



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Aurich**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Wiesmoor, XXX-Straße XX**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Wiesmoor
Straße, Hausnummer:	XXXX Nr. XX
Gemarkung:	XXX
Flur:	XXXX
Flurstück:	XXXX
Gesamtfläche:	1.132 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Wiesmoor
Grundbuchblatt:	XXXX
Eigentümer:	XXXX

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 08.05.2015 in der Besetzung

Vorsitzender: XXX

Gutachter: XXX

Gutachter: XXX

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.02.2013 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**208.000 €**

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	Wertermittlungsstichtag	4
1.3	Qualitätsstichtag	4
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5	Unterlagen	5
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Nutzung	7
2.2.2	Erschließungszustand	7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.3.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.3.2	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.4.2	Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.4.3	Rechte und Belastungen	10
2.5	Künftige Entwicklungen	10
2.5.1	Demographische Entwicklung	10
2.5.2	Weitere künftige Entwicklungen	10
2.6	Entwicklungszustand	11
2.7	Bauliche Anlagen	11
2.7.1	Hauptgebäude	11
2.7.2	Nebengebäude	16
2.7.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>19</b>
3.1	Grundlagen	19
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2	Kaufpreissammlung	19
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4	Literatur	19
3.2	Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3	Bodenwert	21
3.4	Sachwertverfahren	25
3.4.1	Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	27
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	28
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.6	Sachwert	31
3.5	Vergleichswertverfahren	32
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	33
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.5.4	Vergleichswert	36
3.6	Verkehrswert	37
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>39</b>
	Berechnungen	39
	Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht XXX  
Auftragseingang: 17.03.2015  
Aktenzeichen Auftraggeber: XXX  
Verwendungszweck: XXX  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 08.05.2015  
Weitere Teilnehmer: XXXX

### **1.2 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 28.02.2013.

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

### **1.3 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (28.02.2013).

#### **1.4 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 wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde 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.

#### **1.5 Unterlagen**

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

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

#### **1.6 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 gestattet.

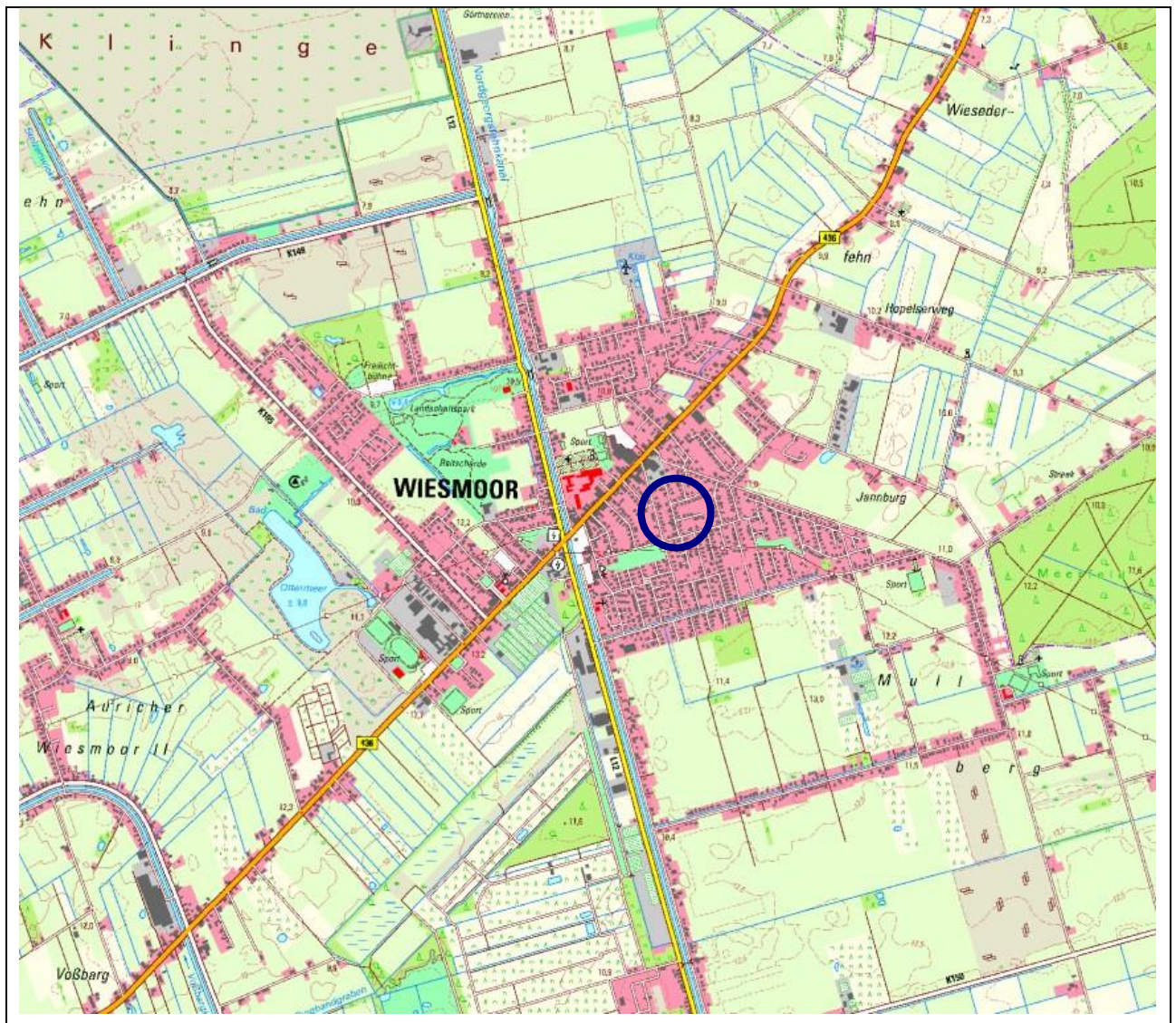
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortszentrum der Stadt Wiesmoor an der Straße „XXX“, einer Anliegerstraße (Sackgasse). Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wiesmoor (Marktplatz) beträgt ca. 1 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2015  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 die Bundesstraße 436 (Entfernung ca. 1 km). Die B 436 verläuft von Wilhelmshaven im Nordosten nach Leer im Südwesten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Apen/Remels auf die A28) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 18 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Augustfehn und Leer. Die Entfernungen dorthin betragen ca. 20 bis 30 km

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Stadt Wiesmoor handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind in näherer Umgebung vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich ca. 20 - 25 km entfernt Sande, Wittmund und Aurich.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße (Sackgasse) mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohnlage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale 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 einem angebauten Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „XXX“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg. Die Straßenfläche und der Fußweg sind gepflastert.

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

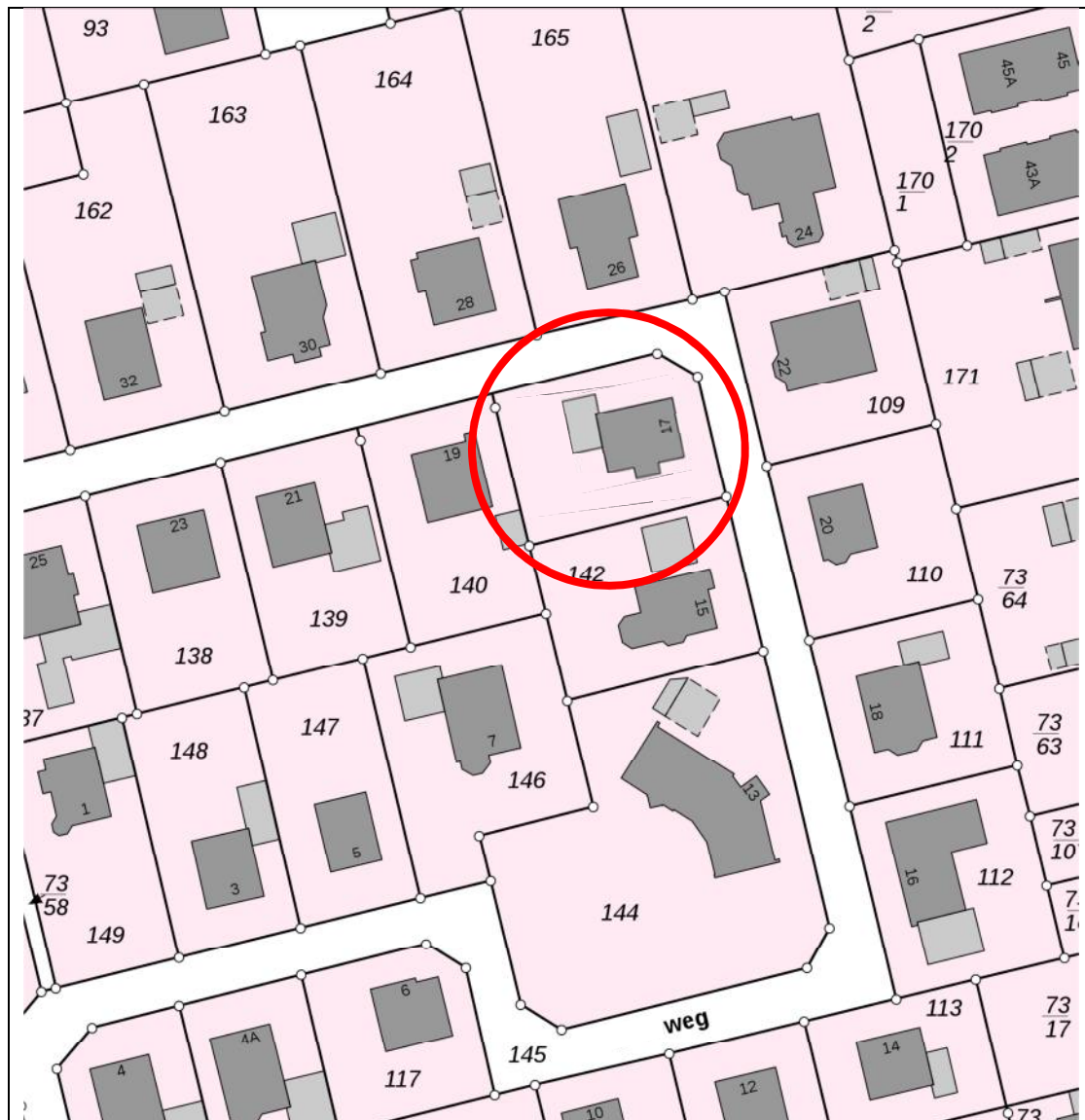
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.132 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 30 m (Grundstücksbreite) x 38 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2015  LGLN

### 2.3.2 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 schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.



## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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

#### Flächennutzungsplan

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

#### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Wiesmoor liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Danach ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses eine eingeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.4.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes galten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „XXX“ zum Stichtag als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wiesmoor waren für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

### **2.4.3 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 des Amtsgerichtes Aurich, Grundbuchamt vom 17.03.2015 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.

#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt war zum Stichtag nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen lagen somit nicht vor.

#### 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.

## **2.5 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.5.1 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Stadt Wiesmoor 13.450 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Stadt Wiesmoor von 2009 bis 2030 ein geringer Bevölkerungszuwachs in Höhe von rd. 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 Stadt Wiesmoor beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 2,4 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Landes- (3,6 %) und Bundesdurchschnitt (4,5 %) ist die Leerstandsquote damit unterdurchschnittlich.

### **2.5.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## 2.6 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand 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.

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“.

## 2.7 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.

### 2.7.1 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr: ca. 2000 (gemäß Bauakte vom Landkreis Aurich)

Größe: Bruttogrundfläche: 277 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: 192 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende

im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele

im Dachgeschoss (DG): 4 Zimmer, Bad, Flur

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Holzrahmenbauweise mit Verblender, Giebel zum Garten mit Holzverkleidung; Wärmedämmung vermutlich mit Standard 2000
Dach:	Satteldach mit Betondachpfannen, gedämmt bis in die Spitze im Standard von 2000 Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) mit starrem Seitenelement, gehobene Qualität des Baujahrs; mehrere Terrassentüren mit Isolierverglasung (überwiegend als Schiebeelemente)
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, mehrere Bodentiefe Fenster, keine Außenrollläden, insgesamt mittlere bis gehobene Qualität des Baujahrs Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	überwiegend massiv und tlw. in Leichtbauweise überwiegend Gipsputz mit Anstrich; Wandfliesen im WC (halbhoch, ca. 1 m), im HWR im Bereich der Dusche (raumhoch, ca. 2 m), im Bad (raumhoch ca. 1,80 m) und Fliesenspiegel in der Küche, jeweils in mittlerer Qualität
Innentüren:	übliche Holztüren in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung: im EG überwiegend Sichtholzdecke, im DG Tapete
Geschosstreppe:	offene Holzstufen in üblicher Art und Ausführung zum Spitzboden Einschubtreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Holzfußboden (Dielen) im EG und OSB-Platten im DG Bodenfliesen in den Sanitärräumen, im Flur und im HWR in mittlerer Qualität
Sanitäreinrichtungen:	Toilette im EG mit WC, Waschbecken HWR im EG mit Dusche Bad im DG mit WC, 2 Waschbecken, Dusche, Wanne jeweils mittlerer bis guter Standard aus dem Jahre 2000

---

Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2000  Flachheizkörper und tlw. Fußbodenerwärmung (Bad)  zusätzlich Warmwasserbereitung über Solarthermieanlage  zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherungen, Entlüftungsanlage für die Sanitärräume
Einbaumöbel:	Die Einbauküche wird nicht im Verkehrswert des Grundstücks mitbewertet.  Der Gutachterausschuss schätzt den Zeitwert der Küche zum Wertermittlungsstichtag pauschal mit 2.500 €.
Besondere Bauteile:	zusätzlicher Giebel mit ca. 3 m Breite

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Dusche im DG leckt tlw. - Mängel an Fenster im Bad DG
-------------------------	--

Einstufung des Zustandes:	mittel (durchschnittlich) bis gut
---------------------------	-----------------------------------

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 der SW-RL eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard 50er Jahre),
- Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (z. B. Standard 70er Jahre),
- Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard 2000er Jahre),
- Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
- Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,2 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als gut einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	13 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der SW-RL):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	57 Jahre

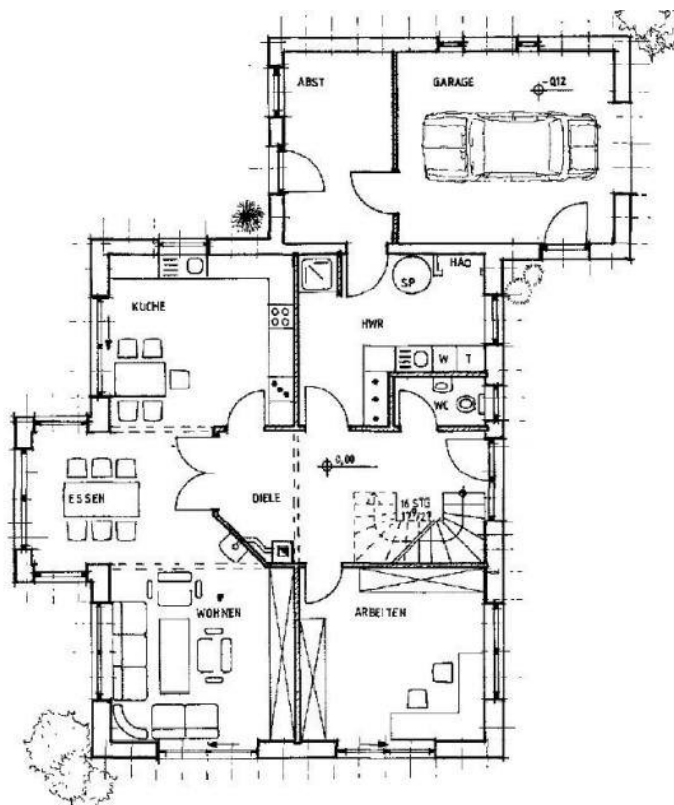
Fotos (aufgenommen am 08.05.2015)

Ostseite (Straßenansicht)	Nördlicher Giebel

## Grundrisse

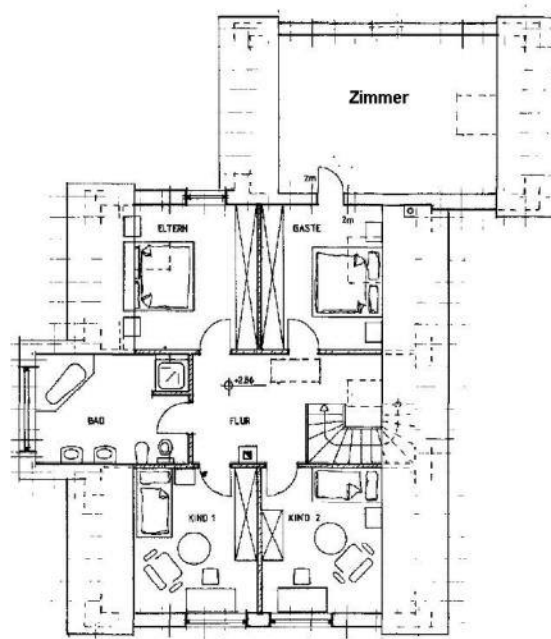
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

### *Erdgeschoss*



Hinweis: Im Nebengebäude gibt es abweichend von der Darstellung nur einen Garagenraum. Die Abtrennung eines Abstellraums ist nicht erfolgt.

### *Dachgeschoss*



## 2.7.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garagengebäude
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	ca. 2005 (laut Angabe des Eigentümers)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 92 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche EG: 38 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche DG: 25,4 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung Hauptgebäude
	im Erdgeschoss (EG): Garagenraum
	im Dachgeschoss (DG): Zimmer
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Holzrahmenbauweise mit Verblender, Wärmedämmung vermutlich mit Standard 2005
Dach:	Satteldach mit schwarzen Betondachsteinen, gedämmt vermutlich im Standard von 2005 Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Kunststofftor mit elektrischem Antrieb Holztüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs
Fenster:	im EG Holzfenster mit Isolierverglasung, keine Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs im DG zwei Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	im EG massiv, verputzte Wandflächen mit Anstrich
Geschossdecken / Fußböden:	Betonboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss
Fußbodenbelag:	OSB-Platten im DG
Heizung:	vom Wohnhaus aus im Zimmer DG
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine



Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: fehlende Verfugung  
 Einstufung des Zustandes: mittel (durchschnittlich) bis gut

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre  
 bisheriges Alter am Stichtag: 8 Jahre  
 Modernisierungen: keine  
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 der SW-RL): nicht modernisiert  
 ermittelte Restnutzungsdauer: 52 Jahre

Fotos (aufgenommen am 08.05.2015)

Ansicht von der Straße	Ansicht vom Garten

---

### 2.7.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	ca. 120 m <sup>2</sup> Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrassen:</u>	ca. 30 m <sup>2</sup> Plattierung der Terrasse mit Klinkerpflaster, insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	tlw. mit einer Hecke und tlw. mit Sträuchern und Büschen
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt aufwendige und gepflegte Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Betonfertiggarage: ca. 17 m <sup>2</sup> Grundfläche, Bitumenabklebung, Fußboden mit Betonsteinpflaster, Stahlschwinger
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Zisterne, einfacher Holzunterstand
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich bis aufwendig

### **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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienermittlungsvorschriften - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

---

## **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 (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 gewöhnlichen 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 § 8 (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 Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

---

### 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 den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert auch im Vergleichswertverfahren, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch 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 zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

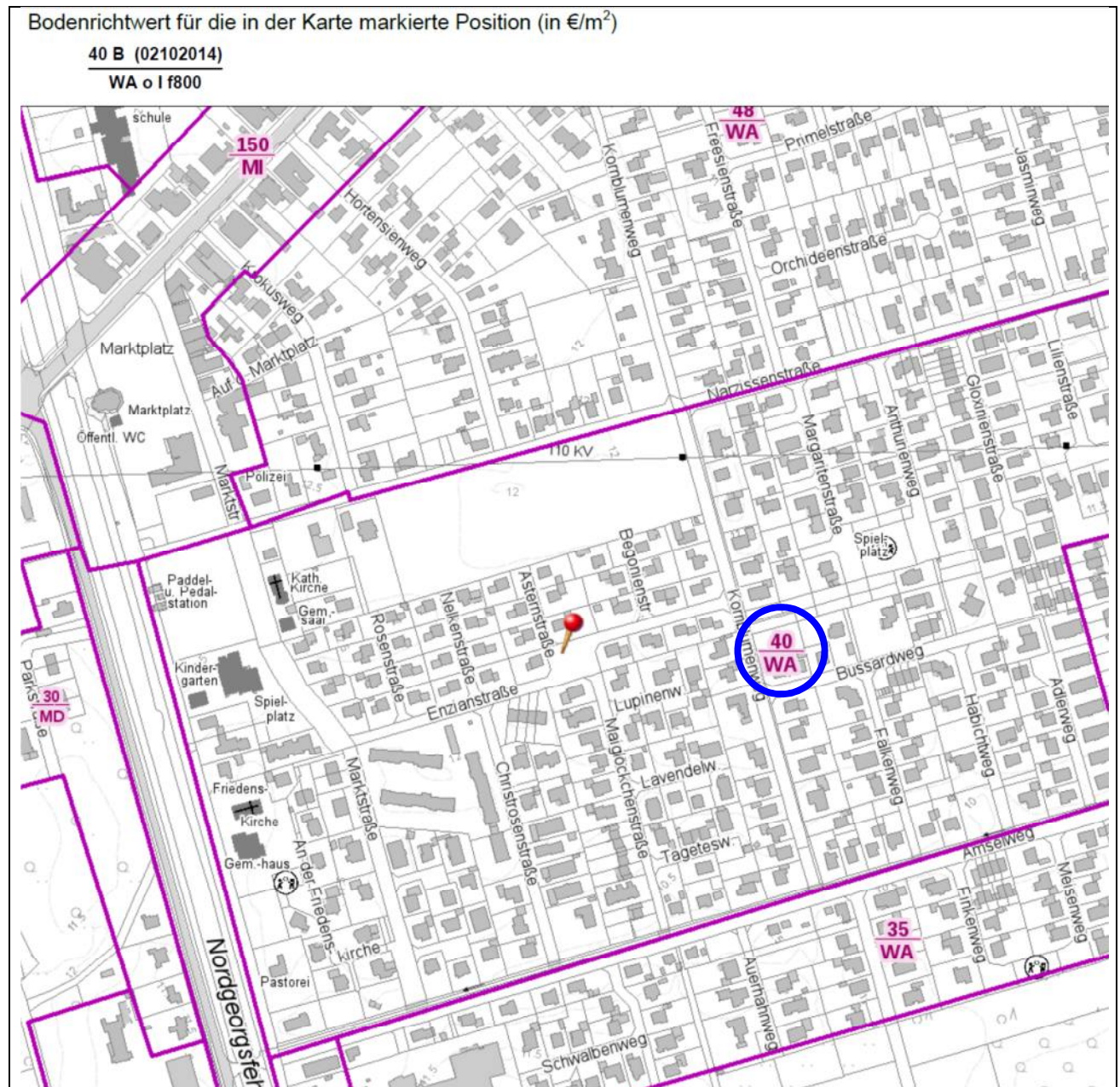
### 3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbstständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen 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 (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (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 (§ 16 (1) Satz 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.

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2012

© 2015  GAG

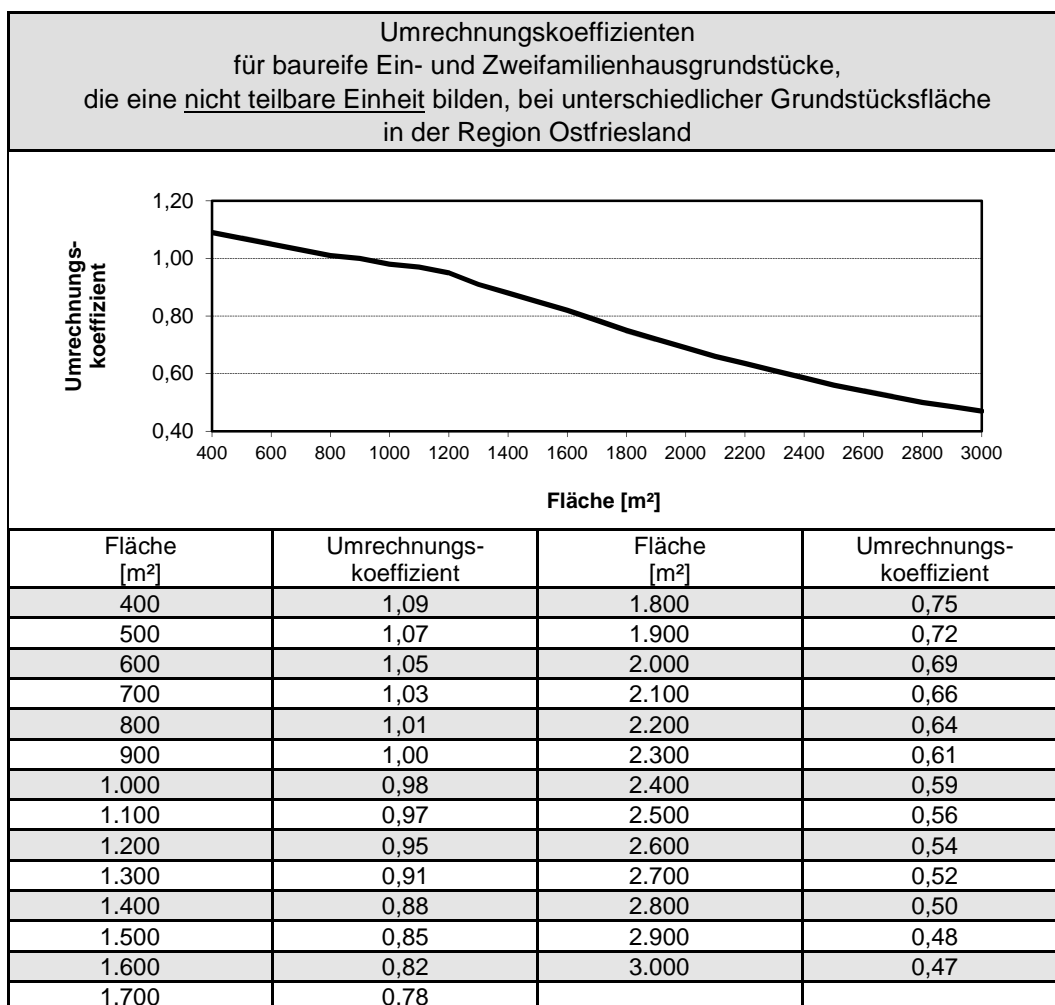
Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2012 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 40 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>.

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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.

Eine derartige Abweichung ist in diesem Fall aufgrund der geringfügigen Übergröße gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken im Siedlungsbereich können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht) angewendet werden.



Bei einer Grundstücksgröße von rd. 1.100 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 0,97. Der Umrechnungskoeffizient für die Größe der Bodenrichtwertdefinition (800 m<sup>2</sup>) beträgt 1,01. Damit ergibt sich eine Anpassung von  $0,97 / 1,01 = -4 \%$ .

Werterhöhend ist als Besonderheit der Lagevorteil (zentrumnahe Sackgassenlage) zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses gleichen sich die wertmindernd (Übergröße) und werterhöhend (Lagevorteil) wirkenden Besonderheiten wertmäßig aus, so dass kein Zu- oder Abschlag zum Bodenrichtwert zu berücksichtigen ist. Der Bodenwert ergibt sich somit zu **40 €/m<sup>2</sup>**.

---

**Gesamtbodenwert**

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland (rentierliche Fläche)	1.132 m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	45.280 €
sonstige Fläche	0 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>1.132 m<sup>2</sup></b>		<b>45.280 €</b>



### **3.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Bodenwert (rentierlicher Teil),
- Sachwert der baulichen Anlagen und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind modellkonform bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

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

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten (NHK) mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes zu multiplizieren. Die Brutto-Grundfläche, die Normalherstellungskosten, ggf. erforderliche Anpassungen und die Alterswertminderungen werden im Folgenden erläutert.

##### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 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 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.

##### Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 (2) Satz 1 ImmoWertV). Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

---

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

#### 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 (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). 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. Derartige Besonderheiten sind im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden Drempels und der überdurchschnittlich großen Wohnfläche gegeben. Entsprechend der Sachwertrichtlinie und den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

#### Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

#### Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 23 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. 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.

Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	277	92
NHK 2010	1055 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	10.000 €	0 €
Abschlag für bes. Gebäudegeometrie	-10%	0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	106,8	106,8
Herstellungskosten am WE-Stichtag	291.577 €	58.954 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	70	60
Alter in Jahren	13	8
Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert ) in Jahren	57	52
Alterswertminderung	18,57%	13,33%
linear	-54.146 €	-7.859 €
Gebäudesachwert	237.431 €	51.095 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>288.526 €</b>	

**3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Der Gutachterausschuss setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes pauschal folgende Zeitwerte an:

Anschlüsse (Elektrizität, Wasser, Gas, Kanalisation)	5.000 €
Plattierungen und übrige Gartenanlage	7.000 €
weitere Nebengebäude und Zisterne	3.000 €
<b>Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen</b>	<b>15.000 €</b>

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe von

- Bodenwert (rentierlicher Teil),
- Sachwert der baulichen Anlagen und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (rentierlicher Bodenwert). Selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

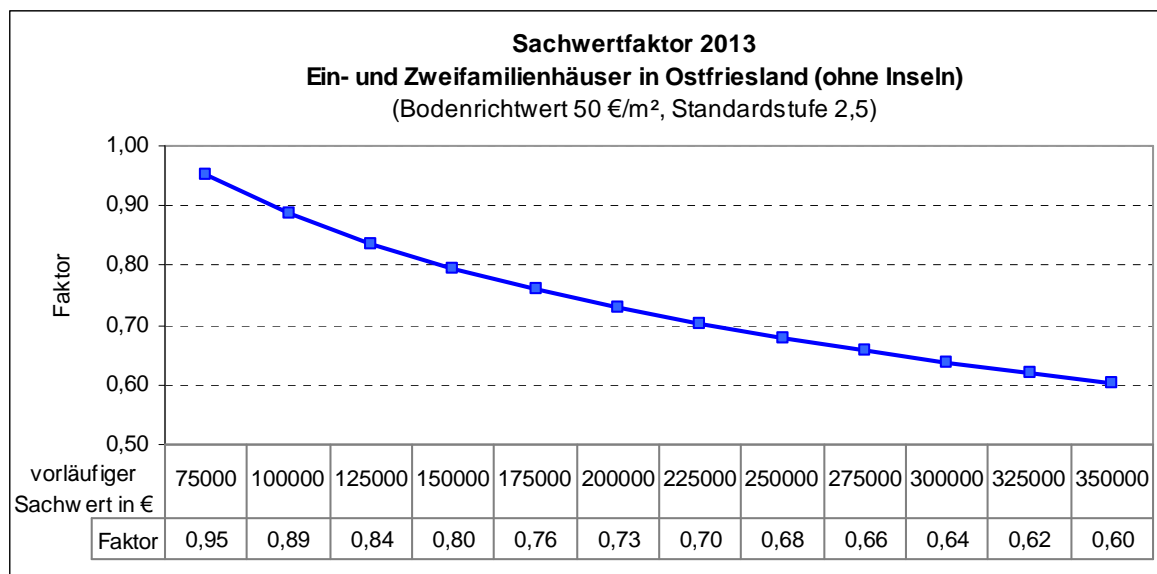
Bodenwert (rentierlicher Anteil)	45.280 €
Sachwert der baulichen Anlagen	288.526 €
Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	15.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>348.806 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

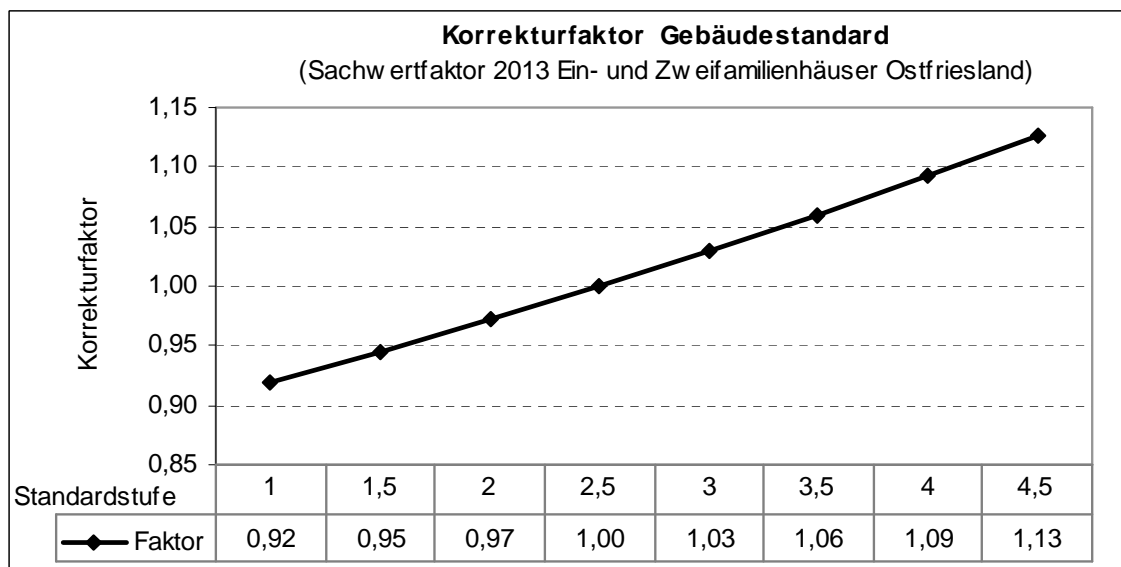
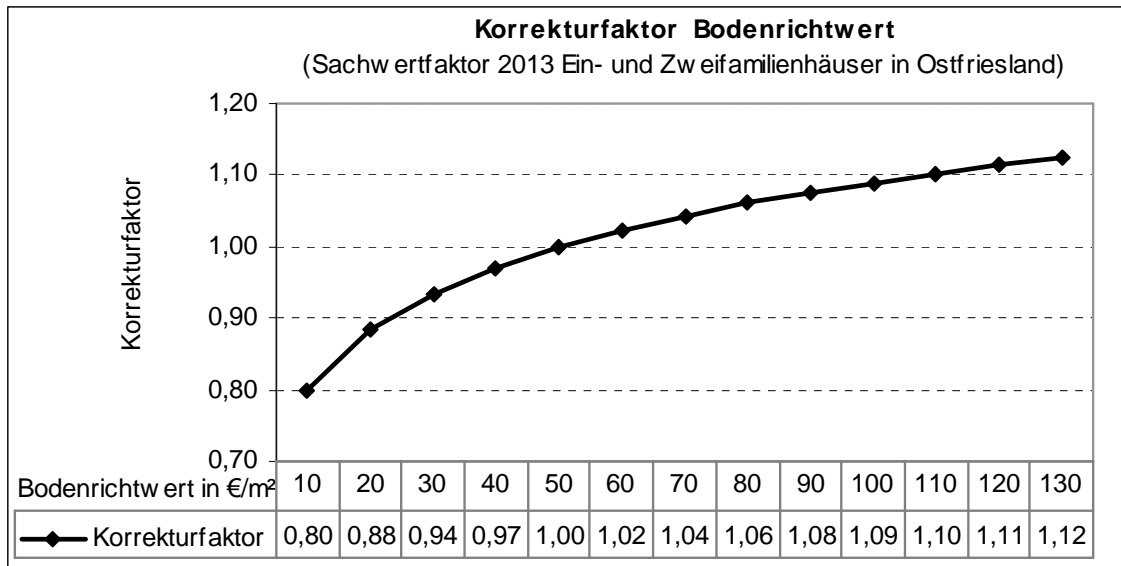
Der vorläufige Sachwert ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

In der Marktanpassung sind neben der Lage auf dem Grundstückmarkt auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht 2014 veröffentlichten Sachwertfaktoren, die das Marktniveau des Jahres 2013 wiedergeben.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 2,5 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 50 €/m<sup>2</sup>. Sie beziehen sich auf ganz Ostfriesland. Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Korrekturfaktoren anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.



<b>Korrekturfaktor Lage</b> (Ein- und Zweifamilienhäuser in Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Korrekturfaktor
Stadt Wiesmoor	0,97

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht des GAG 2014  
© 2014 GAG

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf das Wertermittlungsobjekt ist nachfolgend aufgeführt.

Sachwertfaktor des Normobjekts:	0,60
Korrekturfaktor für abweichenden Bodenrichtwert:	0,97
Korrekturfaktor für abweichenden Gebäudestandard:	1,04
Korrekturfaktor Lage (Kommune):	0,97
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,59</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes liegt der Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei **0,59**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 41 % unter dem Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert		348.806 €
Sachwertfaktor	0,59	
Marktanpassung		-143.010 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>205.796 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch 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 vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

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

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 3.4.6 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen).

Der Sachwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	205.796 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert	0 €
Sachwert	205.796 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>206.000 €</b>

---

### 3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die - soweit erforderlich - angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 5 und 6 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 7 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen. Für Abweichungen der Vertragszeitpunkte der Kaufpreise vom Wertermittlungstichtag sind Anpassungen vorzunehmen.

Vergleichsfaktoren (§ 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.



### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die Auswahlkriterien der Stichprobe aus dem südlichen Bereich des Landkreises Aurich (Gemeinde Großefehn, Stadt Wiesmoor) lassen sich wie folgt beschreiben:

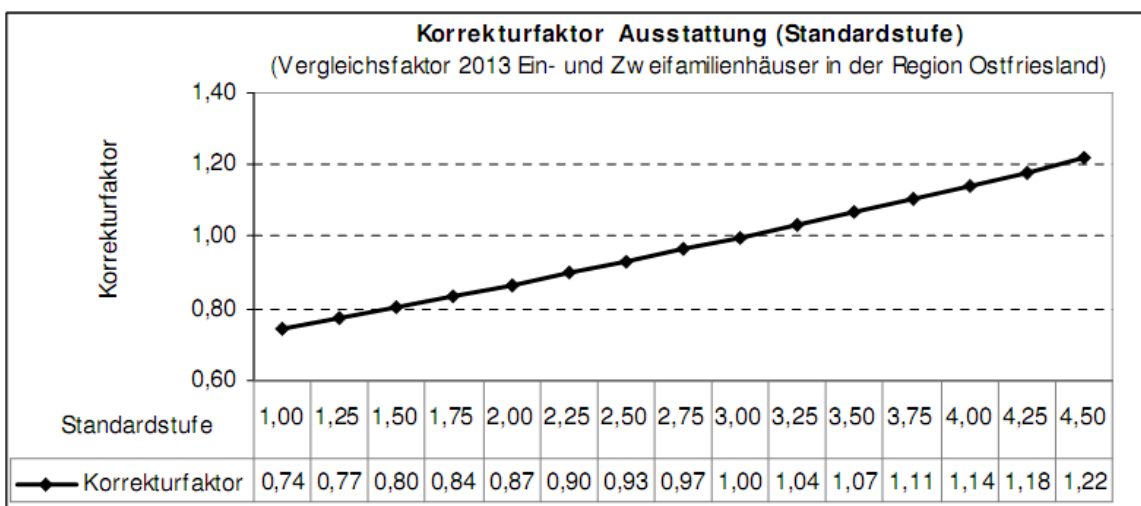
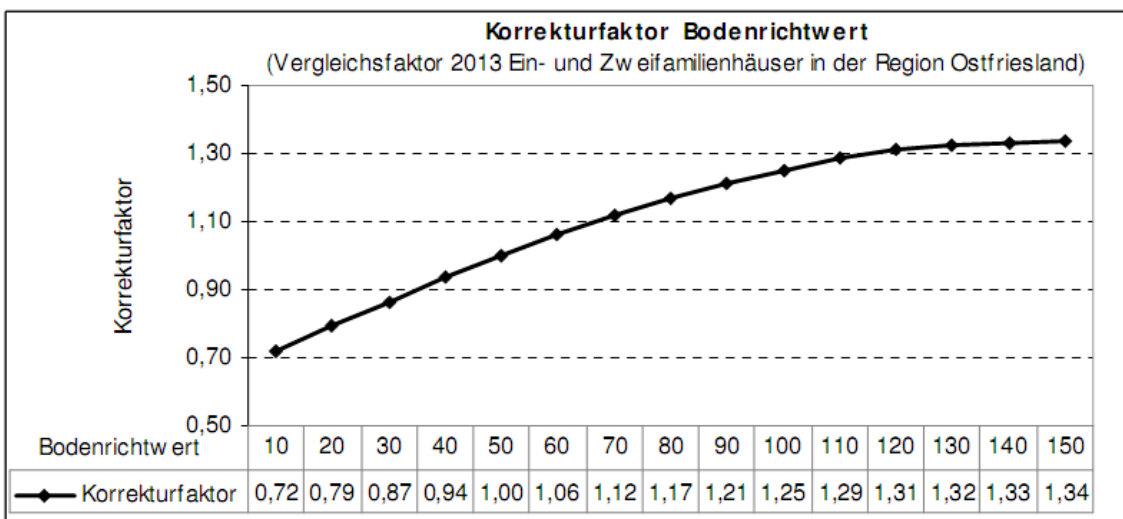
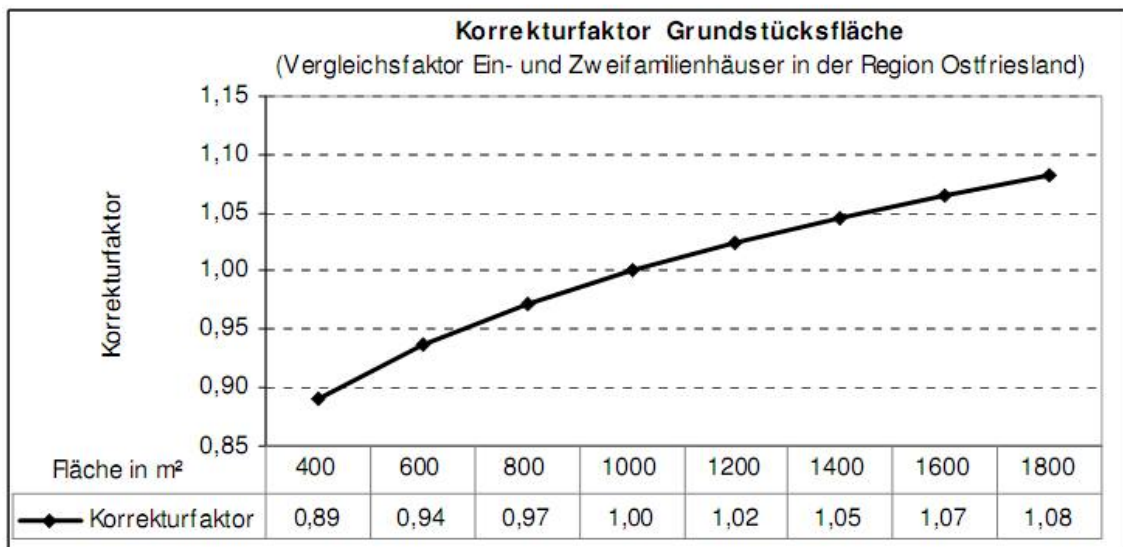
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2012 - 2014
Lage (Bodenrichtwert)	25 – 50 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1995 – 2005
Wohnfläche	170 – 250 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	700 – 1.500 m <sup>2</sup>
Unterkellerung	ohne

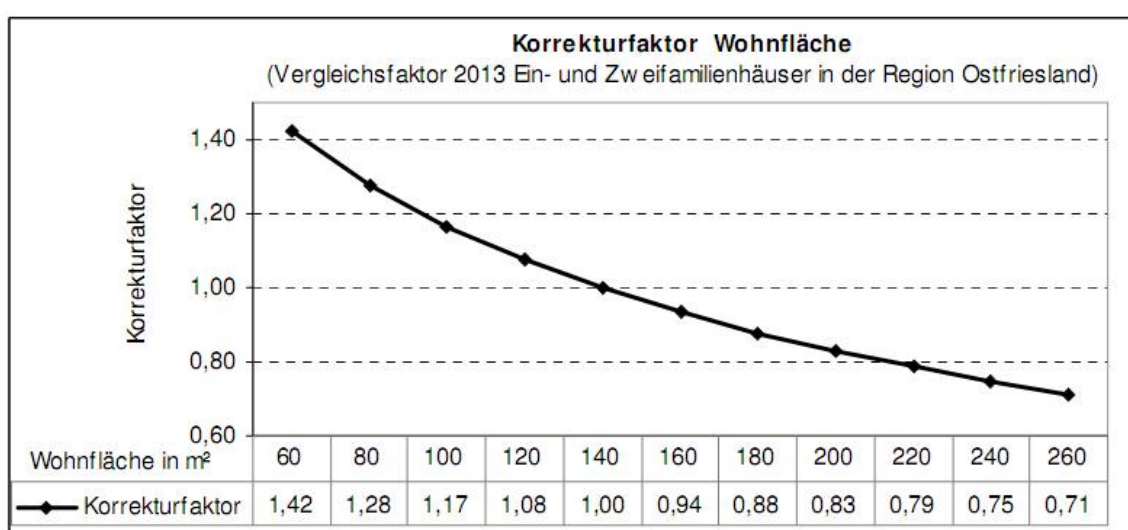
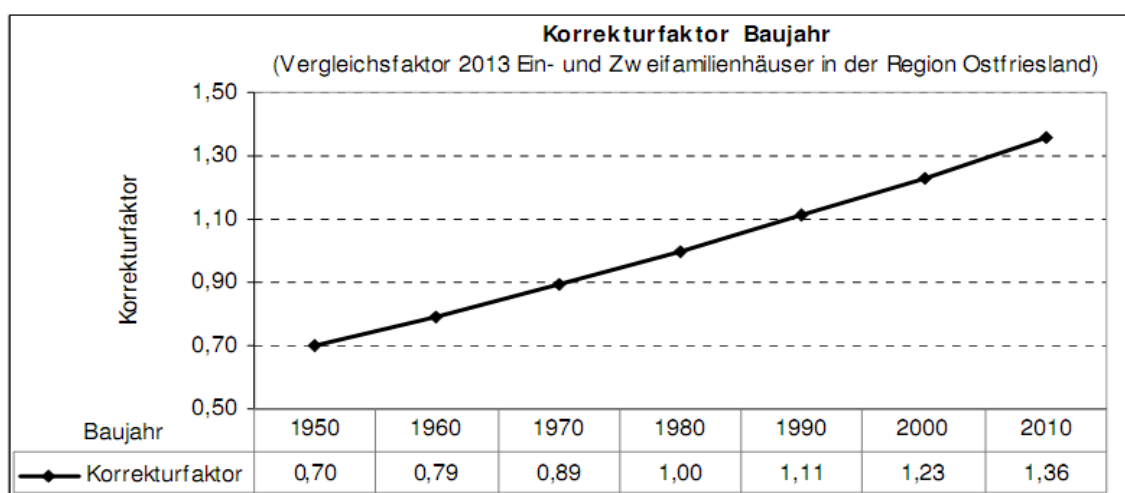
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Lage	Jahr	Grundst.- fläche m <sup>2</sup>	Boden- richtwert €/m <sup>2</sup>	Bau- jahr	Ausstattung (St.stufe)	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	Kaufpreis / Wohnfläche €/m <sup>2</sup>
WEO	Wiesmoor	2013	1132	40	2000	3,2	218		
1	Wiesmoor	2012	1417	30	2005		180	196000	1.089
2	Wiesmoor	2012	912	42	1998		210	170000	810
3	Wiesmoor	2012	1199	30	2003		220	200000	909
4	Großefehn	2012	1180	25	2003	3,5	180	194000	1.078
5	Großefehn	2013	1451	28	2000		188	199000	1.059
6	Wiesmoor	2013	1005	48	2004	3,2	190	192000	1.011
7	Großefehn	2013	881	28	2003	3,2	178	165000	927
8	Wiesmoor	2013	1071	42	1998		178	222000	1.247
9	Wiesmoor	2014	1405	40	2001	3,1	190	180000	947
10	Wiesmoor	2014	751	45	1995	3,2	180	179000	994
11	Wiesmoor	2014	1014	35	1996	3,0	177	180000	1.017
<b>Mittel der Kauffälle:</b>		<b>2013</b>	<b>1117</b>	<b>36</b>	<b>2001</b>	<b>3,2</b>	<b>188</b>	<b>188.818</b>	<b>1.008</b>

Der mittlere Vergleichspreis (Vergleichsfaktor) von 1.008 €/m<sup>2</sup> gilt für ein Normobjekt mit den mittleren Merkmalen der ausgewählten Kauffälle (letzte Tabellenzeile: Mittel der Kauffälle).

Einige wertrelevante Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen des Normobjektes vom Wertmittlungsobjekt (WEO) wie Lagewertigkeit (Bodenrichtwert) und Wohnfläche sind noch nicht berücksichtigt. Der Vergleichsfaktor des Normobjektes muss daher angepasst werden. Dafür werden vom Gutachterausschuss ermittelte und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten (Korrekturfaktoren) benutzt.





Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2014 des GAG Aurich

© 2014  GAG

Die Anpassung des Vergleichsfaktors an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich danach wie folgt:

Vergleichsfaktor des Normobjekts:	1.008 €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient für Fläche:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Lage (BRW):	1,04
Umrechnungskoeffizient für Baujahr:	1,00
Umrechnungskoeffizient für Wohnfläche:	0,92
<u>angepasster Vergleichsfaktor:</u>	<u>964 €/m<sup>2</sup></u>

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Damit ergibt sich der auf das Wertermittlungsobjekt angepasste Vergleichsfaktor zu **964 €/m<sup>2</sup>**.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor (964 €/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation mit der Objektgröße (218 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zu **210.152 €**.

### 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit zu **210.152 €**.

### 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen).

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche	218 m <sup>2</sup>
Vergleichsfaktor	964 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	210.152 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert	0 €
Vergleichswert	210.152 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b>	<b>210.000 €</b>

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 8 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 (206.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (210.000 €) durch zum Stichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen 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 Wiesmoor, XXXX XX zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.02.2013 mit

**208.000 €**

**(in Worten: zweihundertachttausend Euro)**

ermittelt.

Aurich, den 08.05.2015

XXX

XXX

XXX

\_\_\_\_\_  
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**

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich  
Telefon: 04941 - 176 584 Fax: 04941 - 176 596  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Aurich, den 18.05.2015

\_\_\_\_\_  
(XXX)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)  
    Amtsgericht XXX

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

#### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	10,16 m	x 12,89 m	= 130,96 m <sup>2</sup>
	+ 1,89 m	x 4,10 m	= 7,75 m <sup>2</sup>
			= <b>138,7 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	10,16 m	x 12,89 m	= 130,96 m <sup>2</sup>
	+ 1,89 m	x 4,10 m	= 7,75 m <sup>2</sup>
			= <b>138,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>277 m<sup>2</sup></b>

#### II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	8,87 m	x 5,03 m	= 44,62 m <sup>2</sup>
	+ 3,13 m	x 0,51 m	= 1,60 m <sup>2</sup>
			= <b>46,2 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss "Wohnen"	8,87 m	x 5,03 m	= 44,62 m <sup>2</sup>
	+ 3,13 m	x 0,51 m	= 1,60 m <sup>2</sup>
			= <b>46,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>92 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

*Auszug aus Bauakte*

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt 192,2 m<sup>2</sup>. Das Zimmer im Dachgeschoss des Nebengebäudes hat eine Wohnfläche von 25,4 m<sup>2</sup>.

#### II. Erdgeschoss Nebengebäude

*Auszug aus Bauakte*



## **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.