

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohngebäude mit Nebengebäude bebaute Grundstück in
26624 Südbrookmerland-Münkeboe, Rüskesiedlung 7



Auftraggeber: Amtsgericht Aurich,
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

Qualitätstichtag: 19.12.2025

Verkehrswert: 40.000 €

Sachverständiger: Herr Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschließlich Mieten und Pachten

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	4
1.3 Wertermittlungstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Erklärungen / Hinweise	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Makrolage	7
2.1.2 Nachbarschaft	7
2.1.3 Verkehrsanbindung	9
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.5 Umwelteinflüsse	9
2.1.6 Sonstiges	9
2.1.7 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Bauleitplanung	10
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.2.4 Grundbuchbestand	12
2.2.5 Rechte und Belastungen	12
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	13
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	13
2.3.2 Nutzung	13
2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand	13
2.3.4 Erschließungszustand	13
2.3.5 Bodenbeschaffenheit	14
2.3.6 Einfamilienhaus	16
2.3.7 Nebengebäude (Garage)	20
2.3.8 Außenanlagen	22
2.3.9 Ertragsverhältnisse	22
2.4 Künftige Entwicklungen	22
2.4.1 Demographische Entwicklung	22
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	23
2.5 Entwicklungszustand	23
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	24
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	25
3.1.5 Internetquellen	25

3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3 Bodenwert	27
3.4 Sachwertverfahren	29
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	32
3.4.3 Vorläufiger Sachwert	33
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	36
3.5 Vergleichswertverfahren	37
3.6 Verkehrswert	41

- Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
 - Berechnung der Wohnflächen
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
 - Fotografien

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	9 K 16/25
Datum des Auftrages:	21.11.2025
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	Altlastenkontamination Baumängel/Bauschäden Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	19.12.2025
weitere Teilnehmer:	Herr Spillner als Eigentümer Herr Linak als Eigentümer

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich unbewohnt. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnhaus genutzt und ist unbewohnt; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden (Art und Umfang)?

Am Wertermittlungsstichtag befanden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Innerhalb des Bewertungsobjektes konnte an den einsehbaren Bauteilen **kein** Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Dem Sachverständigen liegen keine Bauunterlagen vor, aus denen sich ergibt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sprechen.

6. Ist eine Einbauküche vorhanden, und ist diese fest mit dem Gebäude verbunden?

Es ist eine Einbauküche vorhanden, welche fest mit dem Gebäude verbunden ist.

7. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Wohnungs- oder Teileigentumsrecht nach dem WEG. Somit ist kein Verwalter nach dem WEG vorhanden.

8. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

9. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 05.12.2025 liegt eine Eintragung im Altlastenkataster vor (Heizölkontamination).

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 19.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

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.

1.4 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 (19.12.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramts Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Münkeboe Blatt 530 des Amtsgerichts Aurich vom 17.07.2025
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Südbrookmerland vom 15.12.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Südbrookmerland vom 15.12.2025
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 12.01.2026
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 05.12.2025
- Gutachterliche Stellungnahme des Herrn Dr. D. Cordes der Fa. Böker und Partner, Oldenburg zur Verunreinigung von Böden und Gewässer durch austretendes Heizöl und den Sachstand der Sanierung vom 06.03.2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 04.12.2025
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

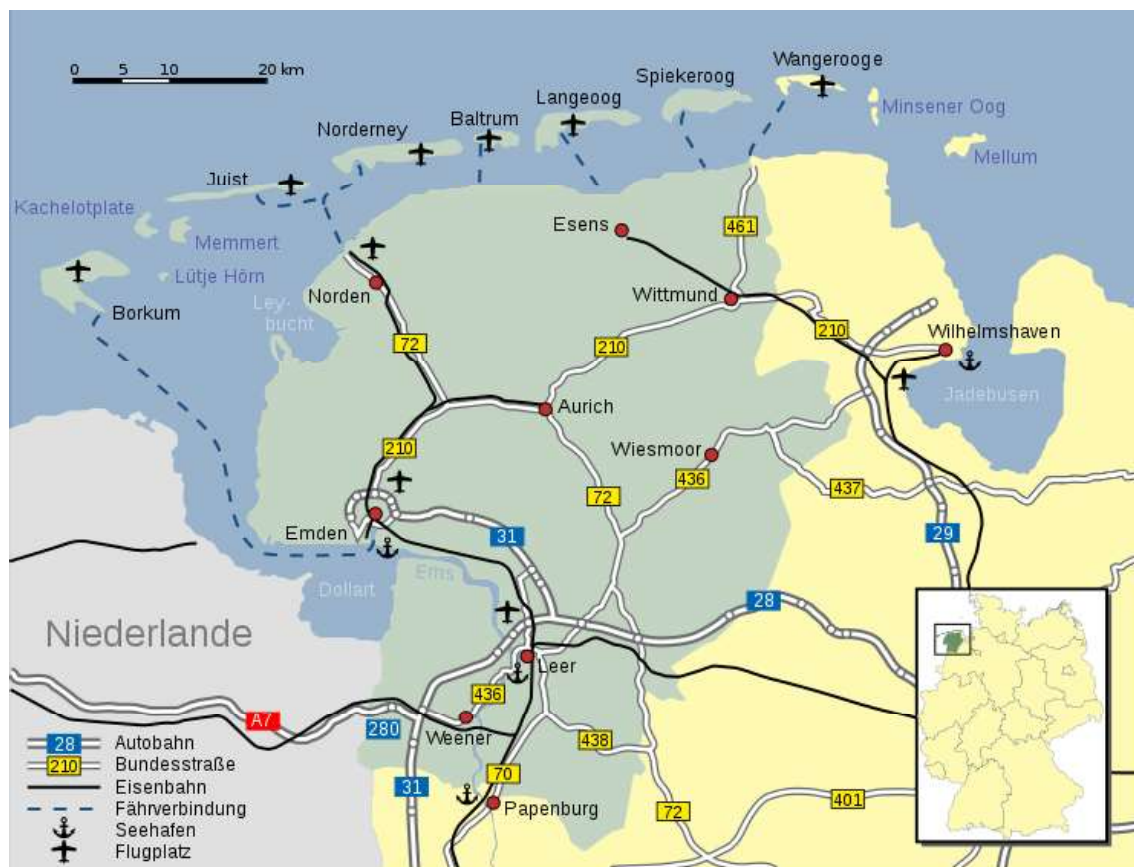
Die Gemeinde Südbrookmerland mit dem Verwaltungssitz in Westvictorbur befindet sich im Landkreis Aurich in Ostfriesland zwischen den Städten Aurich und Emden.

Der Landkreis Aurich mit dem Kreissitz in Aurich liegt im äußersten Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 190.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt rund 1.300 km², welche sich auf die Festlandsgemeinden sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

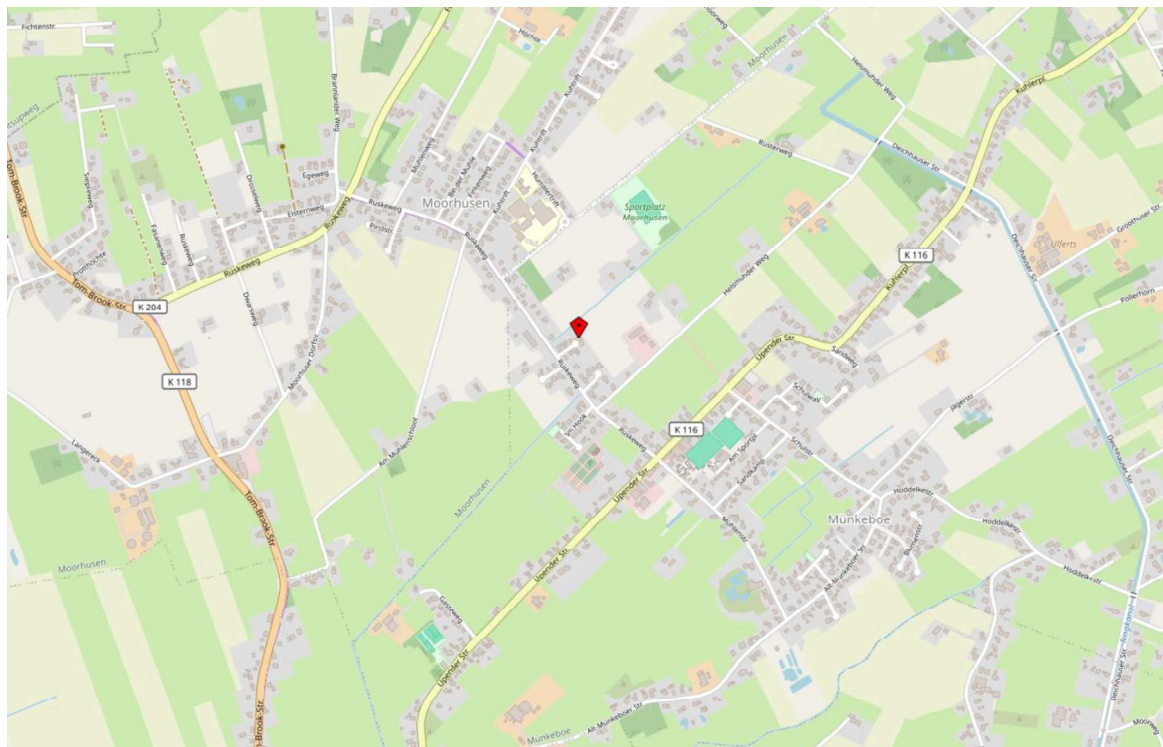
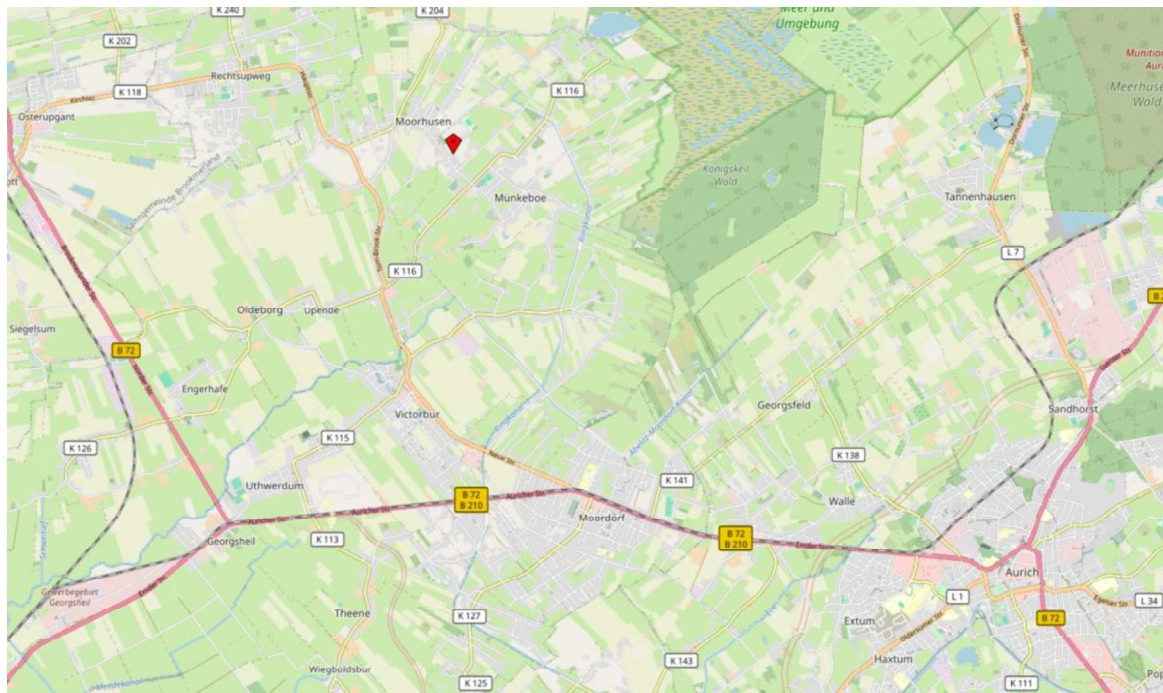
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Münkeboe der Gemeinde Südbrookmerland an der Straße Rüksesiedlung. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Südbrookmerland (Rathaus) beträgt ca. 4 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 30.12.2025

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraßen sind in jeweils ca. 6 km Entfernung die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft und die Bundesstraße B 72, welche von Norddeich im Nordwesten nach Emstek im Südosten verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Emden-Mitte auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Marienhafen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 8 km.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Südbrookmerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 18.400 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Gemeinde sowie in der Stadt Aurich vorhanden.

In der Gemeinde gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 14 km entfernt in Aurich.

2.1.5 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

In ca. 350 m befindet sich eine Kirche.

2.1.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus diesem Grunde trifft etwa die Regelung nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte "Mietpreisbremse") für das Wertermittlungsobjekt nicht zu.

2.1.7 Wohnlage

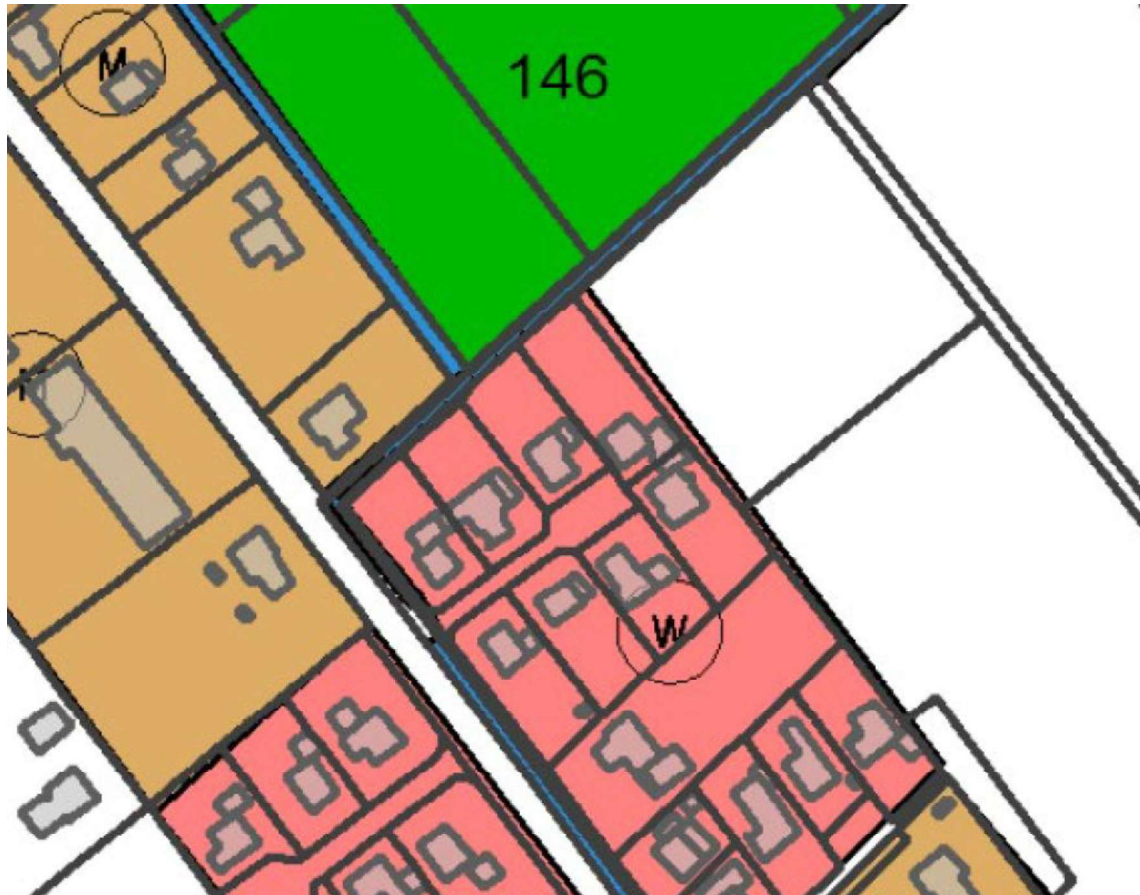
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Siedlungslage, rückwärtig unverbaut. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

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



Quelle: © Gemeinde Südbrookmerland

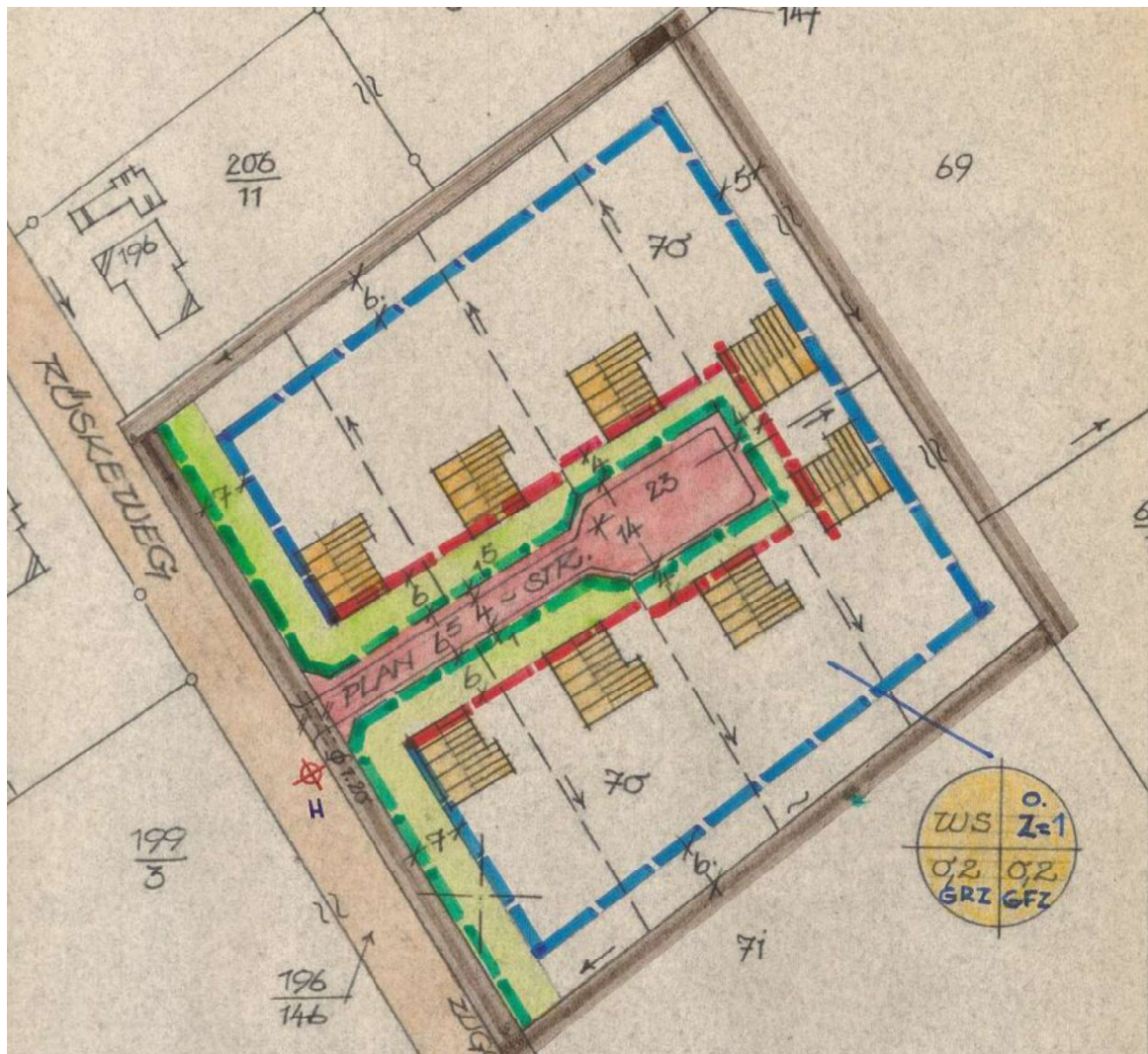
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5.01 der Kommune vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „Kleinsiedlungsgebiet“ mit eingeschossiger, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl: 0,2

Geschossflächenzahl: 0,2



Quelle: © Gemeinde Südbrookmerland

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt 2.2.1 zu entnehmen.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Rüskesiedlung nach Auskunft der Gemeinde Südbrookmerland als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft derselben sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Südbrookmerland in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

2.2.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Münkeboe Blatt 530 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 70/4 der Flur 7 der Gemarkung Münkeboe. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Hof- und Gebäudefläche, Rüskesiedlung 7“ und die Größe mit 1.159 m² angegeben.

2.2.5 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ist folgende Eintragung enthalten.

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen stellt diese Eintragung keine Minderung des Wertes des Bewertungsobjektes dar.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Aurich vom 12.01.2026 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist aufgrund seines Alters offensichtlich kein Bau- oder Kulturdenkmal, so dass der Gutachter auf das Einholen eines Auszuges aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) verzichtet.

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. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 1.159 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 22 m und die mittlere Tiefe ca. 52 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus und einem massiven Nebengebäude (Garage) bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Klinkerpflaster, Betonplatten und Waschbetonplatten befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen keine Bauunterlagen vor, aus denen sich ergibt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sprechen. Eine Gewähr für die Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Rüskesiedlung erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Straße ohne Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

2.3.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte in Bezug auf die Bebaubarkeit nicht bekannt geworden sind.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 05.12.2025 liegen für das Bewertungsobjekt ein Eintrag im Altlastenkataster vor. Der Inhalt wird nachfolgend dargestellt:

„Im November 2020 wurde behördlich festgestellt, dass die zum Grundstück gehörende Heizöltankanlage beschädigt war. Aufgrund eines nicht ordnungsgemäßen Auffangraumes innerhalb der angrenzenden Garage sowie einer Leckage war Heizöl in das darunterliegende Erdreich sowie ein angrenzendes Gewässer gelangt.

Da sich das in Rede stehende Grundstück im Einzugsbereich des Wasserschutzgebietes WW Marienhafte befindet, wurde mit wasserrechtlicher Verfügung vom 12.11.2020 gegenüber der mittlerweile verstorbenen Eigentümerin, Frau Hedwig Rockensüß, angeordnet, die verunreinigten Böden und die betroffenen Gewässer aufzureinigen und zu sanieren. Die Sanierungsmaßnahme war gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich durchzuführen.

Die Aufreinigung der betroffenen Gewässerbereiche erfolgte durch das Setzen von Ölsperren und das mehrfach durchgeführte Absaugen der auftretenden Ölphase durch eine Fachfirma. Das kontaminierte Sediment in der Gewässersohle sowie den Randbereichen des Grabens wurde ausgekoffert und ordnungsgemäß durch die Fachfirma entsorgt. Anschließend erfolgte vorsorgend zur Vermeidung einer Rückkontamination des Gewässers das Setzen weiterer Ölsperren zur Überwachung.

Im rückwärtigen Garagenbereich unterhalb des ehemaligen Tanklagers wurde der Boden bis auf den anstehenden Geschiebelehm (Tiefe ca. 1,50 m) soweit ausgekoffert, wie es die Statik der Garage aktuell zulässt. Erschwerend kommt hinzu, dass das Garagengebäude des Nachbarhauses (Rüskesiedlung 8) unmittelbar angrenzt (Mauer an Mauer). Für das ausgehobene kontaminierte Bodenmaterial erfolgte eine ordnungsgemäße Entsorgung. Lt. Gutachter waren dies bis zum Februar 2023 ca. 53 to.

In der entstandenen Baugrube wurde ein Pumpensumpf installiert und das auftretende Sickerwasser regelmäßig abgesaugt und über einen bereitgestellten flüssigkeitsdichten Container ordnungsgemäß entsorgt. Bedingt durch starke Regenfälle und der damit verbundenen vermehrten Zufuhr von Oberflächenwasser in den Grundwasserschwankungsbereich kam es während der laufenden Sanierungsphase immer wieder zu stärkeren Auswaschungen vom Mineralölkohlenwasserstoffen in die Baugrube. Dies zeigt, dass noch größere Schadstoffmengen (Heizöl) im Boden unterhalb der Garage vorhanden sind, die nur sehr langsam über die praktizierte „passive“ Sanierungsmethode des „Ausblutens“ erfasst werden können. Kontrollmessungen im Sickerwasser sowie im Boden durch den Gutachter zeigen immer noch eine erhebliche lokale Schadstoffbelastung.

Daher kam 2023 der Gedanke auf, die Sanierung durch den Abriss der oberirdischen Garagengebäude (Rüskesiedlung 7 + 8) sowie eine anschließende komplette Beseitigung der Schadstoffquelle durch Bodenaushub im betroffenen Bereich zu beschleunigen. Aufgrund der unklaren Erbfolge konnten weiterführende Maßnahmen jedoch abschließend noch nicht abgestimmt bzw. beauftragt werden.

Der Neffe der Verstorbenen kümmert sich in Absprache mit dem beauftragten Gutachter und dem Landkreis Aurich seit Ende 2020 um die Durchführung und Überwachung der Sanierungsmaßnahme.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Kostenabschätzung der gesamten Sanierungsmaßnahme nicht möglich, da noch kein abschließendes Schadensgutachten vorliegt.

Es bleibt festzuhalten, dass Teile des Grundstückes weiterhin als kontaminiert zu betrachten sind. Die derzeit durchgeführte Maßnahme stellt lediglich eine temporäre Sicherung für den betroffenen Bodenhorizont sowie die umliegenden Gewässer dar. Es besteht weiterhin Handlungsbedarf.

Sollte der Neffe der Verstorbenen aufgrund der in Rede stehenden Zwangsversteigerung die Überwachung der Sanierung nicht mehr wahrnehmen können, ist umgehend zu prüfen, wer diese Aufgabe in Zukunft übernimmt und finanziert. Hierüber ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zeitnah zu informieren.“

2.3.6 Einfamilienhaus

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden 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 Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise,
Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.01 (31 %) und
1.21 (69 %)

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1968; gemäß Angabe eines Eigentümers

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 270 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: ca. 154 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung:

im Keller: 2 Abstellräume

im Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Terrasse

im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Flur

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und nicht zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit teilweise Verblender und teilweise Kalksandsteinen, mit Kalksandsteinen als Innenschale, keine Dämmung

Dach: Walmdach mit Betondachsteinen, kein Drempeel, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht zeitgemäße Dachdämmung, Kupferrinnen/-fallrohre

Außentüren: Haupteingangstür: Holzrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre

Fenster: überwiegend Holzrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, teilweise Kunststoffrahmenfenster, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität der überwiegend ca. 1990er und teilweise der 2000er Jahre

Innenwände:	Innenwände überwiegend massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete Wandfliesen in den Sanitärbereichen halbhoch, Fliesenspiegel in der Küche, insgesamt in mittlerer Qualität und veralteter Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holz- zargen, teilweise mit Lichtausschnitt
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Obergeschoss ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke im Obergeschoss mit Dielung Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete, teilweise mit Vertäfelung
Geschosstreppe:	offene Holztreppe zum Keller mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung Geschosstreppe: geschlossene Holztreppe mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Teppichboden, im Dachgeschoss Korkbelag in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in den Sanitärbereichen in üblicher Art und Ausführung und veralteter Optik
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Erdgeschoss mit Dusche, WC im Erdgeschoss mit WC und Waschbecken, Bad im Obergeschoss mit WC, Einzelwaschbe- cken und Dusche, jeweils mittlerer Standard der ca. 1970er Jahre
Heizung:	Erdgaszentralheizung (Baujahr ca. 2020er Jahre, im Nebengebäude), zentrale Warmwasserver- sorgung, überwiegend Rippenheizkörper in den Räumen, teilweise Flachheizkörper, zusätzlich Kamin
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet

Besondere Bauteile: Eingangspodest gemauert und verflies
2 Walmdachgauben, jeweils ca. 6 m² Ansichtsfläche
Schleppdachgaube, ca. 5 m² Ansichtsfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: - mittelschwere Mängel an der Kellerabdichtung, mittelschwere Feuchtigkeitsschäden im Keller
- mittelschwere Risse in Fliesen, mittelschwere Risse an Innenwänden

Einstufung des Zustandes: leicht unterdurchschnittlich
(dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung: einfach bis mittel
Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 2,4

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.

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 (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	57 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	ca. 1990er Jahre Dacherneuerung (Verbesserung der Wärmedämmung durch Einbringen von alukaschierter Glaswolle, ca. 1990er Jahre und 2000er Jahre Modernisierung der Fenster und Außentüren, ca. 2020er Jahre Modernisierung der Heizungsanlage
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
ermittelte Restnutzungsdauer:	15 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.7 Nebengebäude (Garage)

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise,
Gebäudetyp nach NHK 2010: 14.1
Geschosse: Erdgeschoss, teilweise Dachgeschoss
Unterkellerung: nicht unterkellert
Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): ca. 1968; gemäß Angabe eines Eigentümers

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 122 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung:
im Erdgeschoss (EG): Garage, Heizungsraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, keine Dämmung

Dach: Walmdach mit Betondachsteinen, keine Dachdämmung, Zinkblechrinnen/-fallrohre

Außentore und -türen: Haupteingang: Stahlschwinger mit elektrischem Antrieb, mittlere Qualität der ca. 1960er Jahre

Fenster: überwiegend Holzrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre, teilweise mit Glasbausteinen, teilweise ohne Fenster

Innenwände: Innenwände massiv, teilweise mit Putz, überwiegend ohne Wandbekleidung

Innentüren: Stahltür in Stahlzarge, in üblicher Art und Ausführung

Geschossdecken / Fußböden: Sohlplatte im Erdgeschoss mit Betonfußboden im Erdgeschoss
teilweise Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Deckenverkleidung überwiegend mit Anstrich

Geschosstreppe: keine

Fußbodenbelag: teilweise mit Klinkerpflaster, teilweise mit Fliesen, teilweise ohne Bodenbelag

Technische Ausstattung: geringe Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik

Besondere Bauteile: keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- teilweise zurückgebautes Außenmauerwerk, massive Beschädigungen am Außenmauerwerk, fehlendes Fenster
- mittelschwere Risse an den Wänden

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend) stark unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung: mittel
Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 3

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell): 70 Jahre

bisheriges Alter: 57 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) ca. 1990er Jahre Modernisierung der Fenster

Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV): nicht modernisiert

ermittelte Restnutzungsdauer: 13 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

2.3.8 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Kanal-, Strom-, Erdgas-, Wasseranschluss

Plattierungen: übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster, Beton- und Waschbetonplatten

Terrasse: Fliesen als Bodenbelag, Überdachung als Holzkonstruktion mit Pultdach, Trapezblech als Dacheindeckung, insgesamt üblich

Einfriedung: überwiegend ohne Einfriedung, teilweise mit Hecken und Baumbestand

Gartenanlage: Rasenfläche, insgesamt übliche Gartengestaltung

Sonstige Nebengebäude: keine

Sonstige Anlagen: keine

Einstufung der Außenanlage: üblich

2.3.9 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich unbewohnt.

Aus diesem Grund werden derzeit keine Mieterträge erzielt.

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

Es besteht in der Gemeinde Südbrookmerland ein leichter Bevölkerungsrückstand. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Südbrookmerland und den Landkreis Aurich im Jahr 2017 mit 5,95 % und 4,45 % über der Fortzugsquote von 5,70 % und 3,66 %. Im Bundesgebiet und im Land Niedersachsen überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am 21.06.2019) ist für die Gemeinde Südbrookmerland für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 3,6 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 18,0 % niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Anteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Gemeinde Südbookmerland mit 18,6 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,7 %. Hieraus ist abzulesen, dass es vermehrt junge Familien in diese Lage zieht und ältere Menschen insbesondere aufgrund der ländlichen Lage eher in die größeren Gemeinden oder Städte ausweichen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Vergleichsniveau halten werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

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 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 (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im Kleinsiedlungsgebiet“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert 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“.

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 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2025 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

3.1.5 Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	https://www.gag.niedersachsen.de
Baupreisindex	https://www.destatis.de

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 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.

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 des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig 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 dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Vergleichsfaktoren 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

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

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 Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 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 Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 80 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden

Eigenschaften sind mit „allgemeines Wohngebiet“ und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² beschrieben.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnbaulich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück keine Anpassung erforderlich.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Lage

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermitt-

lungsstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

80,00 €/m²

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	1.159	80,00	92.720
Bodenwert insgesamt		1.159		92.720

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 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.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind, aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des Kamins (5.000 €), der zwei Walmdachgauben (2 x 10.500 €) und der Schleppdachgaube (7.900 €) gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 33.900 € berücksichtigt.

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu

errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus	Garage
Gebäudetyp NHK 2010		1.01 (31 %) und 1.21 (69 %)	14.1
Brutto-Grundfläche	m ²	270	122
NHK 2010	€/m ²	882	245
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten			
Zuschlag für besondere Bauteile	€	33.900	0
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	0,0	0,0
Herstellungskosten 2010	€	272.040	29.890
Baupreisindex am WE-Stichtag		189,60	189,60
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	515.788	56.671
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	57	57
Restnutzungsdauer	Jahre	15	13
Alterswertminderung (§23)		linear	linear
	in %	78,57	81,43
	€	-405.255	-46.148
Gebäudesachwert	€	110.533	10.524
Sachwert der baulichen Anlagen		121.057	

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Kanal, Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	3.000
Sonstiges: Terrassenüberdachung	€	3.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	14.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	92.720
Sachwert der baulichen Anlagen	€	121.057
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	14.000
vorläufiger Sachwert	€	227.777

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Friesland und Ostfriesland -**

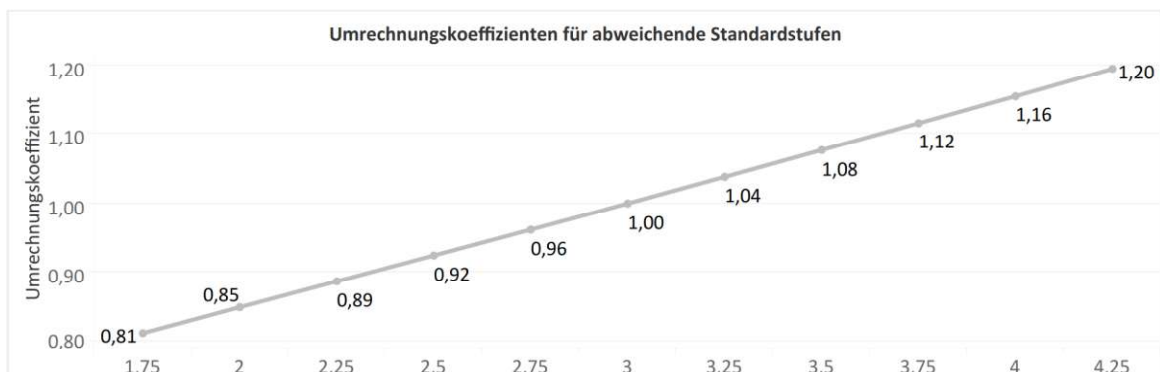
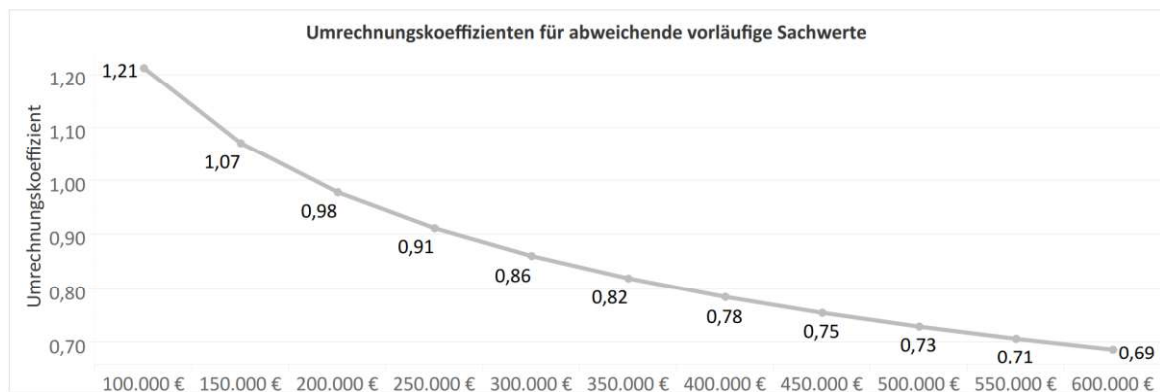
Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert [€]:	227.777
Standardstufe:	2,4
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Voll unterkellert [0,96]
Dachgeschoss [Umrechnungskoeffizient]:	Voll ausgebaut [1]
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]
Lage [Umrechnungskoeffizient]:	? Gem. Bunde, Ihlow, ..

Stichprobenübersicht			
Stichprobe: 5.837 Kauffälle			
Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.11.2019	20.12.2024	17.05.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	12	440	90
Standardstufe	1,6	4,5	2,8
Modi. Baujahr	1953	2022	1984
Restnutzungsdauer	11	70	32
Grundstücksfläche [m²]	68	2199	800
Brutto Grundfläche [m²]	54	746	230
Wohnfläche [m²]	41	364	136

↓ Modellbeschreibung

Sachwertfaktor: 0,79
Standardabweichung: ±0,14

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,79, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 21 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	€	227.777
Sachwertfaktor	0,79	
Marktanpassung	in €	-47.833
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	179.944

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind der leicht unterdurchschnittliche Erhaltungszustand (wertmindernd) und die gefangenen Räume (wertmindernd) als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 10 % reduziert.

Ferner ist im vorliegenden Fall die Altlastenkontamination (wertmindernd) und der bereits durchgeführte partielle Rückbau des Nebengebäudes (wertmindernd) als weiteres objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen sind hierbei die ungefähren Kosten für die komplette Dekontamination des Grundstücks grob zu ermitteln. Ein detaillierter Kostenansatz kann aufgrund der komplexen Situation insbesondere durch die Kontamination des Bodens unterhalb des Nachbargrundstücks nicht ermittelt werden. Ein potenzieller Käufer/Ersteher wird nach den Erfahrungen des unterzeichneten Sachverständigen die groben Kosten für den Abriss der beiden Garagen (eine auf dem Bewertungsgrundstück und eine auf dem Nachbargrundstück) sowie die Entsorgung des kontaminierten Bodens sowie der Errichtung von zumindest zwei geschlossenen Carports berücksichtigen. Es wird daher ein sachverständige geschätzter pauschaler Kostenansatz in Höhe von 100.000 € für angemessen erachtet und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
Angaben zum Gebäude		Wohnhaus	Garage
Wertminderung wg. Baumängeln/ Bauschäden	€	-3.000	-25.000
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände der Gebäude	in %	-10%	0%
Ansatz boG der Gebäude	€	-11.053	0
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände des Grundstücks	€	-14.053	-25.000
Wertansatz der boG	€	-100.000	0
	€	-139.053	

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	179.944
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-139.053
sonstiger Bodenwert	€	0
Sachwert	€	40.891
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	40.000

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit 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 Grundstücks-teilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen 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 (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

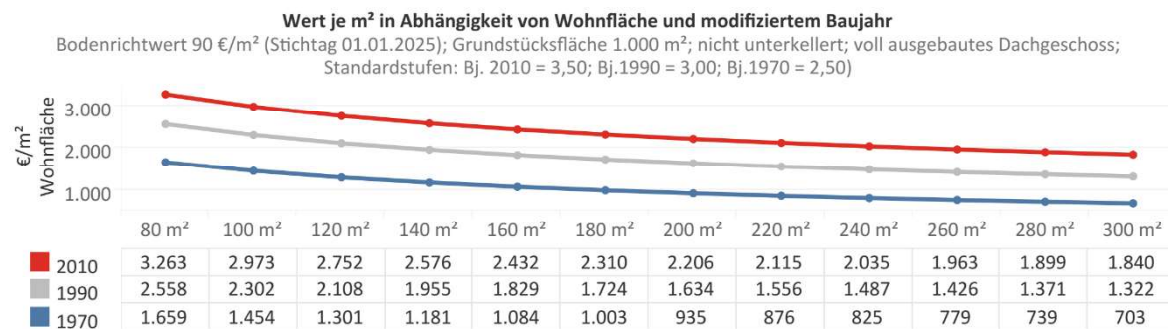
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen.

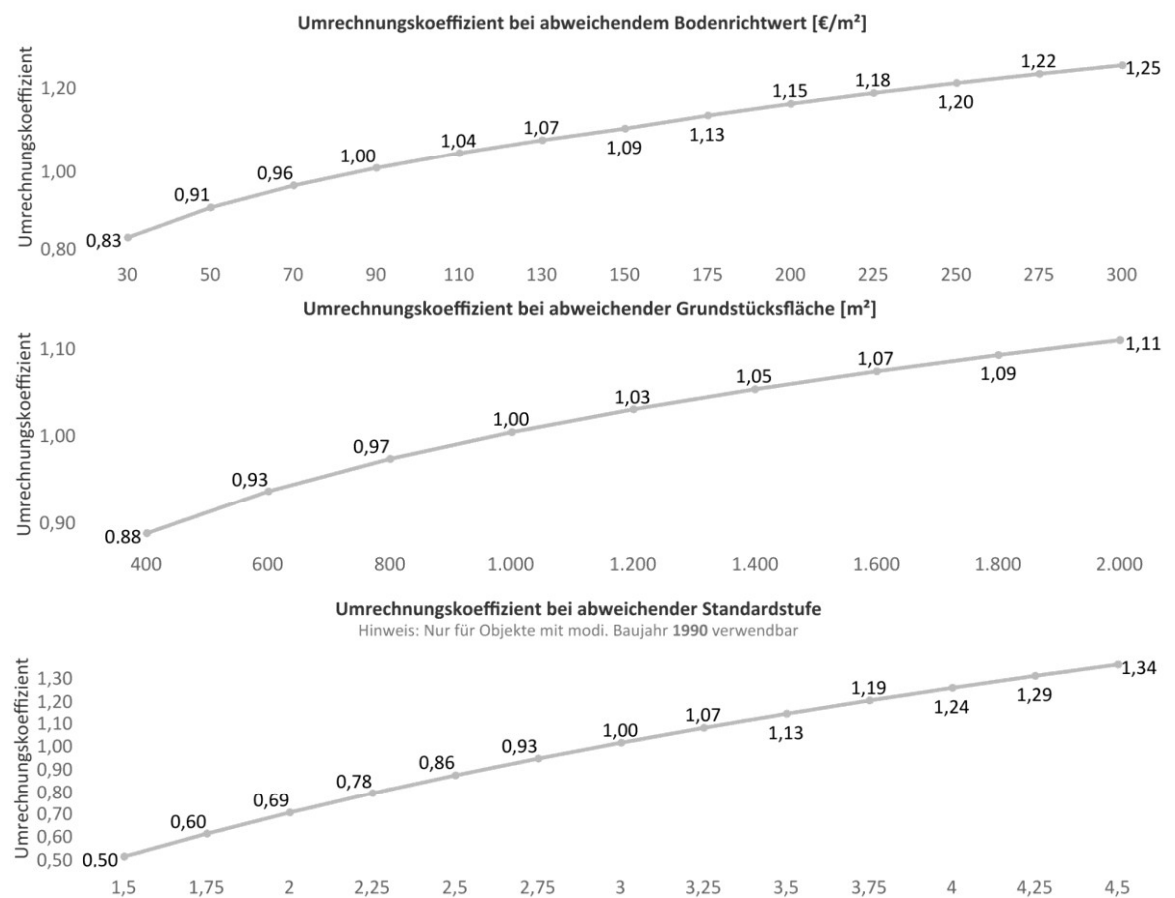
Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

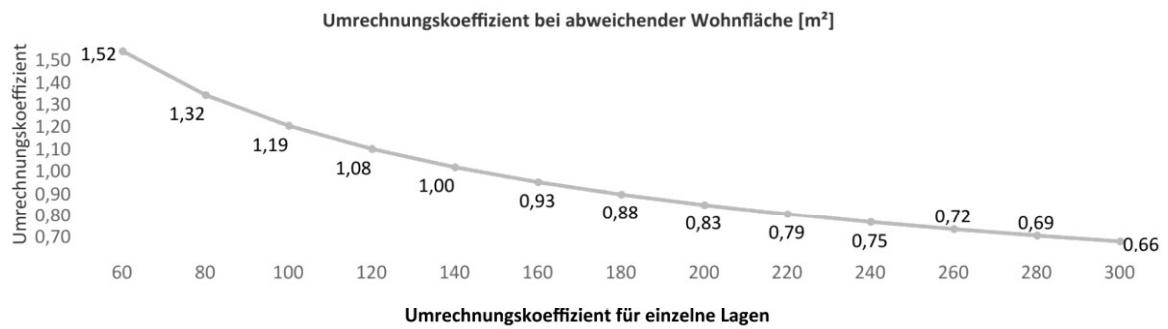
Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 (5) Nr. 4 BauGB nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren und die dazugehörigen Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse für gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:





Umrechnungskoeffizient für einzelne Lagen	
Gemeinden Moormerland, Ostrhauderfehn	0,95
Gem. Bunde, Ihlow, Rhauderfehn, Großefehn, Hinte, Jemgum, Krummhörn (o. Greetsiel), Südbrookmerland, Westoverledingen; SG Jümme, Hesel; St. Wiesmoor	0,97
Gemeinde Uplengen; Städte Aurich, Weener, Emden (ländl. Bereich)	1,00
Gemeinden Bockhorn, Zetel; SG Hage	1,02
Gemeinde Friedeburg; SG Brookmerland, Holtriem; Städte Schortens, Wittmund (ohne Küste)	1,05
Stadt Emden (städtischer Bereich); Gemeinden Sande, Wangerland (ohne Küste)	1,07
Städte Jever, Wilhelmshaven, Varel	1,10
Gemeinde Dornum (ohne Küste); Stadt Leer; Samtgemeinde Esens (ohne Küste)	1,12
Stadt Norden	1,15
Küste (Orte mit Tourismus)	1,20

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Wohnfläche:	154	m ²	Bodenrichtwert:	80	€/m ²
Grundstücksfläche:	1.159	m ²	Ausstattung/Standardstufe:	2,4	
Modifiziertes Baujahr:	1970		Dachgeschoss:	ausgebaut	
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichswertfaktor (interpoliert):				1.224	€/m ²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:				0,98	
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:				1,02	
Korrekturfaktor für Ausstattung:				1,00	
Korrekturfaktor für BGF / WF:				0,95	
Korrekturfaktor für Lage:				0,97	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				173.672	€
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-139.053	€
Sonstiges: Kamin, überdachte Terrasse				5.000	€
Vergleichswert:				39.619	€
Verkehrswert nach dem Vergleichsverfahren (gerundet):				40.000	€

3.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung 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 (= 40.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 40.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichsfälle berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

40.000 €

(in Worten: vierzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 17. Februar 2025



Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 2

Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (1973/1987)

	Länge		Breite	=	Fläche
Wohnhaus Keller	4,00 m	x	7,00 m	=	<u>28,00 m²</u> 28,00 m²
Wohnhaus Erdgeschoss	11,00 m	x	11,00 m	=	<u>121,00 m²</u> 121,00 m²
Wohnhaus Dachgeschoss	11,00 m	x	11,00 m	=	<u>121,00 m²</u> 121,00 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gesamt:)					<u>270,00 m²</u>
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gerundet:)					<u>270 m²</u>
Nebengebäude Erdgeschoss	9,73 m	x	4,98 m	=	48,46 m ²
+	5,05 m	x	4,15 m	=	20,96 m ²
+	3,94 m	x	1,25 m	=	<u>4,93 m²</u>
					74,34 m²
Nebengebäude Obergeschoss	9,73 m	x	4,98 m	=	48,46 m ²
+	5,05 m	x	4,15 m	=	20,96 m ²
+	3,94 m	x	1,25 m	=	4,93 m ²
-	5,37 m	x	4,98 m	=	<u>-26,74 m²</u>
					47,60 m²
Bruttogrundfläche Nebengebäude (gesamt:)					<u>121,93 m²</u>
Bruttogrundfläche Nebengebäude (gerundet:)					<u>122 m²</u>

Berechnung der Wohnflächen

nach der Wohnflächenverordnung vom 25. September 2003:

Wohnhaus Erdgeschoss:						
Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Wohnzimmer		1,33 m x	4,00 m x	1	=	5,32 m ²
	+	4,31 m x	4,24 m x	1	=	18,27 m ²
	+	4,57 m x	4,25 m x	1	=	19,40 m ²
						42,99 m²
Küche		4,26 m x	3,48 m x	1	=	14,83 m ²
						14,83 m²
Diele/Flur		5,82 m x	2,41 m x	1	=	14,02 m ²
	-	3,59 m x	0,92 m x	1	=	-3,29 m ²
						10,74 m²
WC		0,82 m x	1,40 m x	1	=	1,14 m ²
						1,14 m²
Bad		2,29 m x	3,49 m x	1	=	7,98 m ²
	-	0,22 m x	1,83 m x	1	=	-0,39 m ²
						7,59 m²
Esszimmer		3,53 m x	3,46 m x	1	=	12,22 m ²
						12,22 m²
Zimmer		2,36 m x	2,89 m x	1	=	6,81 m ²
	-	0,97 m x	0,66 m x	1	=	-0,64 m ²
						6,17 m²
Terrasse (überdacht)		4,00 m x	6,00 m x	0,25	=	6,00 m ²
						6,00 m²
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)						101,68 m ²
Wohnhaus Erdgeschoss (gerundet:)						102 m²

Wohnhaus Dachgeschoss:				
Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Schlafzimmer	3,11 m x	5,78 m x	1 =	17,94 m ²
-	2,63 m x	1,32 m x	0,5 =	-1,73 m ²
-	0,38 m x	0,71 m x	1 =	-0,27 m ²
				15,94 m²
Kinderzimmer 1	3,53 m x	3,70 m x	1 =	13,04 m ²
-	3,52 m x	1,18 m x	0,5 =	-2,07 m ²
-	0,36 m x	0,54 m x	1 =	-0,20 m ²
				10,77 m²
Kinderzimmer 2	3,65 m x	3,53 m x	1 =	12,88 m ²
-	3,52 m x	1,05 m x	0,5 =	-1,86 m ²
-	1,79 m x	0,60 m x	0,5 =	-0,53 m ²
				10,49 m²
Bad	1,95 m x	3,81 m x	1 =	7,40 m ²
-	3,81 m x	0,89 m x	0,5 =	-1,70 m ²
				5,70 m²
Diele/Flur	5,83 m x	2,38 m x	1 =	13,86 m ²
-	2,38 m x	1,07 m x	0,5 =	-1,27 m ²
-	1,03 m x	2,69 m x	1 =	-2,77 m ²
				9,82 m²
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)				52,72 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss (gerundet:)				53 m²

Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)	101,68 m ²
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)	52,72 m ²
Wohnhaus gesamt (gerundet:)	154 m²

Die vorstehenden Berechnungen wurden überwiegend nach eigenem Aufmaß mit dem Laserdistanzmessgerät GLM 100 C Professional von Bosch und der GLM Transfer Software mit 2 Dezimalstellen und teilweise nach den vorgefundenen Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt (teilweise geschätzt). Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Südbrookmerland
Gemarkung: Münkeboe
Flur: 7 Flurstück: 70/4

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.12.2025
Aktualität der Daten 29.11.2025

N = 5931386



N = 5931166

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Aurich -
Oldersumer Straße 48
26603 Aurich

Bereitgestellt durch:


Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

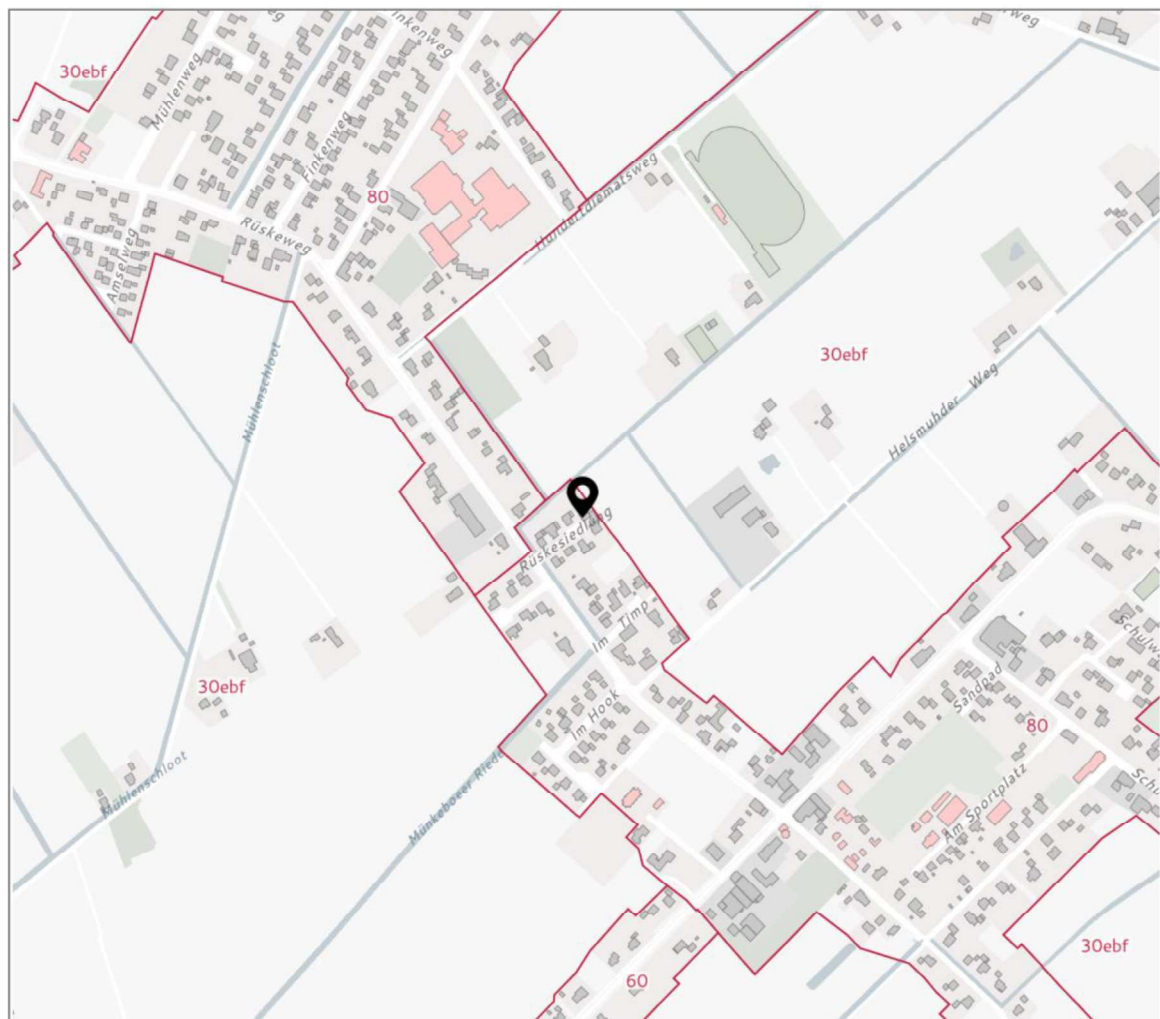
 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Rüskesiedlung 7, 26624 Südbrookmerland - Münkeboe
Gemarkung: 0713 (Münkeboe), Flur: 7, Flurstück: 70/4



Bodenrichtwertzone: 02100002

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 80 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²