

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
unbebaute Grundstück in
26629 Großefehn-Strackholt, Lindenstraße



Auftraggeber: Amtsgericht Aurich,
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungstichtag: 08.01.2025

Qualitätsstichtag: 08.01.2025

Verkehrswert: **63.000 €**

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 Wertermittlungsstichtag	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	10
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.2.4 Grundbuchbestand	11
2.2.5 Eigentumsverhältnisse	11
2.2.6 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Erschließungszustand	12
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	12
2.3.5 Ertragsverhältnisse	12
2.4 Künftige Entwicklungen	12
2.4.1 Demographische Entwicklung	12
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5 Entwicklungszustand	13
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	14
3.1 Grundlagen	14
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	14
3.1.2 Kaufpreissammlung	14
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
3.1.4 Literatur	14
3.1.5 Internetquellen	15
3.2 Wertermittlungsverfahren	15
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	15
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	15

3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwert	17
3.4	Verkehrswert	20
Anlagen:		
	– Auszug aus der Liegenschaftskarte	
	– Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
	– Fotografien	

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	NZS 9 K 21/24
Datum des Auftrages:	17.12.2024
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	Das Bewertungsobjekt ist unbebaut
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	08.01.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	Herr Hendrik J. Rautenberg Frau Meike Nowoczin Herr Marc Nowoczin

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungstichtag offensichtlich nicht genutzt.

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

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungstichtag offensichtlich nicht genutzt, so dass kein Gewerbebetrieb geführt wird.

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

Am Wertermittlungstichtag 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. Das Bewertungsobjekt wird nicht baulich genutzt und besitzt kein Gebäude. Es konnte somit kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich am Wertermittlungstichtag keine Gebäudeteile. Es bestehen somit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

Es ist keine Einbauküche vorhanden.

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 24.01.2025 liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 08.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (08.01.2025).

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:

- Bauakte
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Katasteramts Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Strackholt Blatt 1945 des Amtsgerichts Aurich vom 10.09.2024
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Großefehn vom 20.01.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Großefehn vom 20.01.2025
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 28.01.2025
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 24.01.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 19.01.2025
- Grundstücksmarktbericht 2024 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 unterzeichneten 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

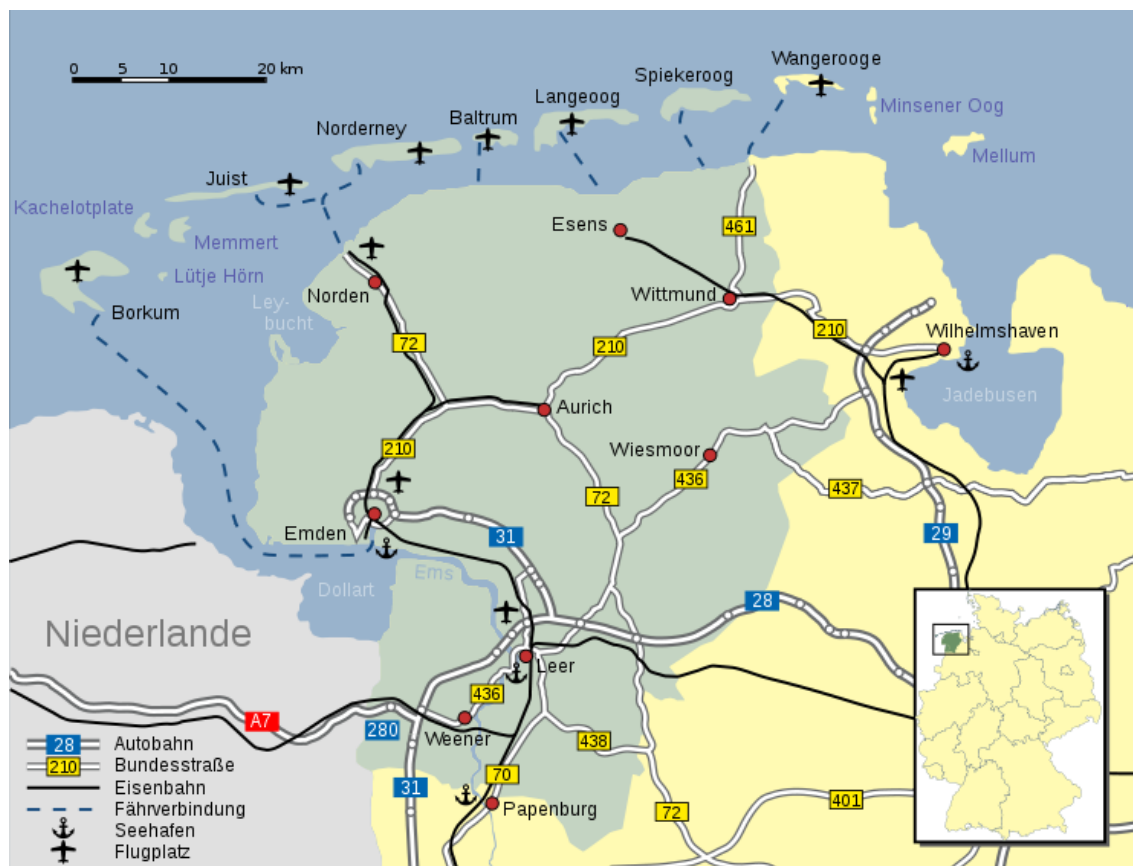
Die Gemeinde Großefehn mit dem Verwaltungssitz in Ostgroßefehn liegt im Landkreis Aurich in Ostfriesland.

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 Festlandskommunen sowie die Nordseeinseln Baltrum, Norderney und Juist verteilen. Neben Landwirtschaft, Dienstleistungen und Industrie trägt der Tourismus nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

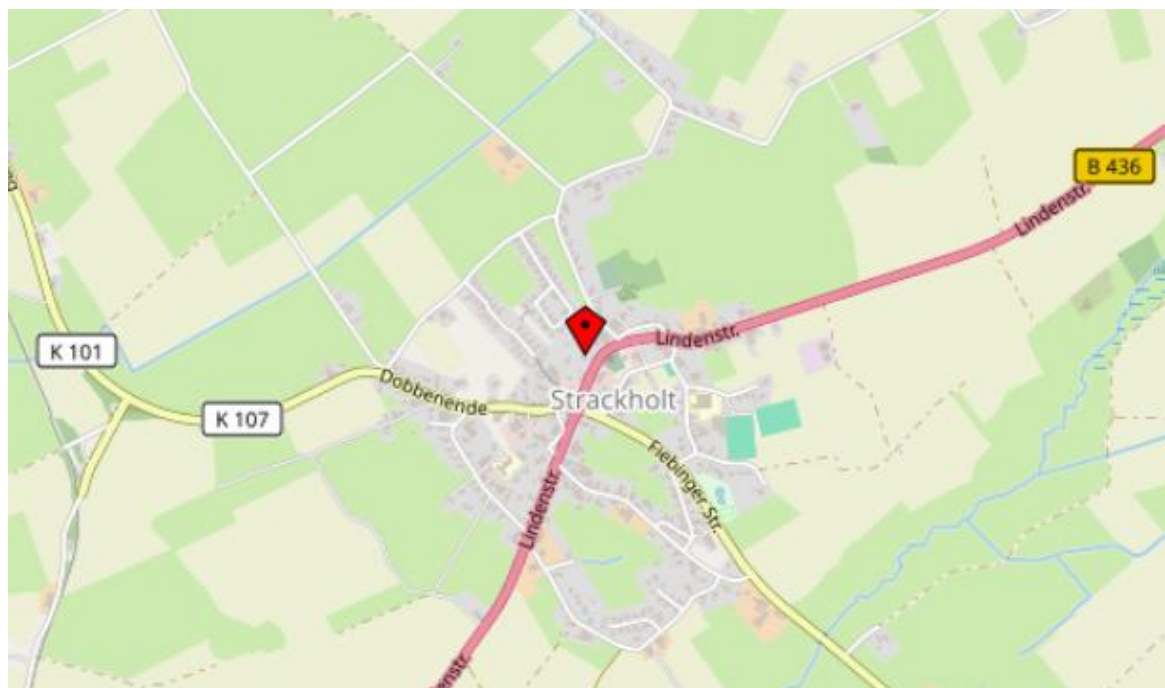
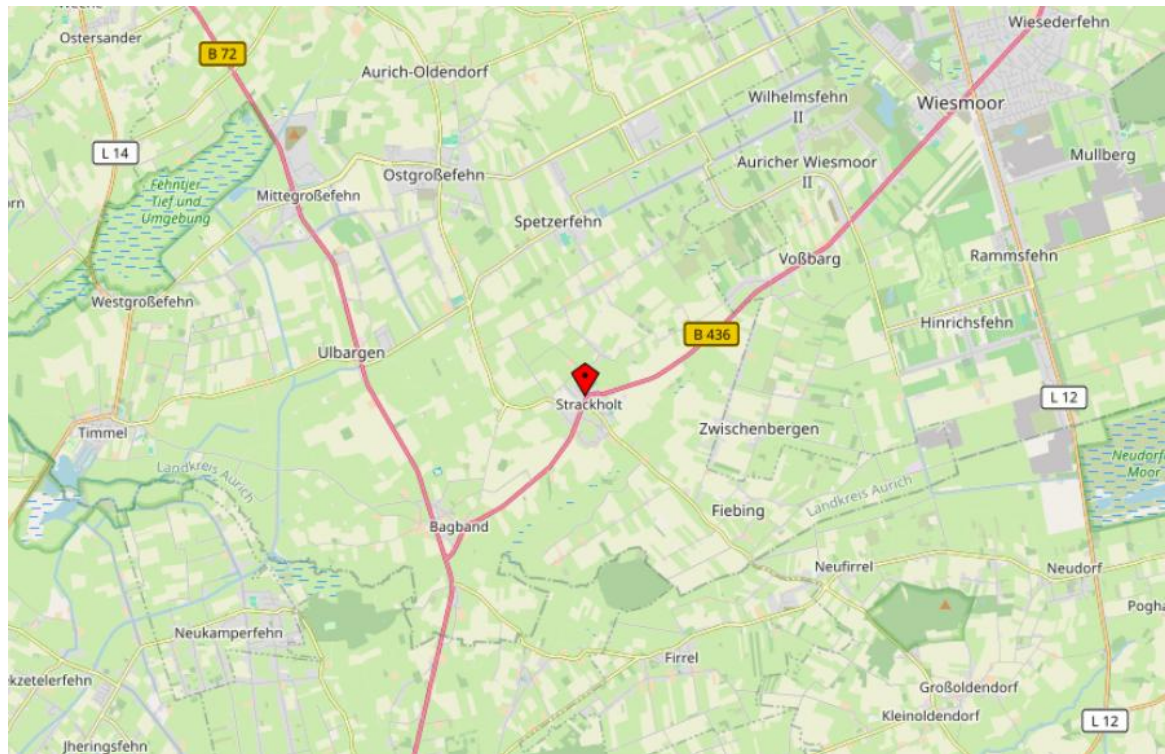
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Strackholt der Gemeinde Großefehn an der Lindenstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Großefehn (Rathaus in Großefehn) beträgt ca. 6 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 23.02.2025

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 Fernstraße ist in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße B 436, welche von Sande im Osten nach Bunde im Westen verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 17 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 21 km.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Großefehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 13.900 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

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

In Großefehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 19 km entfernt in Aurich.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

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 zentralen Lage in Strackholt. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale und der unmittelbaren Nähe zur Kirche (Glockenläuten) ist die Wohnlage als mittel einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Kommune vor.

Sonstige planungsrechtliche Einschätzung

Nach Auskunft der Kommune handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist. Eine Abgrenzungssatzung vom 03.11.1977 sowie eine Abrundungssatzung vom 23.08.1994 liegt dem unterzeichneten Sachverständigen vor.

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 bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) entsprechend den Vorgaben der Abgrenzungssatzung vom 03.11.1977 sowie eine Abrundungssatzung vom 23.08.1994. Danach ist nach Einschätzung des Gutachters eine eingeschossige Wohnhausbebauung in offener Bauweise möglich.

Ferner liegt dem unterzeichneten Sachverständigen eine Baugenehmigung des Landkreises Aurich vom 19.07.2016 (IV-60-12-926/216) vor, aus der sich die Genehmigungsfähigkeit für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Remise ergibt.

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 Lindenstraße nach Auskunft der Gemeinde Großefehn 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 Großefehn in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Der Anschluss des Grundstücks an die Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation ist voraussichtlich 2027 geplant.

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 Strackholt Blatt 1945 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 78/6 der Flur 14 der Gemarkung Strackholt. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Fenkestücke“ und die Größe mit 2.129 m² angegeben.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des vorgenannten Grundbuchs sind als Eigentümer eingetragen:

2.1 Marc Nowoczin, geb. am 16.06.1973 zu 1/2 Anteil

2.2 Meike Neehus, geb. am 15.06.1981 zu 1/2 Anteil

2.2.6 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 28.01.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Gemeinde Großefehn ist das Wertermittlungsobjekt nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

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 2.129 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 20 m und die mittlere Tiefe ca. 110 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut und wird offensichtlich nicht genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Lindenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Straße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist asphaltiert.

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

Strom-, Wasser- und Gasanschluss

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist überwiegend eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 24.01.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

2.3.5 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag offensichtlich nicht genutzt. Etwaige Erträge sind nicht bekannt.

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 Großefehn ein leichter Bevölkerungsanstieg. Im Landkreis Aurich ist ebenfalls eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Großefehn in 2017 mit 7,19 % über der Fortzugsquote mit 6,40 %. Im Landkreis Aurich überwog die Zuzugsquote mit 4,45 % die Fortzugsquote von 3,66 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 20.06.2019) ist für die Gemeinde Großefehn für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 0,4 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 21,1 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum lag der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Gemeinde Großefehn mit 17,6 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,70 %. 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 die Mieten und die Immobilienwerte sich 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 im Dorfgebiet“ und teilweise Gartenland.

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 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- 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 2024 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/	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,

Bischoff	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 erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über

die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beizumisst. 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 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 Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und den Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut 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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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

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 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, das erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ist. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Dorfgebiet“, offener, eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 900 m² beschrieben.

Ferner hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 30 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, das erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ist. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Wohnbaufläche (Außenbereich)“ und einer Grundstücksgröße von 1.200 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 kann wohnbaulich genutzt werden. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Der nördliche Grundstücksteil zur Größe von 829 m² lässt in absehbarer Zeit keine bauliche Nutzung tatsächlich erwarten. Somit handelt es sich nach Auffassung des unterzeichneten Sachverständigen nicht um Bauland, sondern um Gartenland.

Bodenrichtwert Bauland	Anzahl	Kaufpreis [€/m ²] Median (Spanne)	Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert Median (Spanne)
Bodenrichtwert 20 €/m ² (10 bis 30 €/m ²)	169	5,80 (1,00 - 10,60)	0,28 (0,05 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m ² (30 bis 70 €/m ²)	167	11,30 (7,70 - 14,90)	0,22 (0,14 - 0,31)
Bodenrichtwert 80 €/m ² (70 bis 150 €/m ²)	30	17,00 (7,40 - 26,70)	0,17 (0,06 - 0,28)

Quelle: © Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Aurich

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Gartenland in Abhängigkeit zum baureifen Land bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 50 € und einer Spanne von 30 bis 70 €/m² für Flächen bis zu 1.000 m². Durchschnittlich beträgt das Preisverhältnis des Gartenlandes zum baureifen Land 22 % bei einer Spanne von 14 % bis 31 %. Für den nördlichen Teil des Grundstücks hält der unterzeichnete Sachverständige eine Anpassung auf 22 % des Bodenrichtwertes daher für angemessen.

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 (wohnbaulich nutzbar) gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Abschlag von ca. 5 % angemessen.

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 01.01.2024. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, so dass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag.

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:

42,00 €/m² (Wohnbauland)

9,90 €/m² (Gartenland)

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	1.300	42,00	54.600
sonstige Flächen	Gartenland	829	9,90	8.207
Bodenwert insgesamt		2.129		62.807
Bodenwert gerundet				63.000

3.4 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 durch die Bodenrichtwerte sowie den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters 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, zu

63.000 €

(in Worten: dreiundsechzigtausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 12. März 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

Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

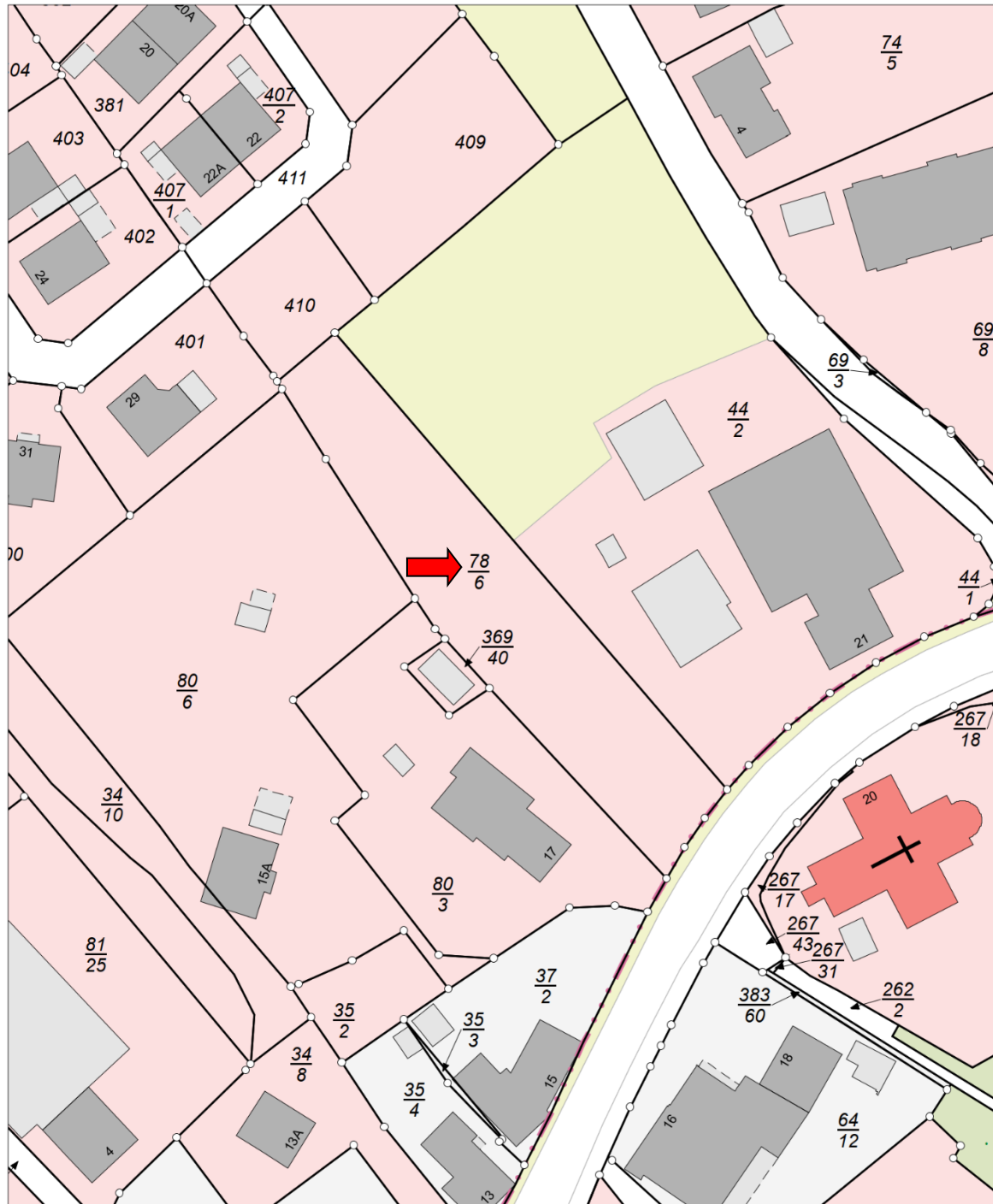
Gemeinde: Großefehn
Gemarkung: Strackholt
Flur: 14 Flurstück: 78/6

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.01.2025
Aktualität der Daten 04.01.2025

N = 5914318



N = 5914098

Maßstab 1:1000

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 19.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 0795 (Strackholt), Flur: 14, Flurstück: 78/6



Bodenrichtwertzone: 02103082

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 45 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Bauweise: offene Bauweise

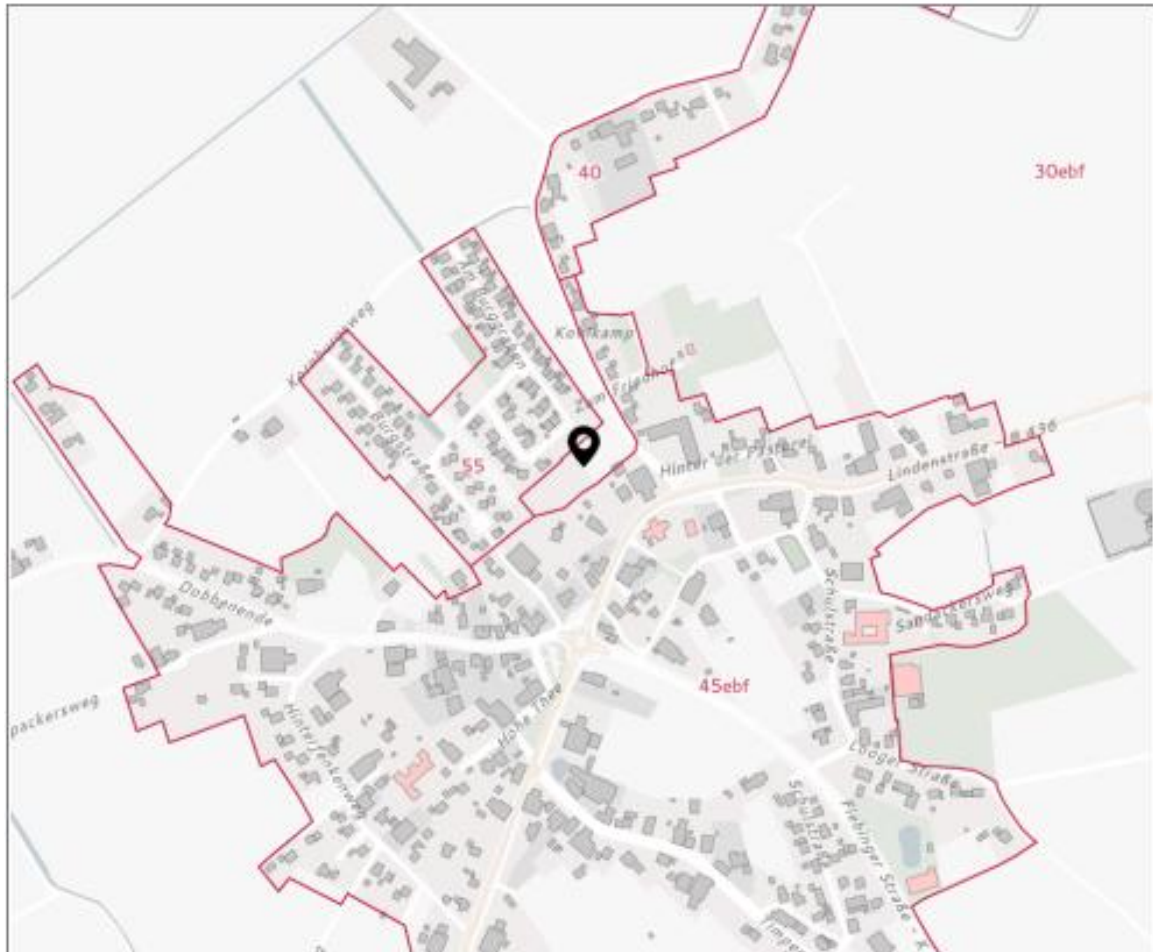
Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 900 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 19.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: 0795 (Strackholt), Flur: 14, Flurstück: 78/6



Bodenrichtwertzone: 02102904

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 30 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)

Grundstücksfläche: 1.200 m²

Fotografien



Ansicht vorne



Ansicht hinten