

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit zwei Wohngebäuden und Nebengebäuden bebaute Grundstück in
26607 Aurich-Middels-Westerloog, Langefelder Straße 4



Auftraggeber: Amtsgericht Aurich,
Schlossplatz 2, 26603 Aurich

Wertermittlungstichtag: 14.04.2025

Qualitätstichtag: 14.04.2025

Verkehrswert: **220.000 €**

Sachverständiger: Herr Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstü-
cken 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 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 Bauordnungsrechtlicher Zustand	12
2.3.4 Erschließungszustand	12
2.3.5 Bodenbeschaffenheit	12
2.3.6 Wohnhaus vorne	13
2.3.7 Wohnhaus hinten	17
2.3.8 Außenanlagen	20
2.3.9 Ertragsverhältnisse	20
2.4 Künftige Entwicklungen	20
2.4.1 Demographische Entwicklung	20
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	21
2.5 Entwicklungszustand	21
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	22
3.1.5 Internetquellen	23

3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3	Bodenwert	25
3.4	Sachwertverfahren	28
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	31
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	32
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	34
3.5	Vergleichswertverfahren	35
3.6	Verkehrswert	39

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Aurich, Schlossplatz 2, 26603 Aurich
Geschäftsnummer:	9 K 26/24
Datum des Auftrages:	24.03.2025
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	In den Örtlichkeiten wurden Baulichkeiten vorgefunden, die nicht in der amtlichen Liegenschaftskarte verzeichnet sind. Genehmigung für Kleinkläranlage erloschen.
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	14.04.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	Frau Fedke als Eigentümerin

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag offensichtlich von der Grundstückseigentümerin bewohnt und eine Wohnung ist vermietet. Somit sind offensichtlich teilweise Mieter vorhanden.

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

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag offensichtlich als Wohnhaus genutzt und ist bewohnt; 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 holzerstörender 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?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, Gebäudeteile aus dem Ursprungsbaujahr entsprechend den baubehördlich geprüften Zeichnungen.

Weiterhin wurden Baulichkeiten vorgefunden, die nicht in der amtlichen Liegenschaftskarte verzeichnet sind. Es bestehen somit baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

Es sind zwei Einbauküchen vorhanden, welche fest mit dem Gebäude verbunden sind.

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 01.04.2025 liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 14.04.2025 (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 (14.04.2025).

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 der Wohngebäude
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch des Katasteramts Aurich
- Auszug aus dem Grundbuch von Middels-Westerloog Blatt 473 des Amtsgerichts Aurich vom 20.11.2024
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Stadt Aurich vom 04.04.2025
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Stadt Aurich vom 04.04.2025
- Schriftlicher Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aurich vom 03.04.2025
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis des Landkreises Aurich vom 01.04.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 26.05.2025
- 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 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

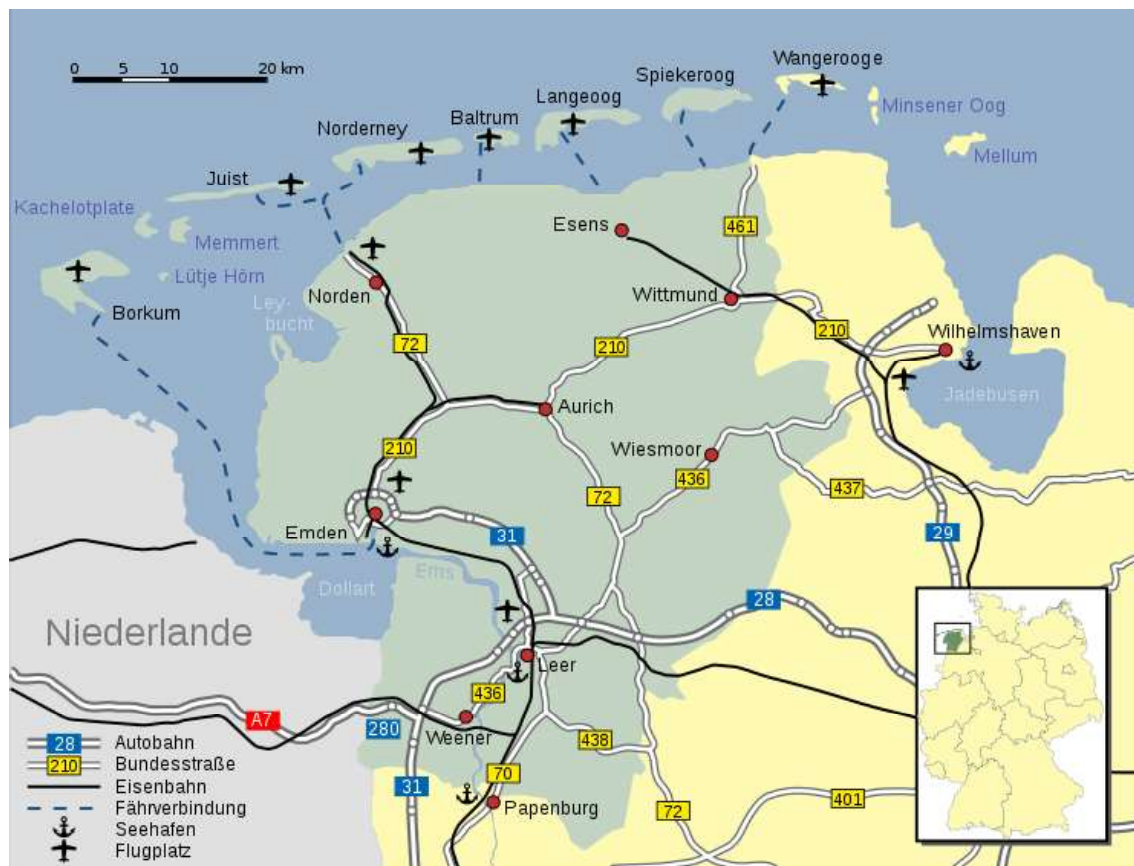
Die Stadt Aurich ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises in Ostfriesland.

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

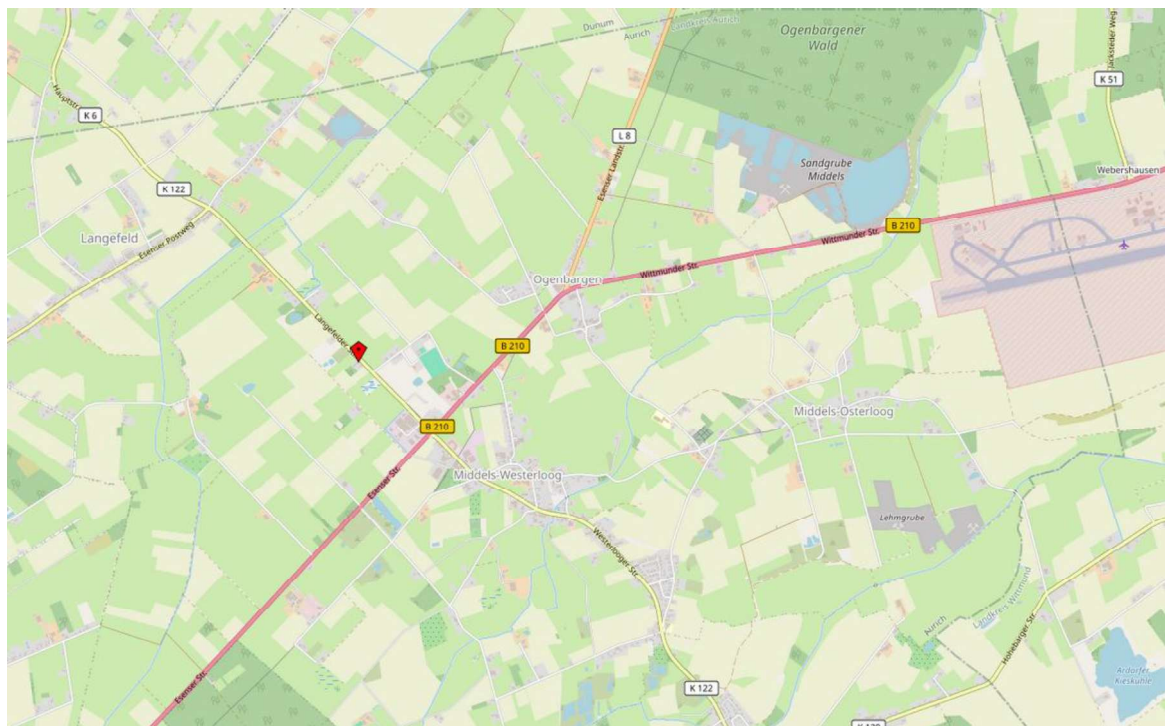
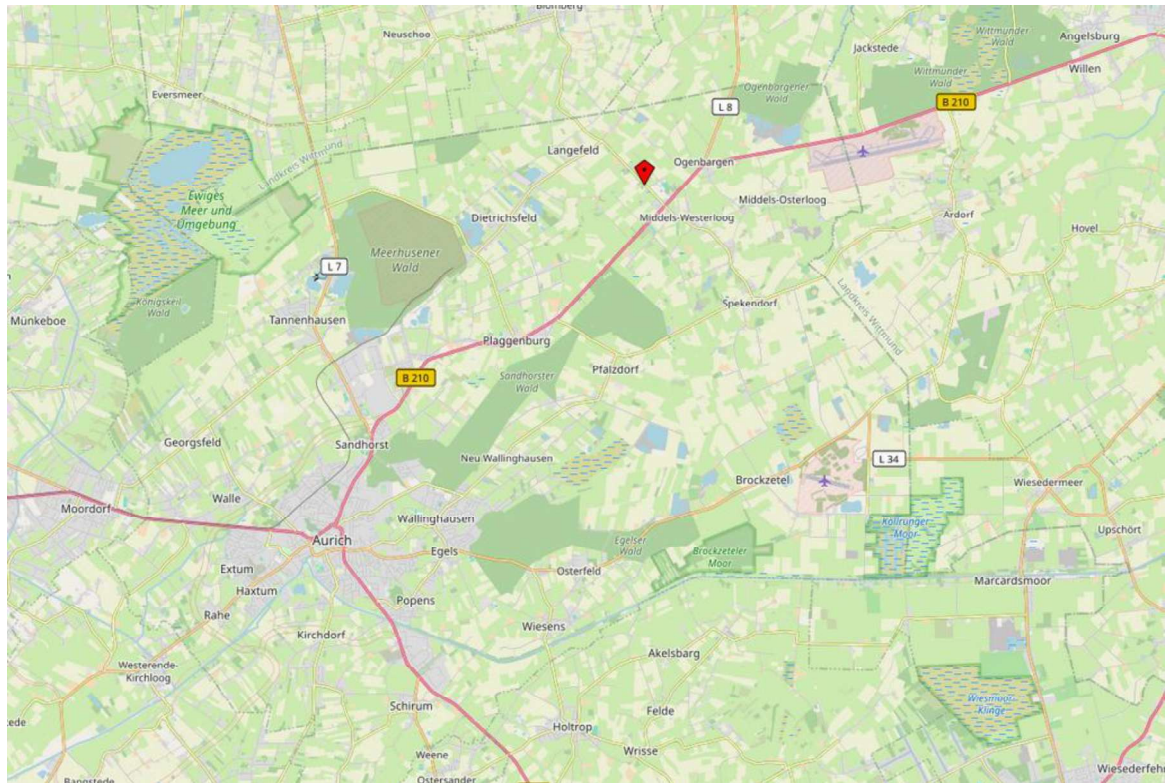
2.1.2 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Middels-Westerloog der Stadt Aurich an der Langefelder Straße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Aurich (Rathaus) beträgt ca. 13 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de



Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 28.05.2025

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 ca. 600 m Entfernung die Bundesstraße B 210, welche von Wilhelmshaven im Osten nach Emden im Westen verläuft.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Riepe auf die A 31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 28 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 15 km.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Aurich handelt es sich um ein Mittelzentrum mit ca. 42.000 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in Aurich vorhanden.

In Aurich gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte sowie ein Krankenhaus.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der überörtlichen Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

In ca. 4 km Entfernung befindet sich ein Militärflugplatz.

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 rückwärtig unverbauten Lage im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lage-merkmale ist die Wohnlage insgesamt als mäßig einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird das zu bewertende Grundstück nicht dargestellt.

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 § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht 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 sind aufgrund der Außenbereichslage (§ 35 BauGB) nur entsprechend privilegierte Bauvorhaben zulässig. Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen sind nur eingeschränkt möglich.

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 Langfelder Straße nach Auskunft der Stadt Aurich 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 Stadt Aurich 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 Middels-Westerloog Blatt 473 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 5/4 der Flur 11 der Gemarkung Middels-Westerloog. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Hof- und Gebäudefläche, Grünland, Acker, Wiese, Langefelder Straße 4“ und die Größe mit 4.838 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. 3: 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 der Stadt Aurich vom 03.04.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Aurich 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 4.838 m² große Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit zwei Wohnhäusern und einem massiven Nebengebäude (Garage) bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind überwiegend mit Betonsteinpflaster und teilweise mit Klinkerpflaster und Rasengittersteinen befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenfläche angelegt.

2.3.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen Bauunterlagen (Bauschein Nr. 271/60, 969/66, 670/26/37/71, 63.20.19-510/94, 63.20.18-394/88, 670/19/69 und 671/1/187/75 des Landkreises Aurich) vor, aus denen sich das Vorliegen einer Genehmigung zumindest für den Großteil der vorgefundenen Baulichkeiten ergibt. Es sind jedoch Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine vollständige bauordnungsrechtliche Genehmigung sprechen. Diese sind unter anderem:

- In der Örtlichkeit wurden Baulichkeiten vorgefunden, die nicht in der amtlichen Liegenschaftskarte verzeichnet sind.
- Teilweise werden Räume zu wohnzwecken genutzt die als Nebengebäude genehmigt wurden

2.3.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Langefelder Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Straße ohne Rad-/Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

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 nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 01.04.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

2.3.6 Wohnhaus vorne

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.21
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1960; Erweiterungen um 1966, 1971 und 1994; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 284 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 164 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Flur, 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 Verblender, mit Kalksandsteinen als Innenschale, keine Dämmung
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, kein Drempeel, Spitzboden nicht ausgebaut, keine Dachdämmung, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentüren:	Haupteingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
	Nebeneingangstür: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1990er Jahre
Innenwände:	Innenwände massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, insgesamt in mittlerer Qualität und veralteter Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holz-zargen
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Obergeschoss ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke im Obergeschoss ohne Dielung Deckenverkleidung überwiegend mit Holzpanee-len, teilweise Tapete
Geschosstreppe:	offene Holzstiege zum Keller mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung Geschosstreppe: geschlossene Holzstiege mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminatboden, teilweise PVC-Belag, teilweise Fliesen, teilweise Teppichboden in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in den Sanitärbereichen in üblicher Art und Ausführung und veralteter Optik
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Erdgeschoss mit Einzelwaschbecken und Dusche, im HWR mit Dusche und Waschbecken Bad im Obergeschoss mit WC, Doppelwaschbecken und Dusche, jeweils mittlerer Standard der ca. 1990er Jahre keine Fußbodenerwärmung
Heizung:	Ölzentralheizung, (Baujahr ca. 2000er Jahre), zentrale Warmwasserversorgung mit Speicher, überwiegend Flachheizkörper, teilweise Rippenheizkörper in den Räumen, teilweise mit Heiznis-chen, zusätzlich Kaminofenanschluss

Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert 2 Schleppdachgauben, ca. 10 m ² und 5 m ² An- sichtsfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- keine erkennbaren
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (leicht unterdurchschnittlich)
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: 65 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) ca. 1966 Dacherneuerung (Herstellung eines Satteldaches), ca. 1994 Aufbau Pfettendach mit zwei Gauben inklusive Verbesserung der Wärmedämmung durch Einbringen von alukaschierter Glaswolle, ca. 1990er Jahre Modernisierung der Fenster und Außentüren, ca. 1990er Jahre Modernisierung der Heizungsanlage inklusive teilweise der Heizkörper, ca. 1990er Jahre Modernisierung der Bäder (Erneuerung der Leitungen, der Fliesen inklusive des Estrichbodens, der Heizkörper, der Sanitärartikel), ca. 1971 Erweiterung des Wohnhauses 1990er Jahre Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen

Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

ermittelte Restnutzungsdauer: 14 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 Wohnhaus hinten

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

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus in Massivbauweise, Gebäudetyp nach NHK 2010: 1.01 (16 %) und 1.21 (84 %)
	Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: teilweise unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1966; Erweiterungen um 1969; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 197 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 108 m ² (geschätzt, Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Diele, Bad
	im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Flur
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, keine Dämmung
Dach:	Satteldach mit Wellfaserzementplatten, teilweise Betondachsteinen, kein Drempel, Spitzboden nicht ausgebaut, keine Dachdämmung, Zinkblechrinnen/-fallrohre
Außentore und -türen:	Haupteingang: Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1970er Jahre Nebeneingangstür: Aluminiumrahmentür, mit Lichtausschnitt und Zweifachverglasung, mittlere Qualität der ca. 1970er Jahre
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, mit Zweifachverglasung, ohne Fenstersprossen, ohne Außenrolläden, insgesamt mittlere Qualität der ca. 1970er Jahre
Innenwände:	Innenwände massiv mit Putz, Wandbekleidung überwiegend mit Tapete, teilweise mit Holzpaneelen

	Wandfliesen im Sanitärbereich raumhoch, Fliesenspiegel in der Küche, insgesamt in mittlerer Qualität und veralteter Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Holz-zargen
Geschossdecken / Fußböden:	Sohlplatte im Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Est- richfußboden im Obergeschoss ausreichender Tritt- und Luftschallschutz Holzbalkendecke im Obergeschoss ohne Dielung Deckenverkleidung überwiegend mit Anstrich, teilweise mit Holzpaneelen
Geschosstreppe:	Geschosstreppe: offene Stahltreppe mit Stahlstu- fen in üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend PVC-Beläge, in üblicher Art und Ausführung Bodenfliesen in Sanitärbereich, teilweise Küche und Flur in einfacher Art und Ausführung und veralteter Optik
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Erdgeschoss mit Einzelwaschbecken und Dusche, WC im Erdgeschoss mit WC und Einzelwasch- becken Bad im Obergeschoss mit WC, Einzelwaschbe- cken und Badewanne, jeweils mittlerer Standard der ca. 1980er Jahre, teilweise der 60er Jahre keine Fußbodenerwärmung
Heizung:	Ölzentralheizung über das Hauptgebäude, über- wiegend Flachheizkörper in den Räumen
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen mit veralteter Sicherungstechnik
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangspodest gemauert

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- keine erkennbaren
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	leicht unterdurchschnittlich
Einstufung der Ausstattung:	einfach bis mittel
	Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 2,2

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	59 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	ca. 1969 Anbau eines Abstellraumes 1970er, 1980er Jahre teilweise Umbau zu Wohnraum, Verbesserung der Grundriss- gestaltung
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	nicht modernisiert
ermittelte Restnutzungsdauer:	14 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.

<u>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</u>	Strom-, Wasseranschluss Kleinkläranlage; laut Auskunft der Stadt Aurich genehmigt bis 2021
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, teilweise mit Klinkerpflaster
<u>Terrasse:</u>	Klinkerpflaster und Waschbetonplatten, Überdachung: Holzkonstruktion, insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Stabmattenzaun und Hecke, Einfahrtstor aus Metall,
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche , insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	mehrere einfache Schuppen aus Holz Gewächshaus Carport
<u>Sonstige Anlagen:</u>	keine
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

2.3.9 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich von der Grundstückseigentümerin und Bekannten selbst genutzt.

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 Stadt Aurich seit 2011 ein leichter Bevölkerungsanstieg, jedoch im Landkreis Aurich eine geringer ansteigende Bevölkerungsentwicklung. Die Zuzugsquote lag für die Stadt Aurich und den Landkreis Aurich im Jahr 2017 mit 6,51 % und 4,45 % über der Fortzugsquote von 5,57 % und 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 Stadt Aurich von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 0,9 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 21,2 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 22,5 % und in Niedersachsen mit 21,8 %. Wiederum liegt der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen in 2017 in der Stadt Aurich mit 17,7 % über dem Anteil im Landkreis Aurich mit 16,8 % und in Niedersachsen mit 16,7 %. Hieraus ist abzulesen, dass Aurich aufgrund der Zentralität und der vorhandenen Infrastruktur auch vermehrt von Familien und jüngeren Menschen als Wohnsitz gewählt wird.

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 Außenbereich“ 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 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/	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 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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren 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 ursprünglichen 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 Vergleichsverfahren 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 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 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 30 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, das erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei 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 Bo-

denrichtwert 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.

Der südwestliche Grundstücksteil zur Größe von 2.388 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)	107	6,00 (2,70 - 9,30)	0,31 (0,10 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m ² (30 bis 70 €/m ²)	140	10,00 (2,60 - 17,40)	0,22 (0,03 - 0,41)
Bodenrichtwert 90 €/m ² (70 bis 150 €/m ²)	58	16,30 (8,00 - 24,60)	0,16 (0,07 - 0,25)

Bei Gartenlandflächen größer 1.000 m² vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m² und 50 €/m² jeweils um 0,02.

Quelle: © Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Aurich

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Vergleichsfaktoren für Gartenland in Abhängigkeit zum baureifen Land bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 20 € und einer Spanne von 10 bis 30 €/m² für Flächen bis zu 1.000 m². Durchschnittlich beträgt das Preisverhältnis des Gartenlandes zum baureifen Land 31 % bei einer Spanne von 10 % bis 51 %.

Bei Gartenland größer 1.000 m² vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m² und 50 €/m² jeweils um 0,02. Bei Bodenrichtwerten um 90 €/m² wird kein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient bei Gartenland größer 1.000 m² ausgewiesen.

Der unterzeichnete Sachverständige hält daher für den südwestlichen Grundstücksteil eine Anpassung auf 29 % (31 % - 2 %) des Bodenrichtwertes 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 gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Abschlag von ca. 37 % 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 01.01.2025. 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, sodass 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:

19,00 €/m² (Wohnbauland)

5,51 €/m² (Gartenland)

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
rentierlicher Anteil	Bauland	2.450	19,00	46.550
sonstige Flächen	Gartenland	2.388	5,51	13.158
Bodenwert insgesamt		4.838		59.708

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 2,00 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 Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempele 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 der vorhandenen zwei Schleppdachgauben (vorderes Wohngebäude) und des Anbaus (hinteres Wohngebäude) gegeben. Entsprechend der Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 20.000 € (vorderes Wohngebäude) und 10.000 € (hinteres Wohngebäude) berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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, sodass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mithilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag 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 vorne	Wohnhaus hinten	Garage
Gebäudetyp NHK 2010		1.21	1.01 (16 %) und 1.21 (84 %)	14.1
Brutto-Grundfläche	m ²	284	197	25
NHK 2010	€/m ²	921	885	245
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten				
Zuschlag für besondere Bauteile	€	20.000	10.000	0
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempe	%	0,0	0,0	0,0
Herstellungskosten 2010	€	281.564	184.345	6.125
Baupreisindex am WE-Stichtag		187,20	187,20	187,20
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	527.088	345.094	11.466
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	70
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	65	59	65
Restnutzungsdauer	Jahre	14	14	5
Alterswertminderung (§23)		linear	linear	linear
	in %	80,00	80,00	92,86
	€	-421.670	-276.075	-10.647
Gebäudesachwert	€	105.418	69.019	819
Sachwert der baulichen Anlagen		175.255		

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	€	10.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	5.000
Sonstiges: Nebengebäude pauschal	€	20.000
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	35.000

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	€	46.550
Sachwert der baulichen Anlagen	€	175.255
Sachwert Außenanlagen / sonstigen Anlagen	€	35.000
vorläufiger Sachwert	€	256.805

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:

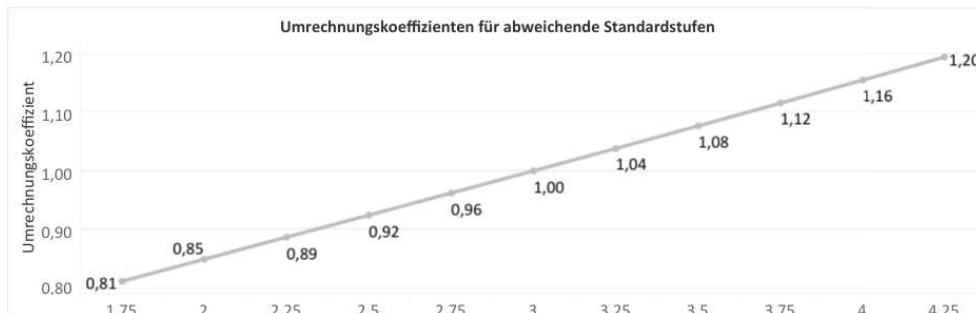
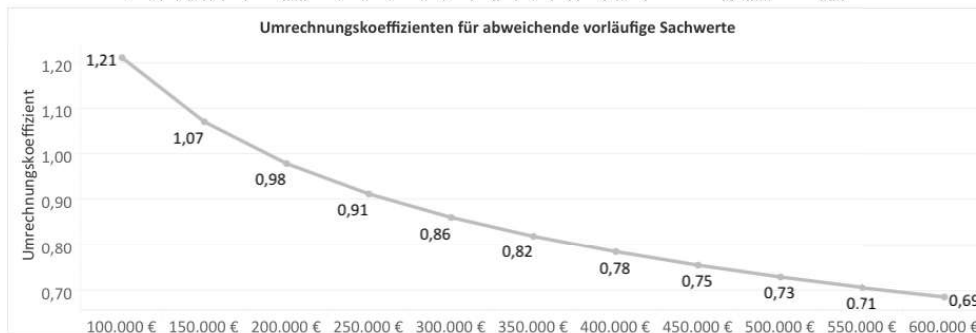
Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
- Friesland und Ostfriesland -

Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht			
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025	Stichprobe: 5.837 Kauffälle			
Vorläufiger Sachwert [€]:	257.000	Merkmal	Min.	Max.	Median
Standardstufe:	2,3	Kaufzeitpunkt	01.11.2019	20.12.2024	17.05.2022
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]	Bodenrichtwert [€/m²]	12	440	90
Dachgeschoss [Umrechnungskoeffizient]:	Voll ausgebaut [1]	Standardstufe	1,6	4,5	2,8
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]	Modi. Baujahr	1953	2022	1984
Lage [Umrechnungskoeffizient]:	? Gemeinde Uplengen,...	Restnutzungsdauer	11	70	32
		Grundstücksfläche [m²]	68	2199	800
		Brutto Grundfläche [m²]	54	746	230
		Wohnfläche [m²]	41	364	136

↓ Modellbeschreibung

Sachwertfaktor:	0,81
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	€	256.805
Sachwertfaktor	0,81	
Marktanpassung	in €	-48.793
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	208.012

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 ist die fehlende Baugenehmigung für den Wohnbereich im hinteren Gebäude als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert um pauschal 5.000 € reduziert.

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	€	208.012
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-5.000
sonstiger Bodenwert	€	13.158
Sachwert	€	216.170
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	215.000

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mithilfe 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 (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte 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 mithilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mithilfe 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 mithilfe der multiplen Regressionsanalyse für gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

**Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Friesland und Ostfriesland -**

Stichprobenübersicht und Normobjekt

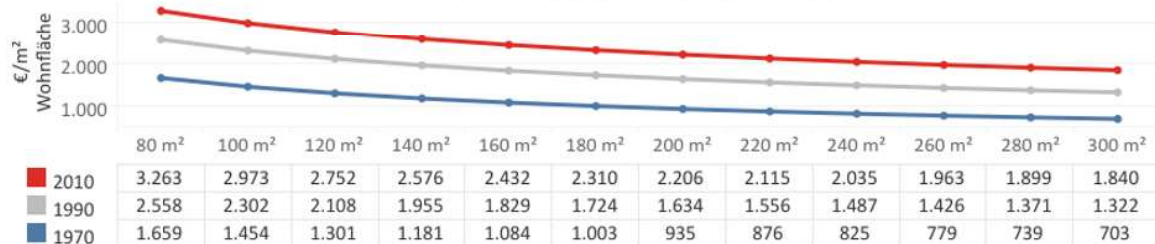
[↓ Modellbeschreibung](#)

Stichprobe: 6.110 Kauffälle

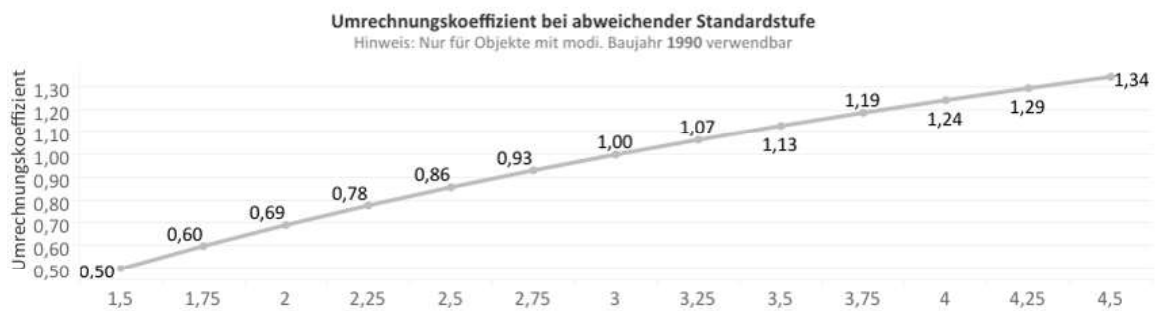
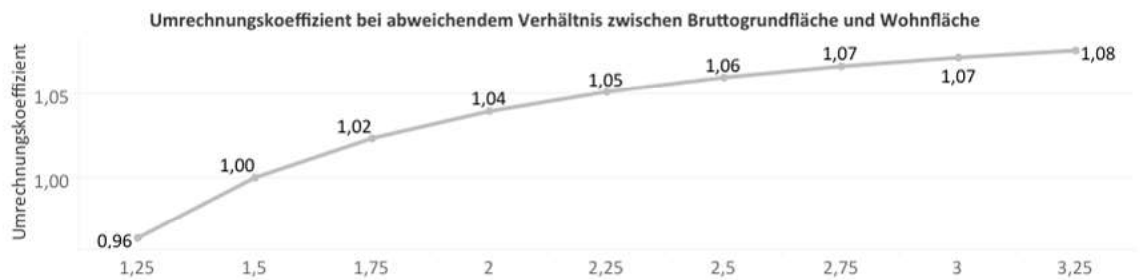
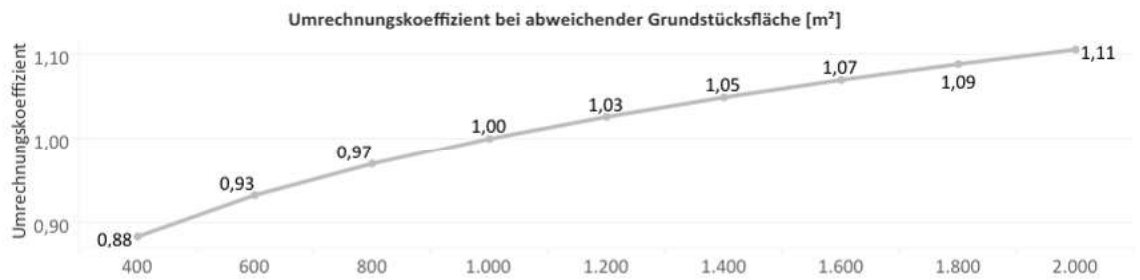
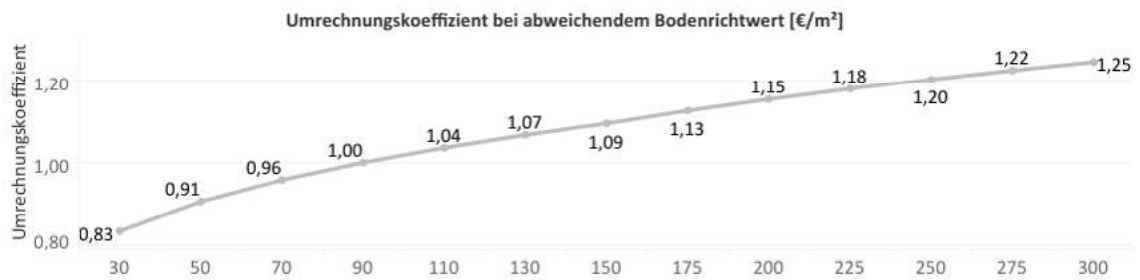
Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Stichtag				01.01.2025
Kaufzeitpunkt	2020	2024		
Bodenrichtwert [€/m ²]	15	250	90	90
Modi. Baujahr	1960	2022	1984	1990
Standardstufe	1,6	4,9	2,8	3
Wohnfläche [m ²]	62	300	136	140
Grundstücksfläche [m ²]	119	2139	800	1.000
Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1	3,4	1,6	1,5
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)			
Garage	vorhanden (eine)			
Dachform	>25 Grad (kein Flachdach)			

Wert je m² in Abhängigkeit von Wohnfläche und modifiziertem Baujahr

Bodenrichtwert 90 €/m² (Stichtag 01.01.2025); Grundstücksfläche 1.000 m²; nicht unterkellert; voll ausgebautes Dachgeschoss; Standardstufen: Bj. 2010 = 3,50; Bj.1990 = 3,00; Bj.1970 = 2,50)



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Umrechnungskoeffizient für einzelne Lagen

Gemeinden Moormerland, Ostrhauderfehn	0,95
Gem. Bunde, Ihlow, Rhaderfehn, 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:	281	m ²	Bodenrichtwert:	30	€/m ²
Grundstücksfläche:	4.838	m ²	Ausstattung/Standardstufe:	2,3	
Modifiziertes Baujahr:	1969		Dachgeschoss:	ausgebaut	
Vergleichsfaktoren:					
Vergleichswertfaktor (interpoliert):				725	€/m ²
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:				0,86	
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:				1,11	
Korrekturfaktor für Ausstattung:				1,00	
Korrekturfaktor für BGF / WF:				1,04	
Korrekturfaktor für Lage:				1,00	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:				195.777	€
Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-5.000	€
Sonstiges: Nebengebäude pauschal				25.000	€
Vergleichswert:				215.777	€
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):				215.000	€

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 (= 215.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 215.000 €) 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

215.000 €

(in Worten: zweihundertzfünfzehntausend Euro)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 5. Juni 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: 3