



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 – 9471-12
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Gemeinde Moorweg, An der Ochsenweide 3



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Moorweg
Straße, Hausnummer:	An der Ochsenweide 3
Gemarkung:	Moorweg
Flur:	11
Flurstück:	16/19
Gesamtfläche:	525 m ²
Grundbuchbezirk:	Moorweg
Grundbuchblatt:	1190, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende: Vermessungsraatin Kristina Meyer, M.Sc.

Gutachter: Bauunternehmer Dipl.-Ing. Klaus Bernd Nessen

Gutachter: Auktionator Hartmut Raveling

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 mit

119.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Wertermittlungsstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7 Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemeerkmale	7
2.1.1 Verkehrsanbindung	8
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3 Umwelteinflüsse	8
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Nutzung	8
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3 Rechte und Belastungen	11
2.4 Künftige Entwicklungen	11
2.4.1 Demographische Entwicklung	12
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5 Entwicklungszustand	12
2.6 Bauliche Anlagen	12
2.6.1 Hauptgebäude	13
3. Ermittlung des Verkehrswertes	19
3.1 Grundlagen	19
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2 Kaufpreissammlung	19
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4 Literatur	19
3.2 Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3 Bodenwert	21
3.3.1 Bodenrichtwerte	22
3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	22
3.3.3 Gesamtbodenwert	24
3.4 Sachwertverfahren	25
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	27
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	28
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	29
3.5 Fehler! Textmarke nicht definiert.	30
3.6 Verkehrswert	30
Anlagen zum Gutachten	32
Berechnungen	32
Merkblatt Gutachterausschuss	35

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 35 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang: 13.02.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 1/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: Rohbau
Örtliche Bauaufnahme durch: Herrn Andre Janssen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am: 10.03.2025 (von außen)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 15.07.2025 (von außen)

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Es sind soweit erkennbar keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Soweit erkennbar besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Eine abschließende Bewertung kann nur von einem fachlichen Gutachter vorgenommen werden.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Soweit erkennbar liegen keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Eine abschließende Aussage muss bei der zuständigen Kommune eingeholt werden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Dem Gutachterausschuss liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind soweit erkennbar keine Altlasten bekannt.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses bzw. des Amtsgerichts gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.07.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.07.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ggf. Mobiliar wird nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

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

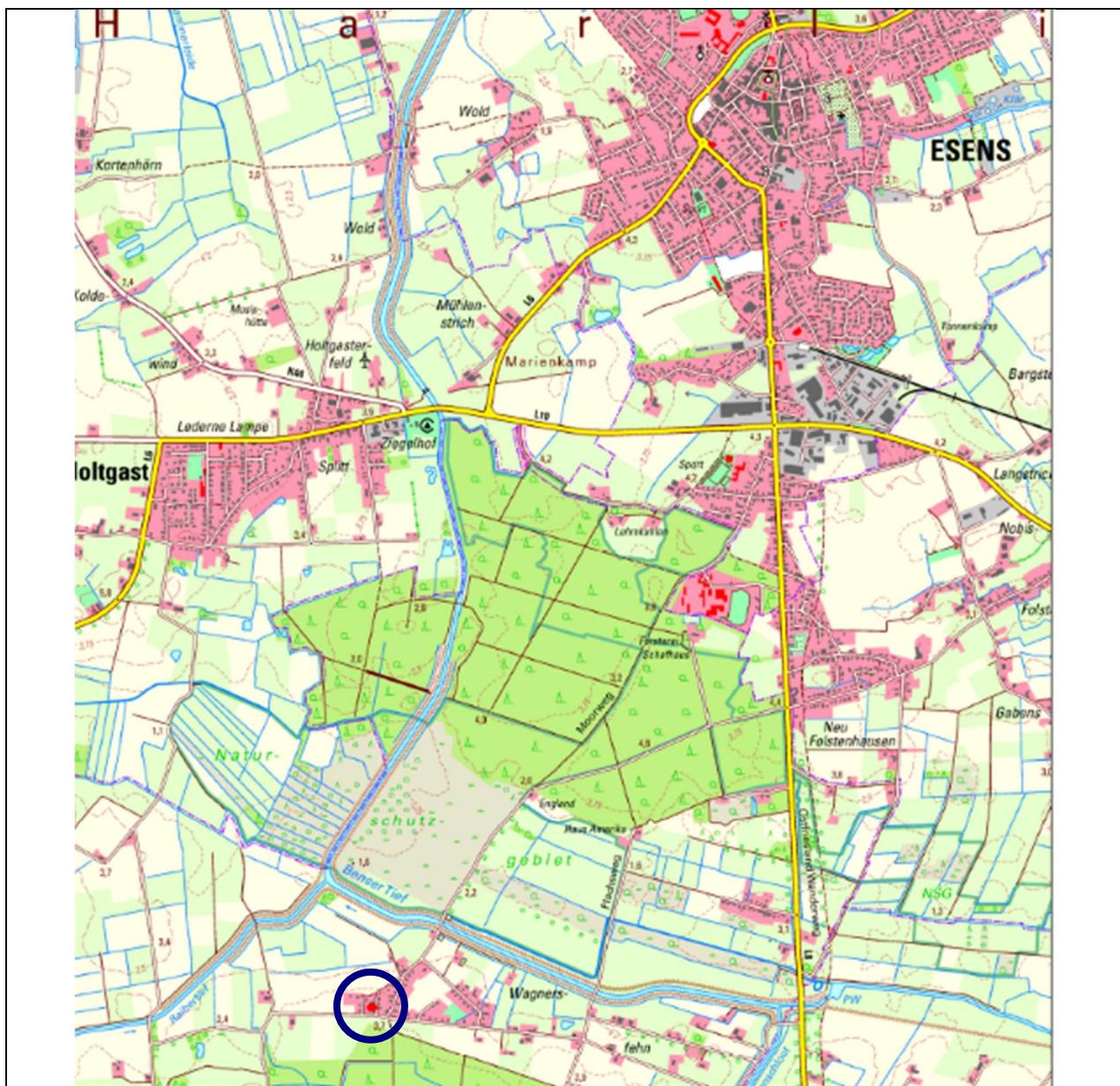
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Moorweg an der „An der Ochsenweide“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Esens (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 6,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025 LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 12 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wittmund im Südosten nach Aurich im Südwesten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 34 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 5 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Esens handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Samtgemeinde vorhanden. Ein weiteres Schulangebot befindet sich der rund 15 km entfernten Stadt Wittmund.

In der Samtgemeinde Esens gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 15 km entfernt in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemarkale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund) im Rohbauzustand bebaut. Stellplätze und Wege, sowie der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes sind nicht fertiggestellt. Das Gebäude ist noch nicht bewohnbar.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „An der Ochsenweide“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg jedoch mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 525 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 18 m (Grundstücksbreite) x 28,5 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Ohne Maßstab)



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

© 2025 LGLN

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Moorweg vor, der am 30.06.2014 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „An der Ochsenweide“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Esens sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Esens in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuchs vom 18.02.2025 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Moorweg	Blatt 1190	1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Moorweg. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 250.000,00 EUR nebst bis zu 18 % Zinsen seit Bewilligung des vorbehaltenen Rechts und bis zu 10 % Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 28.02.2018 (URNr. 65/2018, Notar Jacobs Esens, Esens) eingetragen am 18.12.2018. Hennersdorf		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 1/25). Eingetragen am 14.01.2025.		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Landkreis Wittmund geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 26.02.2025 soll die eingetragene Baulast Nr. 1638 von Amts wegen gelöscht werden.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertreduzierende Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Samtgemeinde Esens 14.815 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Samtgemeinde Esens von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 8 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand und konnte überwiegend nur von außen besichtigt werden. Teilweise waren einige Bereiche des Wertermittlungsobjektes nicht zugänglich. Viele Angaben sind daher der Bauakte entnommen worden. Die Grundrisszeichnungen am Kapitelende sind ebenfalls aus der Bauakte entnommen worden. Die örtliche Bauausführung stimmt nicht vollständig mit dem Grundriss der Bauakte überein.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund)
	Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss / Spitzboden
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausbaufähig
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 2018/19 (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 267 m ² (Berechnungen s. Anlage) Wohnfläche: 214 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand. Die Angaben zu der Raumaufteilung sind der Bauakte entnommen worden. Die örtliche vorhandene Raumaufteilung stimmt nicht abschließend mit die der Bauakte überein. Die am Kapitelende angefügte Grundrisszeichnung ist der Bauakte entnommen. im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, 2 Küchen, Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Flur (der Bauakte entnommen) im Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, 2 Bäder, Ankleide, Flur (der Bauakte entnommen)
Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, tlw. ist der Verblender noch nicht vorhanden Wärmedämmung teilweise vorhanden
Dach:	Walmdach überwiegend mit glasierten Tondachziegeln Rinnen und Fallrohre überwiegend nicht vorhanden und tlw. aus Zinkblech
Außentüren:	nicht vorhanden
Fenster:	2 Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung
Innenwände:	im EG massiv und OG überwiegend Leichtbauweise Innenputz nicht vorhanden
Innentüren:	nicht vorhanden
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke ohne Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss ohne Estrichfußboden im Obergeschoss Holzbalkendecke über dem Obergeschoss Deckenverkleidung nicht vorhanden
Geschosstreppe:	Rohbau-Betontreppe zum Obergeschoss
Fußbodenbelag:	nicht vorhanden
Sanitäreinrichtungen:	nicht vorhanden

Heizung:	nicht vorhanden
Technische Ausstattung:	tlw. sind Leitungen in der Betondecke vorhanden
Einbaumöbel:	nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Hinweis: Gebäude befindet sich im Rohbauzustand

Baumängel / Bauschäden u.a.:	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Mauerwerksverbinder - Tlw. Auflageflächen von Mauerwerksstürzen zu gering - Tlw. Sockel-Isolierung schadhaft - Tlw. Ausführung der Betonbauteile mangelhaft - Tlw. Feuchtigkeitsschäden an Holzüberstände durch Witterungseinflüsse
------------------------------	--

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	Rohbauzustand mit Baumängeln und Bauschäden
---	---

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unternommene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): 6 Jahre

Modernisierungen: keine

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 64 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 10.03.2025 und 15.07.2025)



Ansicht Rohbau von Nordosten



Ansicht Rohbau von Südosten



Ansicht Rohbau von Südwesten



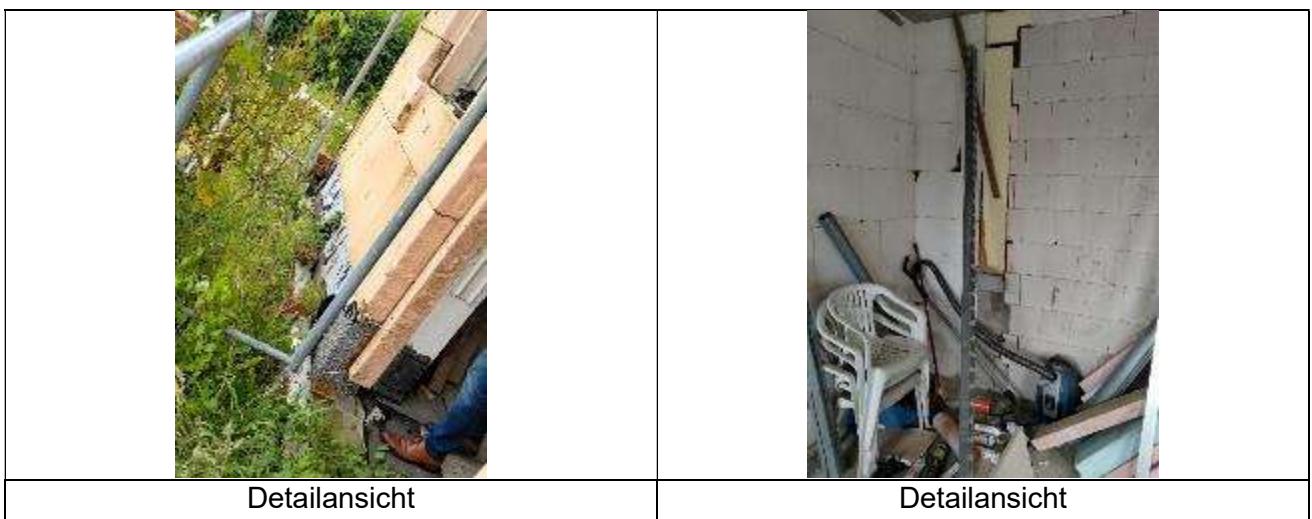
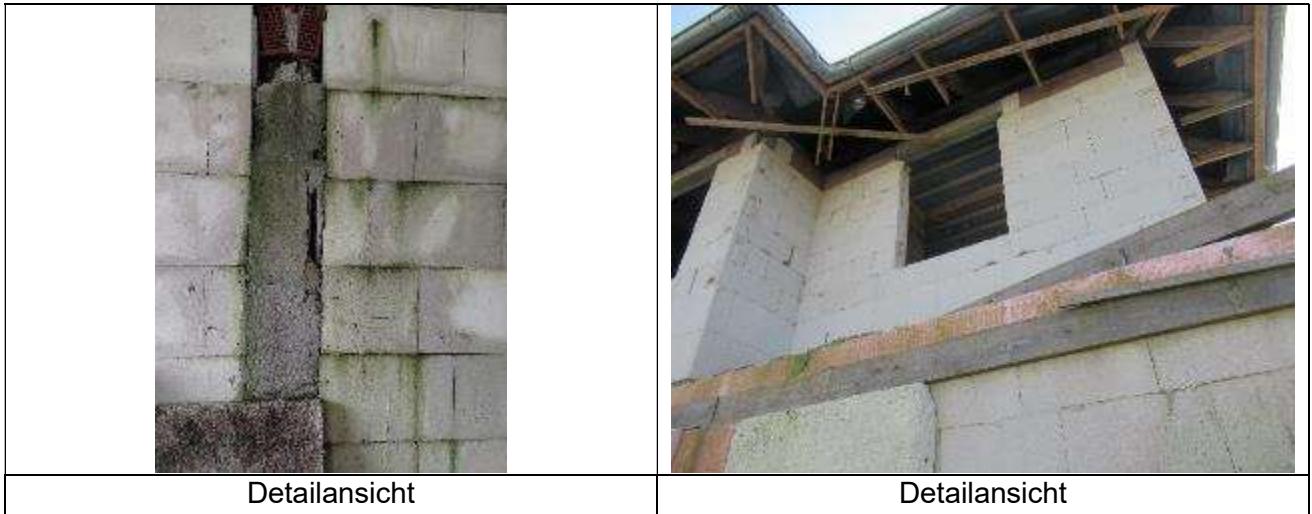
Ansicht Rohbau von Nordwesten



Innenansicht



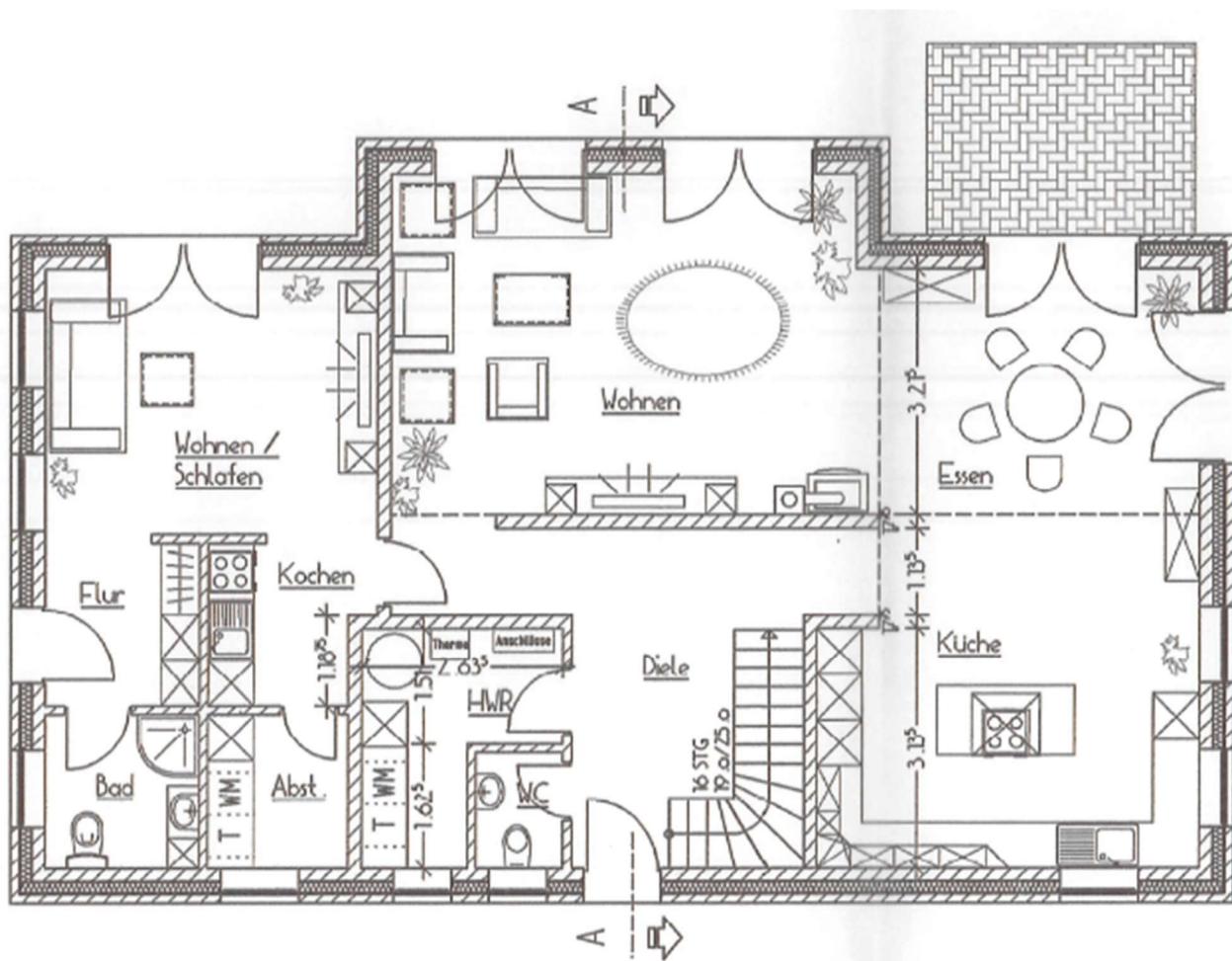
Innenansicht

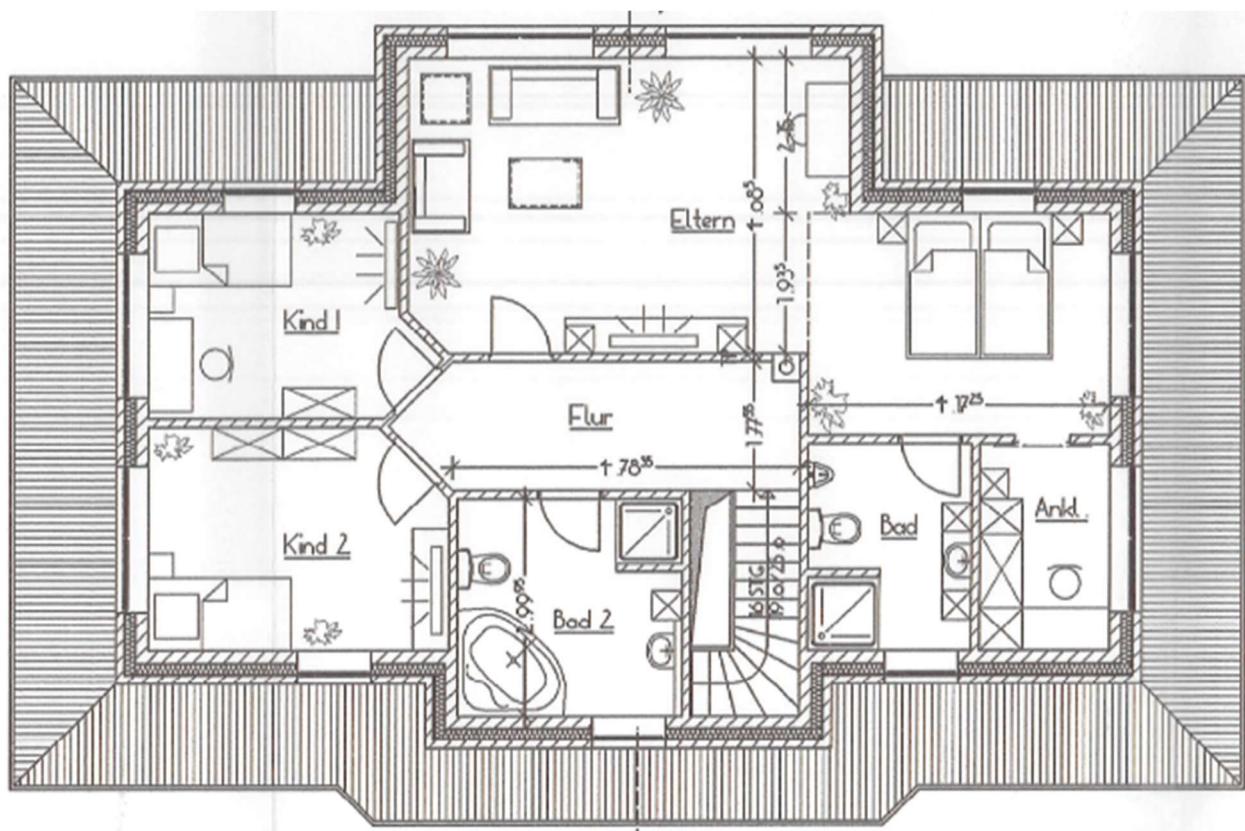


Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumauflteilung weicht von den Grundrissen der Bauakte ab.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

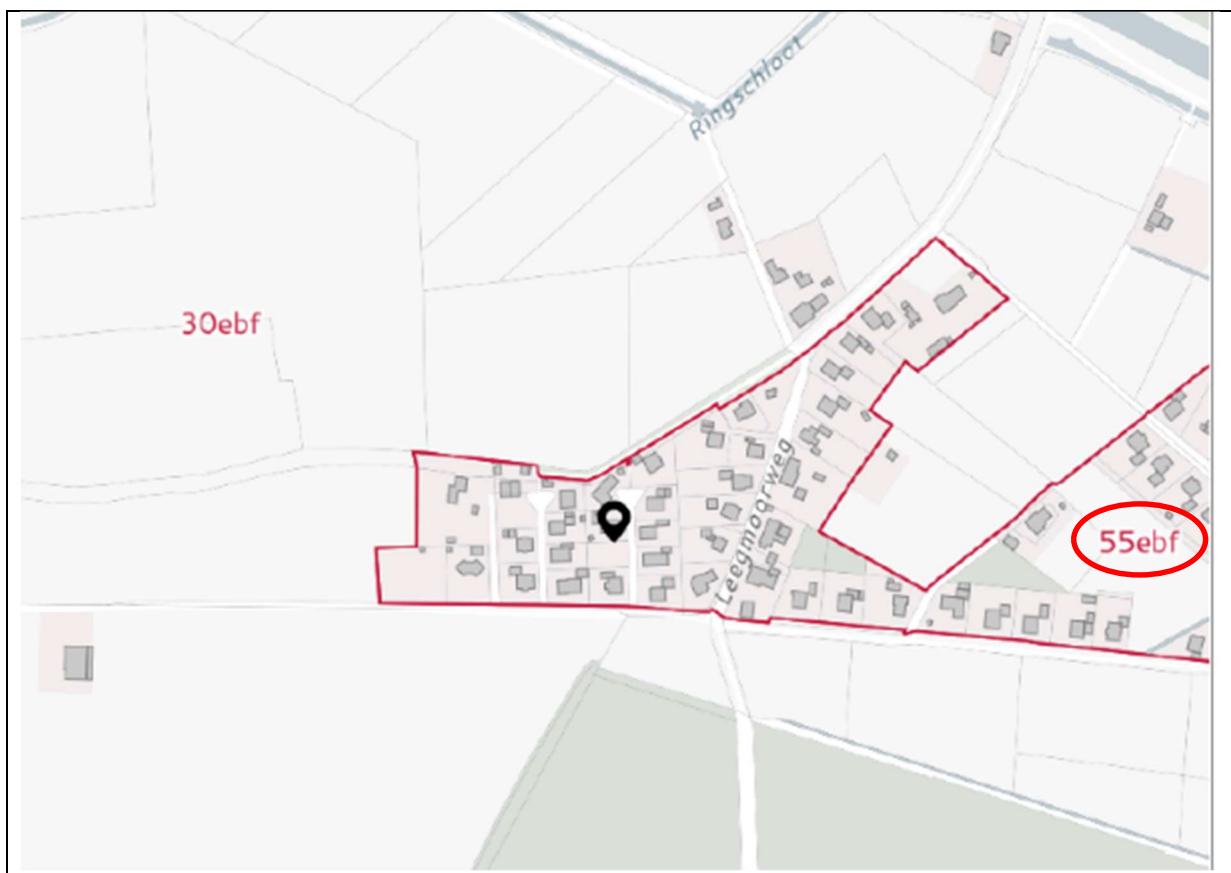
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 55 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße von 900 m²

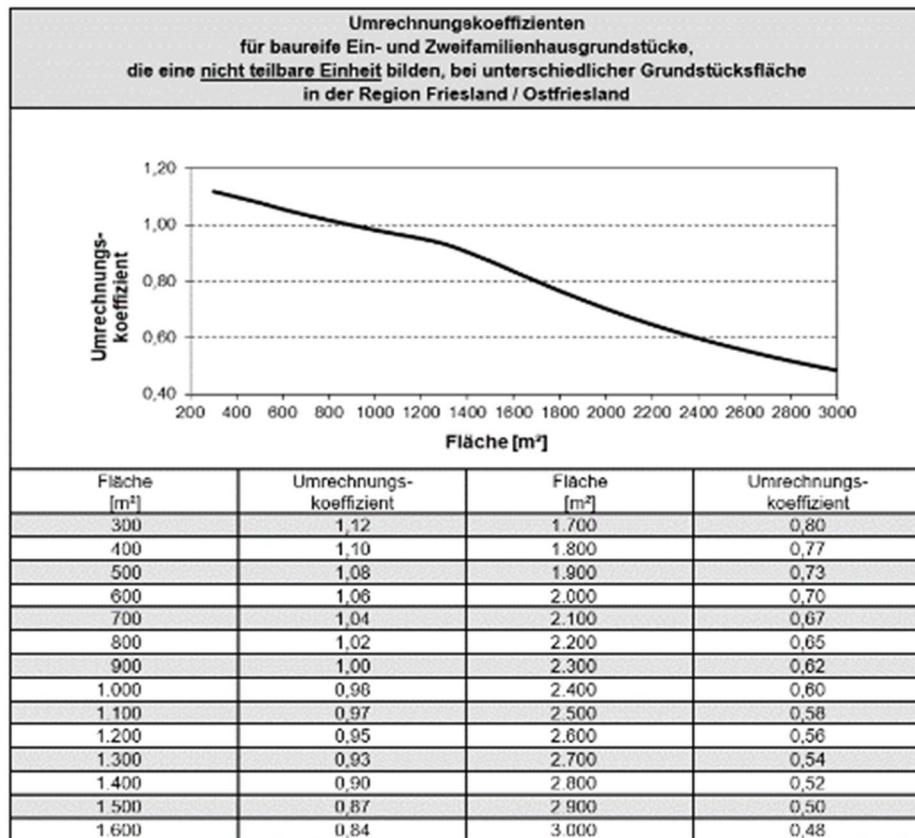
3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 525 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 55 €/m² ab.

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

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts errechnet sich mit den oben aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	900 m ²	1,00
Wertermittlungsobjekt:	525 m ²	1,07

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$55 \text{ €/m}^2 \times 1,07 / 1,00 = 58,85 \text{ €/m}^2$$

Bodenrichtwert Umrechnungskoeffizienten angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **59 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	525 m ²	59,00 €/m ²	30.975 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	525 m²		30.975 €

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.

3.4.1.1 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 2010 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 2010 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 Bodenbelags-oberkanten 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, Drehpunkt), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe 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.

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes 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.

Ermittlung der Rohbaukosten

Die Rohbaukosten werden anhand des geschätzten Fertigstellungsgrades der Gewerke (siehe Gebäudebeschreibung) nach den Kostenkennwerten der NHK 2010 in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 4 ermittelt.

Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Der Gutachterausschuss setzt die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für ein Einfamilienhaus mit Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoß und einem Ausstattungsstandard von 3,7 mit 899 €/m² an.

Nach den Berechnungen und Erfahrungen des Gutachterausschusses werden die Normalherstellungskosten (Rohbaukosten) zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 25 % der Gesamtherstellungskosten (siehe Gesamtherstellungskosten NHK 2010 zum Stichtag: 899 €/m² x 0,25 = rd. 225 €/m²) des Gebäudes angesetzt.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Hauptgebäude
Bruttogrundfläche in m ²	267
NHK 2010	225 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	113.362 €
Regionalfaktor	1,00
<i>Alterswertminderung</i>	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70
<i>Alter in Jahren</i>	6
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	64
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,9143
Gebäudesachwert	103.646 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.646 €

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und 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 wertbeeinflusend 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 insbesondere Gartenanlagen.

Da noch keine Außenanlagen angelegt bzw. vorhanden sind ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu **0 €**.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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 ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	30.975 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.646 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	0 €
vorläufiger Sachwert	134.621 €

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).

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einschätzung durch den Gutachterausschuss bei 1,00.

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

vorläufiger Sachwert	134.621 €
Sachwertfaktor	1,00
Marktanpassung	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.621 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes 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). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

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

- Baumängel und Bauschäden

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt.

Gebäude	Hauptgebäude
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	0 €
Gebäudesachwert	103.646 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-15,0%
Ansatz boG Gebäude	-15.547 €
weitere boG Grundstück	0 €
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.547 €

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	134.621 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.547 €
Sachwert	119.074 €
Verkehrswert des Grundstücks	
nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	119.000 €

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Moorweg, An der Ochsenweide 3 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 mit rund

119.000 €

(in Worten: einhundertneunzehntausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 15.07.2025

Raveling

Meyer

Nessen

Gutachter

stellv. Vorsitzende

Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Ur-schrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

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

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - 9471 12
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Aurich, den 12.08.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Vera Freudenberg
Norder Weg 4
26427 Stedendorf

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

Hauptgebäude					
Wohnhaus EG	1	*	15,99 m	*	8,74 m = 139,75m²
	1	*	6,99 m	*	1,25 m = 8,74m²
					148,49m²
Wohnhaus OG					
Wohnhaus OG	1	*	6,94 m	*	14,19 m = 98,48m²
	1	*	6,99 m	*	2,15 m = 15,03m²
	1	*	5,62 m	*	0,90 m = 5,05m²
					118,56m²
gesamte Bruttogrundfläche:					267,05m²

Die Bruttogrundflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen.

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

I. Hauptgebäude

Wohngebäude							
Erdgeschoss	Länge Rohbau (m)	Länge Netto (m)	Breite Rohbau (m)	Breite Netto (m)	Faktor x	Zwischensumme Netto (m ²)	Summe Räume (m ²)
Wohnen	6,090	6,060	4,465	4,435	1,00	26,876	
	0,313	0,283	3,215	3,185	1,00	0,900	
	0,385	0,355	0,380	0,35	-1,00	-0,124	
Fensternischen	2,070	2,040	0,250	0,22	2,00	0,898	
							28,55
Essen	4,188	4,158	3,215	3,185	1,00	13,242	
Fensternischen	2,070	2,040	0,250	0,22	2,00	0,898	
							14,14
Küche	5,010	4,980	3,135	3,105	1,00	15,463	
	4,188	4,158	1,490	1,46	1,00	6,071	
							21,53
WC	1,135	1,105	1,510	1,48	1,00	1,635	
							1,64
HWR	1,385	1,355	1,625	1,595	1,00	2,161	
	2,635	2,605	1,510	1,48	1,00	3,855	
							6,02
Diele	3,028	2,998	4,448	4,4175	1,00	13,241	
	1,000	0,970	1,135	1,105	1,00	1,072	
	2,375	2,345	1,135	1,105	1,00	2,591	
abz. Treppe	1,000	0,970	1,150	1,12	-0,50	-0,543	
	1,000	0,970	1,150	1,12	-1,00	-1,086	
							15,27
Wohnen/Schlafen	4,323	4,293	3,465	3,435	1,00	14,745	
Fensternischen	2,070	2,040	0,250	0,22	1,00	0,449	
							15,19
Flur	2,010	1,980	2,135	2,105	1,00	4,168	
							4,17
Bad	2,010	1,980	2,010	1,98	1,00	3,920	
							3,92
Abst.	1,823	1,793	2,010	1,98	1,00	3,549	
							3,55
Kochen	1,823	1,793	1,188	1,1575	1,00	2,075	
	2,198	2,168	0,948	0,9175	1,00	1,989	
							4,06
Terrasse	3,500	3,470	2,500	2,47	0,25	2,143	
							2,14
Summe der Wohnfläche im Erdgeschoss in m²							120,19

Wohngebäude							
Obergeschoss	Länge Rohbau (m)	Länge Netto (m)	Breite Rohbau (m)	Breite Netto (m)	Faktor x	Zwischensumme Netto (m ²)	Summe Räume (m ²)
Eltern	6,090	6,060	4,080	4,05	1,00	24,543	
	0,573	0,543	1,935	1,905	-1,00	-1,033	
	0,550	0,520	0,550	0,52	-0,50	-0,135	
	4,173	4,143	3,060	3,03	1,00	12,552	
							35,93
Ankleide	1,798	1,768	2,860	2,83	1,00	5,002	
							5,00
Bad	2,260	2,230	2,860	2,83	1,00	6,311	
							6,31
Flur	4,785	4,755	1,776	1,7455	1,00	8,300	
	0,890	0,860	1,776	1,746	0,50	0,751	
	0,380	0,350	0,250	0,22	-1,00	-0,077	
							8,97
Bad 2	3,090	3,060	3,000	2,97	1,00	9,088	
							9,09
Kind 1	4,173	4,143	3,088	3,0575	1,00	12,666	
	0,890	0,860	0,890	0,86	-0,50	-0,370	
							12,30
Kind 2	3,485	3,455	2,838	2,8075	1,00	9,700	
	0,550	0,520	1,100	1,07	0,50	0,278	
							9,98
Summe der Wohnfläche im Obergeschoss in m²							87,97

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Gemäß der Wohnflächenverordnung ist ein genereller Putzabzug in Höhe von 3 % nicht mehr vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt somit im Erd- und Obergeschoss rd. 214 m².

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Partei-gutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutach-tens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landes-amtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Ge-schäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.