



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Wittmund, Leerhufe, Isums 29



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:	Stadt Wittmund
Straße, Hausnummer:	Isums 29
Gemarkung:	Leerhufe
Flur:	25
Flurstück:	87/2
Gesamtfläche:	6.945 m ²
Grundbuchbezirk:	Leerhufe
Grundbuchblatt:	3074, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.12.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes

Gutachter: Bauunternehmer Dipl.-Ing. Ulf Meyerholz

Gutachter: Auktionator Johann Ihnen

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.12.2025 mit

140.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		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	Lagemerkmale	7
2.1.1	Verkehrsanbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	8
2.1.3	Umwelteinflüsse	8
2.1.4	Wohnlage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Bodenrichtwerte	26
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.3	Gesamtbodenwert	28
3.4	Sachwertverfahren	29
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	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
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	36
3.6	Verkehrswert	39
	Anlagen zum Gutachten	41
	Berechnungen	41
	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
	Merkblatt Gutachterausschuss	45

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 45 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang:	13.05.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 9/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Auf dem Grundstück und in den Gebäuden befinden sich größere Mengen Schutt und Unrat. Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein geräumtes Grundstück.
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Herrn Andre Janssen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 26.11.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	03.12.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Objekt ist zurzeit unbewohnt.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt, da kein Wohnungseigentum.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Auf dem Grundstück befindet sich Unrat. Von diesem könnten Bodenverunreinigungen aus-
gegangen sein. Es sind jedoch keine Altlasten offiziell 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 03.12.2025 (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 (03.12.2025).

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.

Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) 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
- Bauzeichnung vom Eigentümer
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

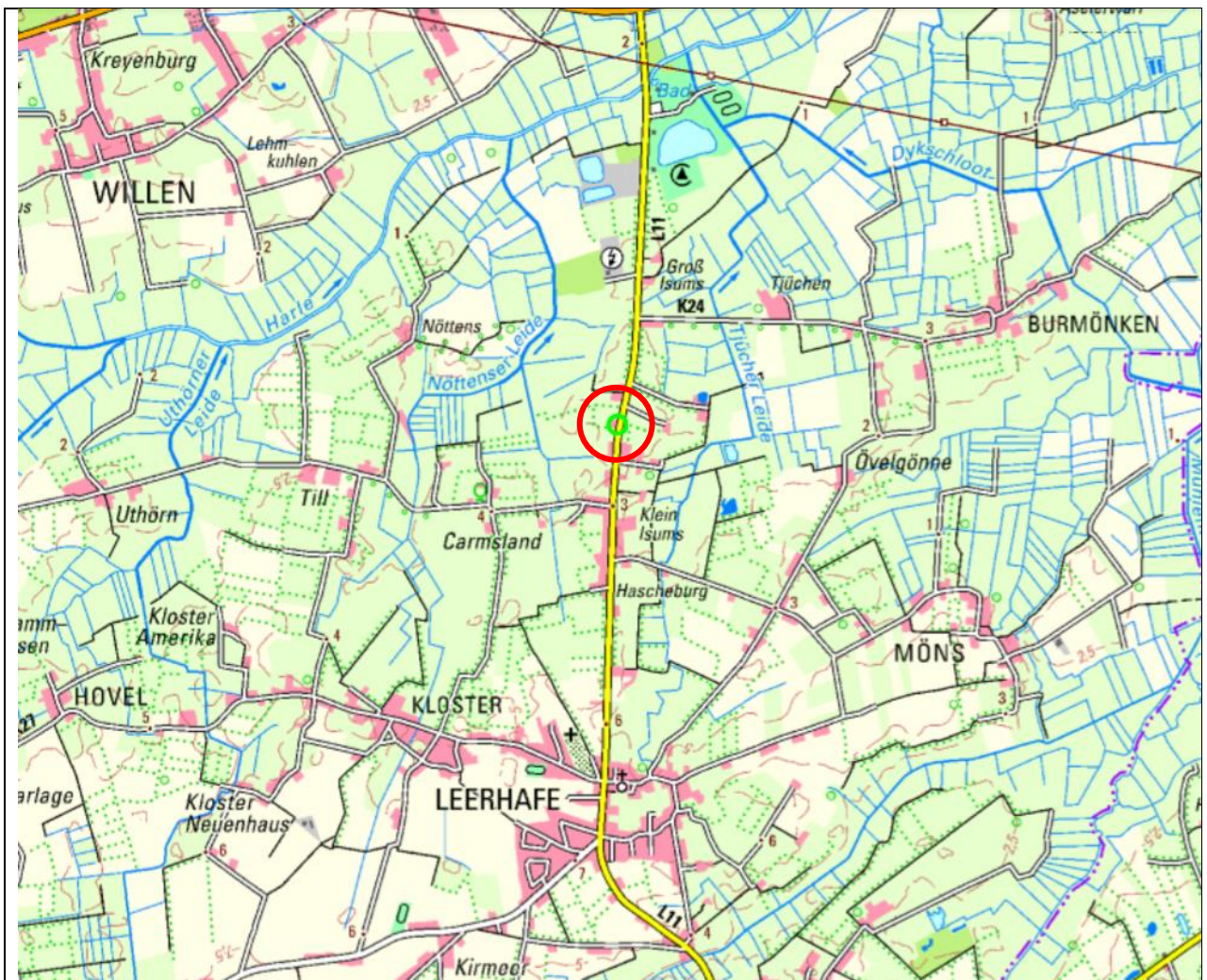
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Leerhufe der Stadt Wittmund an der Straße „Isums“, einer Landstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Wittmund (Marktplatz) beträgt ca. 3 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 nächstgelegenen Fernstraßen sind in ca. 2,5 km bzw. 6,5 km Entfernung die Bundesstraßen 210 und 461. Die B 210 verbindet Wittmund mit Aurich und Emden in südwestlicher Richtung sowie Wilhelmshaven im Osten. Die B 461 führt von Wittmund in Richtung Norden an die Nordsee. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A 29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 23 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3,0 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wittmund handelt es sich lt. Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind somit in Wittmund vorhanden. In der Stadt Wittmund gibt es verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage in der Landstraße ist mit mittlerem bis erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Ca. 6 km südwestlich von Wittmund befindet sich der Militärflugplatz „Wittmundhafen“. Von startenden oder landenden Militärjets verursachter Fluglärm ist gelegentlich in der gesamten Stadt Wittmund wahrzunehmen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

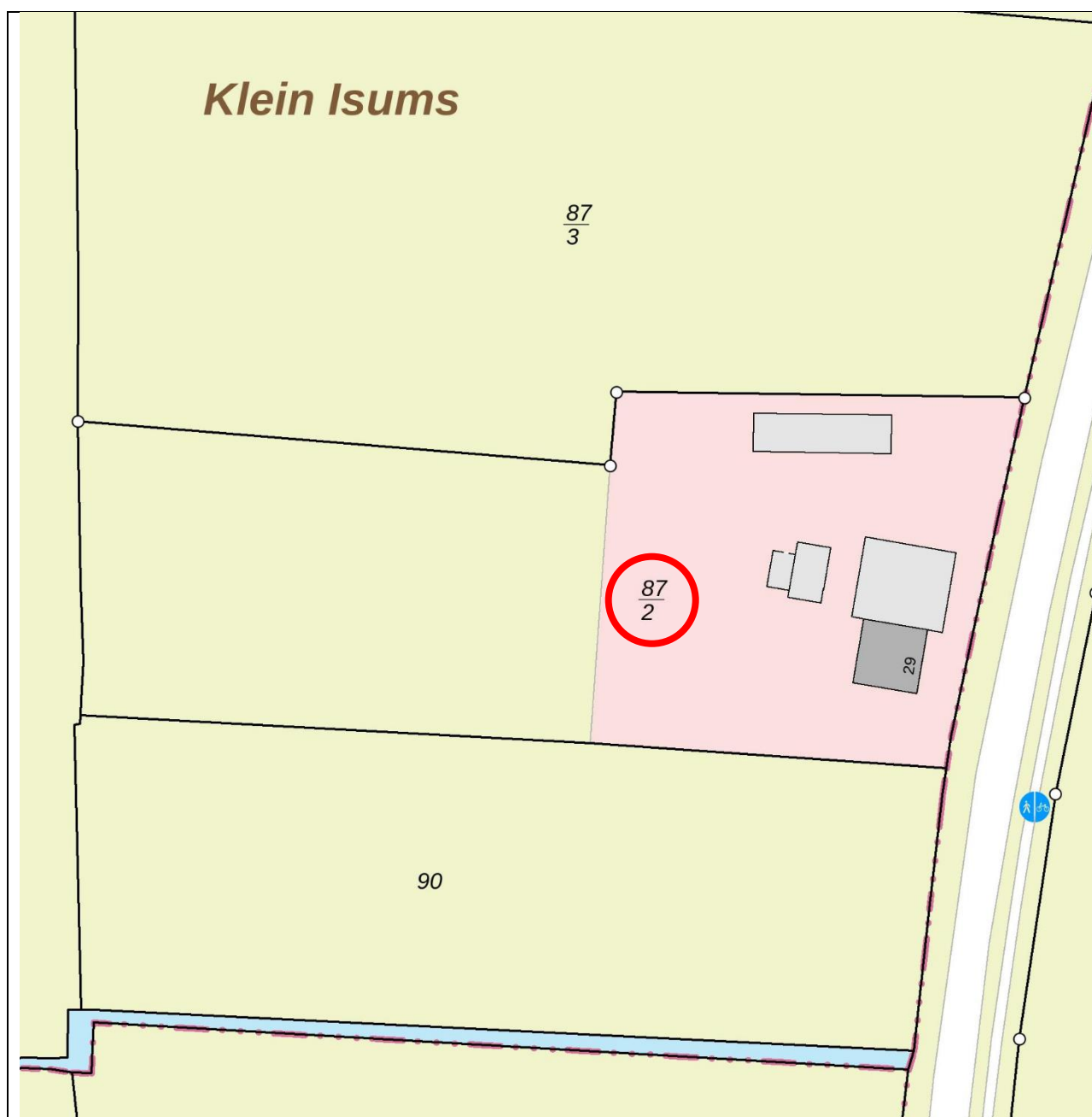
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 6.945 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 51 m (Grundstücksbreite) x 137 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird laut Angabe des Liegenschaftskatasters zur Größe von 3.345 m² als Gebäude und Freifläche Land- und Forstwirtschaft genutzt. Dieser Bereich ist mit einem Siedlungshaus und einem massiven Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes in Gebäudenähe war als Rasenfläche und Garten angelegt, ist aktuell jedoch überwiegend verwildert. Das Objekt ist zurzeit unbewohnt.

Die übrige westliche angrenzende Fläche zur Größe von 3.600 m² wird als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt.



Luftbild



Ansicht von Osten (26.11.2025)



Ansicht von Nordosten (26.11.2025)

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Isums“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Landstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der Bodenschätzung wird in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben. Die Angaben der vorliegenden Schätzungsergebnisse des Ackerschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

- SI = **Bodenart:** anlehmiger Sand
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften.
- 3 = **Zustandsstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Zustandsstufe, die nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrund der Böden in 7 Stufen unterteilt ist, wobei die Stufe 1 den günstigsten und die Stufe 7 den ungünstigsten Zustand darstellt.
- D = **Entstehungsart:** Diluvialboden
Die Gliederung der mineralischen Bodengruppen wurde nach den mechanischen Kräften vorgenommen, die die Entstehung der landwirtschaftlichen Kulturböden in der Hauptsache bewirkt haben, nämlich die bewegenden Kräfte Eis, Wasser, Wind und ferner die unmittelbare Verwitterung an Ort und Stelle.
- 40 / 43 = **Wertzahlen (Bodenzahl / Ackerzahl)**
Die Bodenzahlen im Bereich 7 - 100 sind Reinertragsverhältniszahlen im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Bodenzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Ackerzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Ackerzahlen von 1 bis etwa 120 ergeben.

Die Bodenschätzung für das Wertermittlungsobjekt enthält gemäß Liegenschaftsnachweis (s. Anlage) die folgenden Ergebnisse:

3.600 m² Bodenart anlehmiger Sand Zustandsstufe 3 Bodenzahl 40 Ackerzahl 43

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) 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 Stadt Wittmund liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Wittmund handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 „Isums“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wittmund sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

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.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 16.09.2025 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Leerhufe	Blatt 3074	Bogen 1
Abteilung II				
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 2412, Bestandsverzeichnis Nr. 12. Gemäß Bewilligung vom 30.01.2013 (URNr. 72/2013, Notar Meyer G., Wittmund) im Gleichrang mit Abt. III Nr. 1 eingetragen am 04.03.2013. Hennersdorf		
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 9/24). Eingetragen am 17.05.2024. Hansen		

Nach Auskunft des Eigentümers ist das Wegerecht zugunsten des nördlichen Nachbarn (landwirtschaftliche Fläche) eingetragen. Die belastete Fläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Wertermittlungsobjekts.

Das Wegerecht wird bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Pacht- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Pacht- oder mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 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 Stadt Wittmund 20.773 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Stadt Wittmund von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. +4 % 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 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. 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 für den bebauten Teil „baureifes Land“. Die übrige Fläche ist als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ einzustufen.

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 bauzeitlichen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

Wohnbereich

Die Wohnnutzung ragt im Dachgeschoss tlw. in den Wirtschaftstrakt hinein. Die nachfolgenden Flächenangaben beziehen sich auf den gesamten Wohnbereich (inklusive Wohnflächen im Wirtschaftstrakt).

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Siedlungshaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschlossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1969 (laut Eigentümer und Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 217 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 131 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Diele
	im Dachgeschoss (DG): 2 Zimmer, Küche / Flur, Bad, Heizungsraum, 2 Flure
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist im Dachgeschoss unzweckmäßig (u. a. niedrige Höhen, viel Flure, Niveauunterschiede). Außerdem ist der Ausbau im DG (Bad, Flur) tlw. nicht genehmigt bzw. genehmigungsfähig.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Tondachziegeln, teilweise (in ausgebauten Schrägen) gedämmt (lt. Eigentümer), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache Qualität der ca. 2000er Jahre Nebeneingang zur Scheune: feuerhemmende Stahltür in Stahlzarge
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und tlw. Außenrollläden aus ca. 2000er Jahren tlw. ursprüngliche Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung (tlw. erneuerte Scheiben) 3 Holzrahmendachfenster mit Isolierverglasung der ca. 80er Jahre und 1 neueres Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	im EG überwiegend massiv, im DG Leichtbau überwiegend Tapete und Anstrich, tlw. Strukturputz mit Anstrich; Wandfliesen im Bad EG (raumhoch), im Bad DG (tlw.) und Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	einfache bis übliche Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt

Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden im Erdgeschoss Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit überwiegend Estrichfußboden im Dachgeschoss; im Bereich des Flurs / Bades DG Holzbalkendecke Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung mit Anstrich
Geschosstreppe:	2 offene Holztreppe mit Holzstufen in einfacher Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat, Vinyl und PVC-Belag; Bodenfliesen in 2 Zimmern, Küche und Bad EG
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit Stand-WC, Waschbecken, Dusche Bad im DG mit Stand-WC, Waschbecken, Dusche jeweils einfacher Standard der 2000/10er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2007; Flachheizkörper zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden
Technische Ausstattung:	geringe bis übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; veraltete Schalter und Sicherungen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Wirtschaftsteil

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Stall- und Scheunentrakt in Massivbauweise Geschosse: Erdgeschoss, tlw. Dachgeschoss
<u>Baujahr:</u>	ursprüngliches Baujahr unbekannt, ca. 1969 An- und Umbauten (laut Angabe der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 178 m ² (nur EG, Berechnungen s. Anlage) Nutzfläche: ca. 145 m ² (nur EG, überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende im Erdgeschoss (EG): Tenne, Ställe, Abstellräume im Dachgeschoss (DG): tlw. Heuboden ¹
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit einseitigem Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Tondachziegeln, nicht gedämmt; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff

¹ Bei der Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche wurde der Heubodenbereich nicht mitberücksichtigt.

Außentüren- und Tore:	zum Stall und Heuboden Holzbrettertüren, zur Tenne zwei-flügelige Holzbrettertür
Fenster:	überwiegend Betonrahmenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststoffrahmenfenster
Innenwände:	massiv; überwiegend verputzte Wandflächen, tlw. Kalksandstein- und Klinkermauerwerk ohne Putz
Innentüren:	Holzbrettertüren
Fußböden:	Betonboden im Erdgeschoss; tlw. Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss
Fußbodenbelag:	kein Belag
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter und Sicherungen

Einstufung Zustand und Qualität

Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend unfachmännischer Ausbau bzw. Modernisierungen (u. a. Heizungsleitungen, Verfliesung, Ausbau DG) und Fertigstellungsmängel (u. a. Bad EG) - Feuchtigkeitsschäden im Bad EG - beim Wirtschaftsteil schadhafte Außentore und -türen - beim Wirtschaftsteil Mauerwerksschäden (Fugen, Risse) - Feuchtigkeitsschäden und defekte Scheiben bei den Dachflächenfenstern
-------------------------	--

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich
---	-----------------------

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität des Wohnraums ist aufgrund der fehlenden Fassadendämmung sowie der unzureichenden Dämmung des Dachgeschosses als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

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 unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 55 Jahre Wohnteil, > 70 Jahre Wirtschaftsteil
Modernisierungen:	Fenster im Wohnteil tlw. 2000er Jahre, Heizungstherme ca. 2007, Bäder um 2012; jedoch jeweils mit Mängeln
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	beim Wohnhaus kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3 Modernisierungspunkte); beim Wirtschaftsteil nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	16 Jahre Wohnteil, 10 Jahre Wirtschaftsteil
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1975

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das modifizierte Baujahr (mod. Bj.: unter Berücksichtigung der Modernisierungen verjüngtes Baujahr) ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtags (QST), der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) (mod. Bj. = QST + RND – GND).

Fotos

(aufgenommen am 26.11.2025)



Ansicht Siedlungshaus von Südosten



Ansicht Siedlungshaus von Nordosten



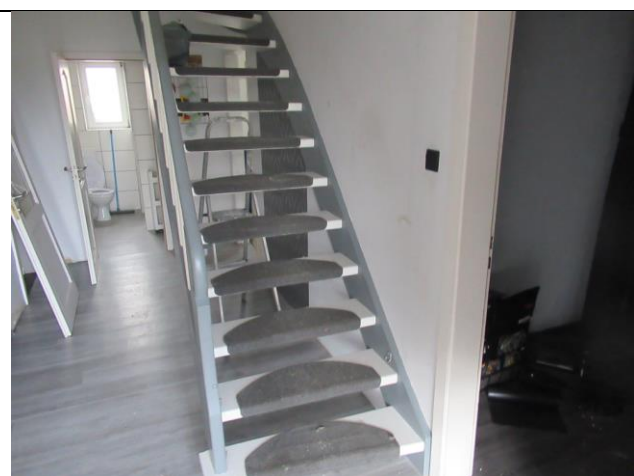
Ansicht Siedlungshaus von Nordwesten



Ansicht Siedlungshaus von Südwesten



Bad EG

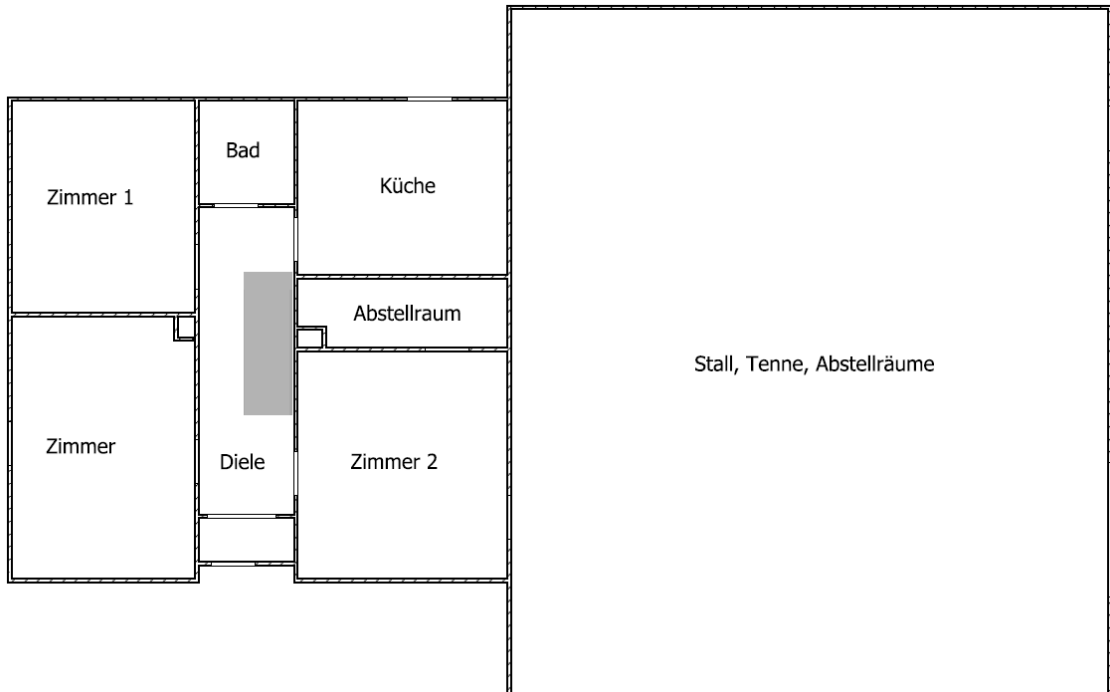


Diele EG

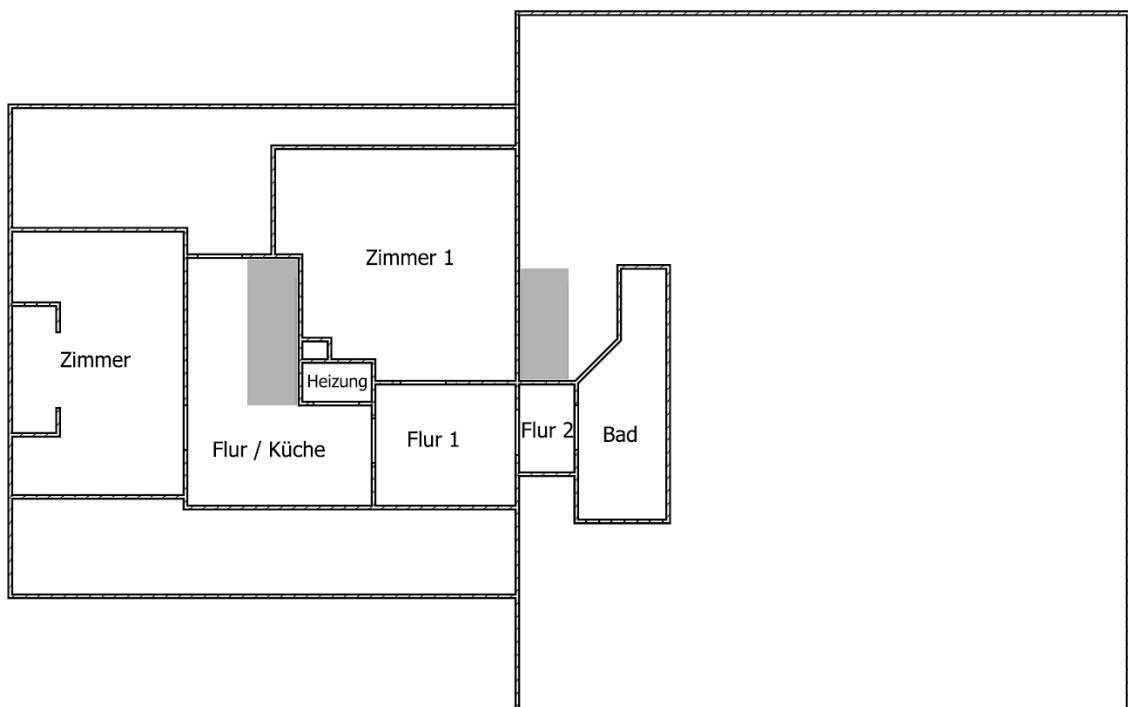
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises Genehmigung abgelaufen und vermutlich Nachrüstung erforderlich)
<u>Plattierungen:</u>	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten, Betonplatten und Schotter
<u>Terrasse:</u>	Plattierung der Terrasse mit Betonsteinpflaster, Überdachung (Holzkonstruktion) mit Doppelstegplatten
<u>Einfriedung:</u>	Vorgarten mit einem neueren Metallzaun (Stabmattenzaun), Eingangstor zum Garten aus Metall
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche; insgesamt einfache Gartengestaltung (un gepflegt und verwildert)
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Schuppen: ca. 30 m ² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Tondachziegel, Betonfußboden, Zustand: abgängig Sommergarten am Haus: ca. 25 m ² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtwellplatten, Fußboden mit Waschbetonplatten, seitlich Kunststofffenster und Türen Gewächshaus am Schuppen: ca. 12 m ² Grundfläche, Holzkonstruktion, Eindeckung mit einfachen Lichtplatten, Zustand: abgängig weitere kleinere einfache Nebengebäude ohne Wert

Fotos

(aufgenommen am 26.11.2025)



Sommergarten



Überdachung



Schuppen



Gewächshaus

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.immobiliemarkt.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.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

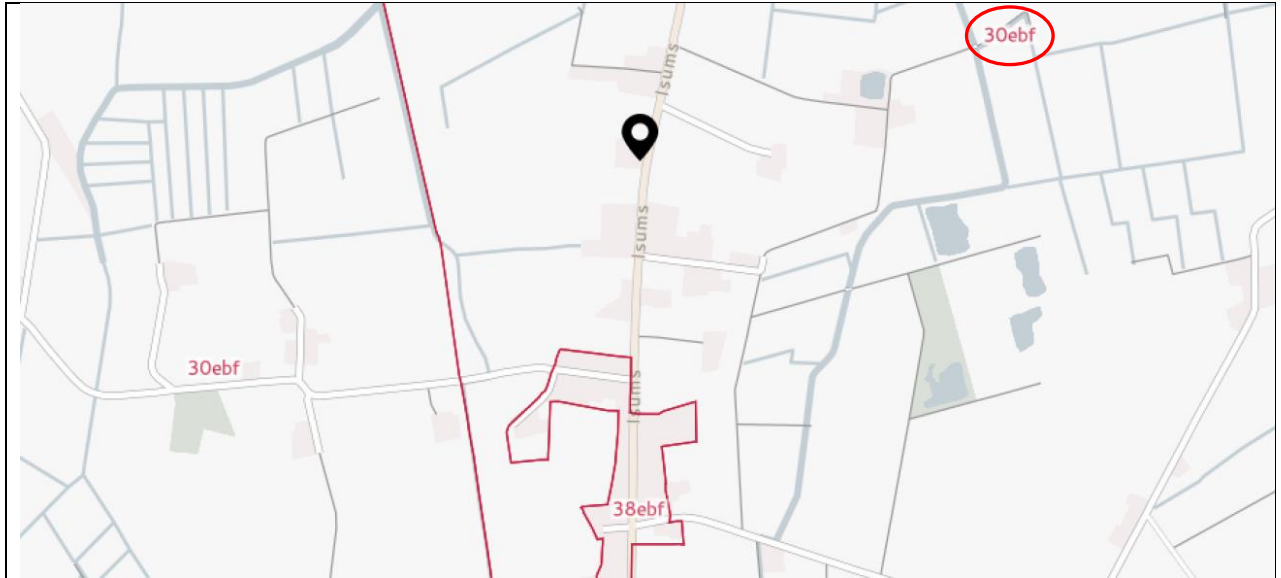
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. 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 (Bauland) (Werte in €/m²)

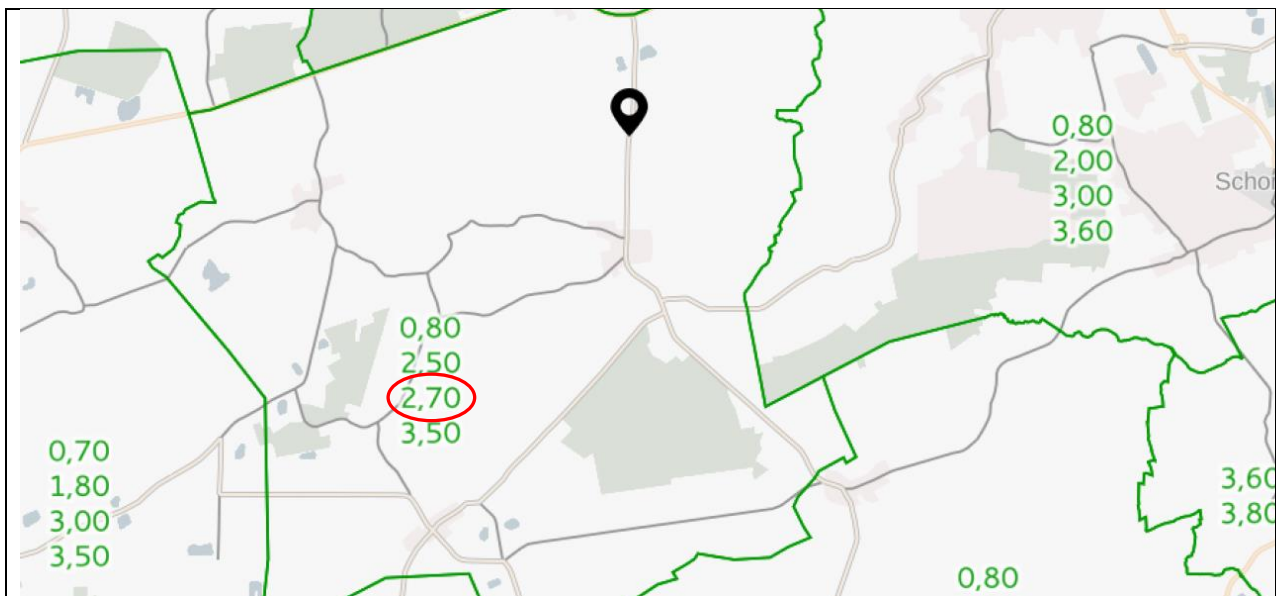


Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich von **30 €/m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Als wertbeeinflussende Eigenschaft ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m² anzugeben.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (landwirtschaftliche Flächen) (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Grünland mit Sandboden von **2,70 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

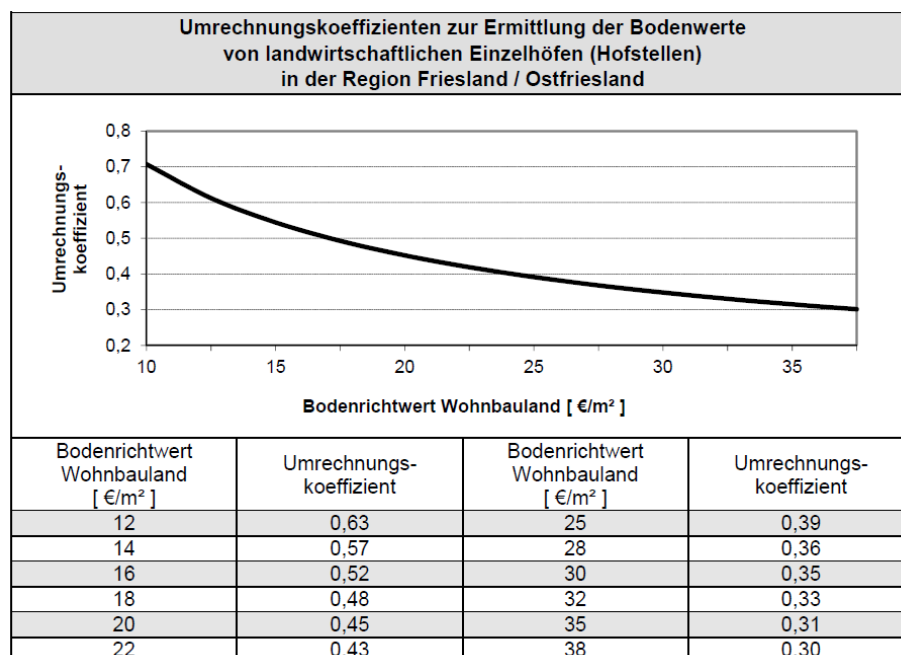
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Größe von insgesamt 6.945 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 3.345 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 3.600 m² stellt eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

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.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Als Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist in diesem Fall die Nutzung als Hoffläche (Mischnutzung Wohnen und Landwirtschaft) und die dadurch bedingte übergroße Fläche gegeben.

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses ist der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich abhängig von der Lage und der Beschaffenheit der Flächen. Der Bodenwert derartiger Flächen kann aus dem für Wohnbauland ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden.



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Bei einem Referenzbodenwert für Wohnbauland (Bodenrichtwert) in Höhe von 30 €/m² wird die vorhandene Nutzung durch einen Abschlag in Höhe von 65 % (Umrechnungskoeffizient 0,35) berücksichtigt. Aufgrund der eher kleinen Hoffläche hält der Gutachterausschuss einen Zuschlag in Höhe von 30 % für angemessen. Der Bodenwert der bebauten Teilfläche ergibt sich somit zu

$$30 \text{ €/m}^2 \times 0,35 \times 1,30 = 13,65 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{14,00 \text{ €/m}^2}.$$

Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche

Bei der landwirtschaftlichen Fläche sind die folgenden Besonderheiten bzw. Abweichungen zu berücksichtigen:

- nur kleine Größe (wertmindernd)
- hofnahe Lage (werterhöhend)

Diese Besonderheiten werden aufgrund der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten und der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses insgesamt mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu

$$2,70 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 2,97 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{3,00 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	3.345 m ²	14,00 €/m ²	46.830 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	3.600 m ²	3,00 €/m ²	10.800 €
Bodenwert insgesamt	6.945 m²		57.630 €

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 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), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall des niedrigen Dremfels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

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

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnteil	Wirtschaftsteil
Bruttogrundfläche in m ²	217	178
NHK 2010	900 €/m ²	450 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-5 %	0 %
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	189,7	189,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	351.960 €	151.950 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	70
<i>Alter in Jahren</i>	56	70
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	20	10
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,1429
Gebäudesachwert	100.555 €	21.714 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	122.269 €	

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 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 vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kleinkläranlage	6.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
Sonstiges (werthaltige Anlagen abzüglich Abbruchkosten)	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	9.000 €

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:

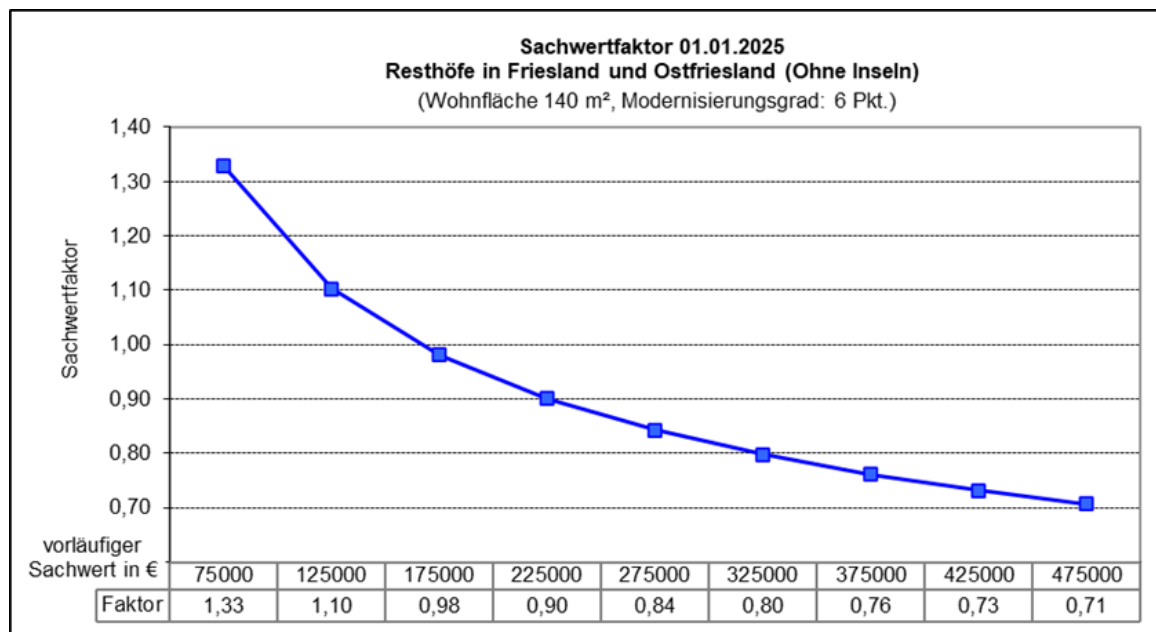
Bodenwert (marktübliche Fläche)	46.830 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	122.269 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	9.000 €
vorläufiger Sachwert	178.099 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

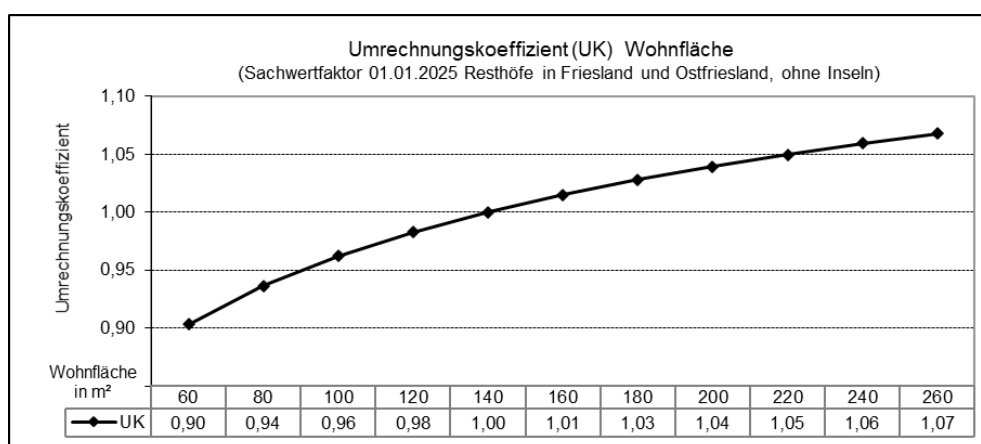
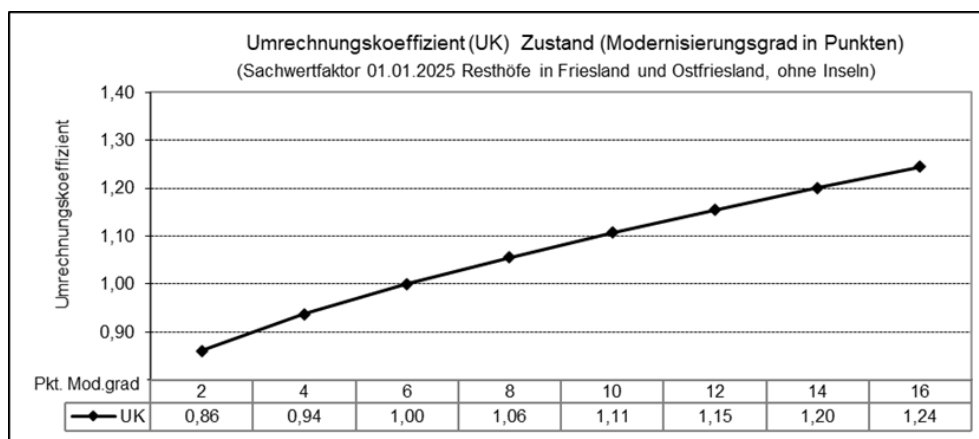
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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).

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren für Resthofstellen.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit einer Wohnfläche von 140 m² und 6 Modernisierungspunkten zum Stichtag 01.01.2025. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Wohnfläche und Modernisierungsgrad sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Gehört zur Resthofstelle auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so ergibt sich eine zusätzliche Anpassung um im Mittel 6 %. Im vorliegenden Fall mit einer nur sehr kleinen Grünlandfläche beträgt der Zuschlag nach Einordnung durch den Gutachterausschuss 3 %.

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf das Wertermittlungsobjekt und den Wertermittlungstichtag ist nachfolgend aufgeführt:

vorläufiger Sachwertfaktor (Sachwert: 178.099 €):	0,98
Anpassung Wohnfläche (131 m²):	0,99
Anpassung Modernisierungsgrad (3 Punkte):	0,90
Anpassung zusätzliche landw. Fläche:	1,03
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	0,90

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei **0,90**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		178.099 €
Sachwertfaktor	0,90	
Marktanpassung		-17.810 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		160.289 €

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).

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 der unterdurchschnittliche Zustand (Bauschäden) der Gebäude und die Mängel in der Raumgeometrie als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 30 % des jeweiligen Gebäudesachwertes berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 122.269 € ergibt sich der diesbezügliche Abschlag zu 36.681 €.

Außerdem ist der sonstige Bodenwert (Grünfläche) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal als Zuschlag hier in Ansatz zu bringen. Der Bodenwert dieser Fläche beträgt 10.800 €.

Der Gesamtansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit insgesamt **25.881 € (Abschlag)**.

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	160.289 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.881 €
Sachwert	134.408 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	134.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse 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 (Gebäudefaktor) 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 mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

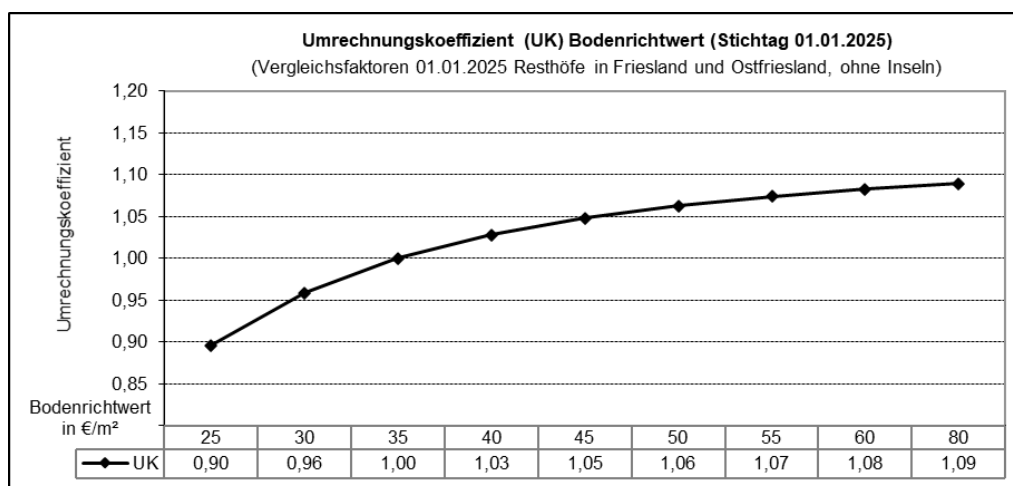
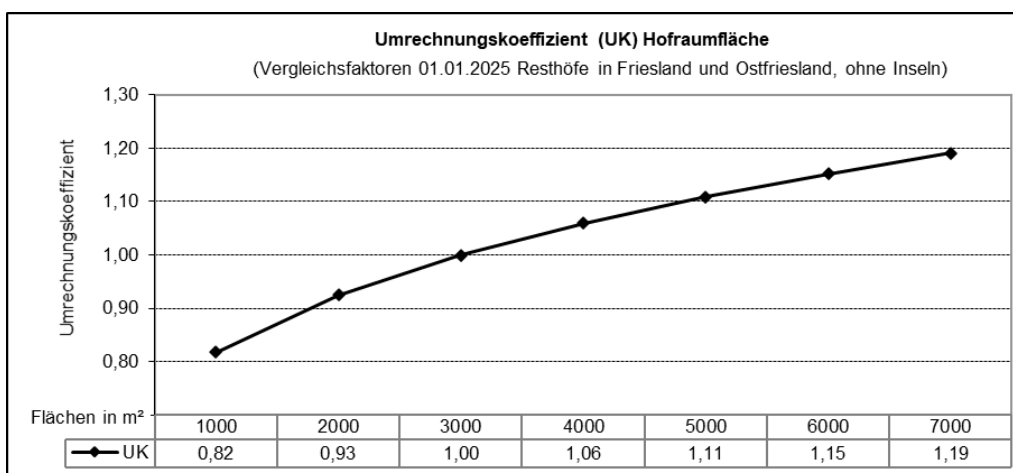
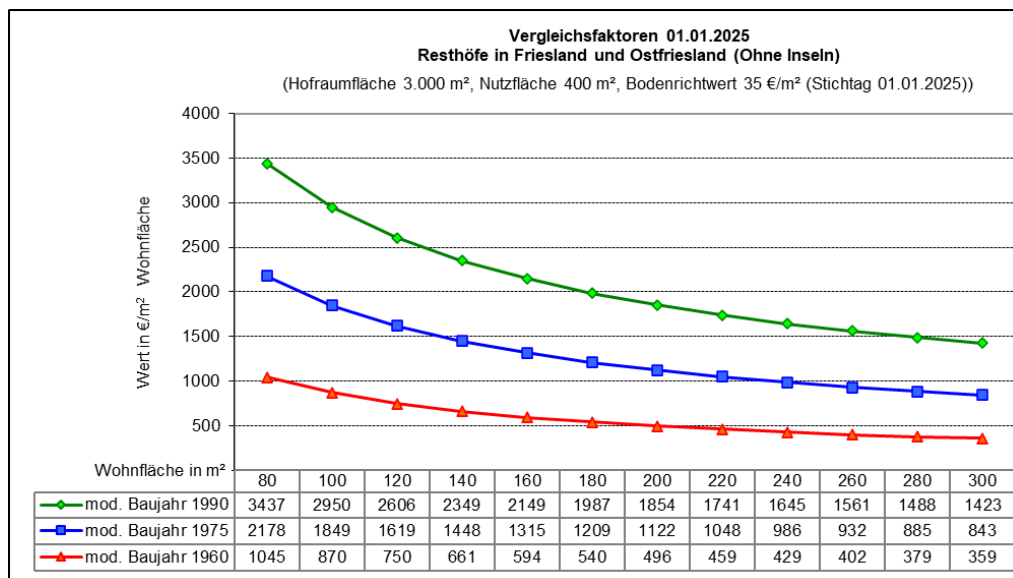
- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

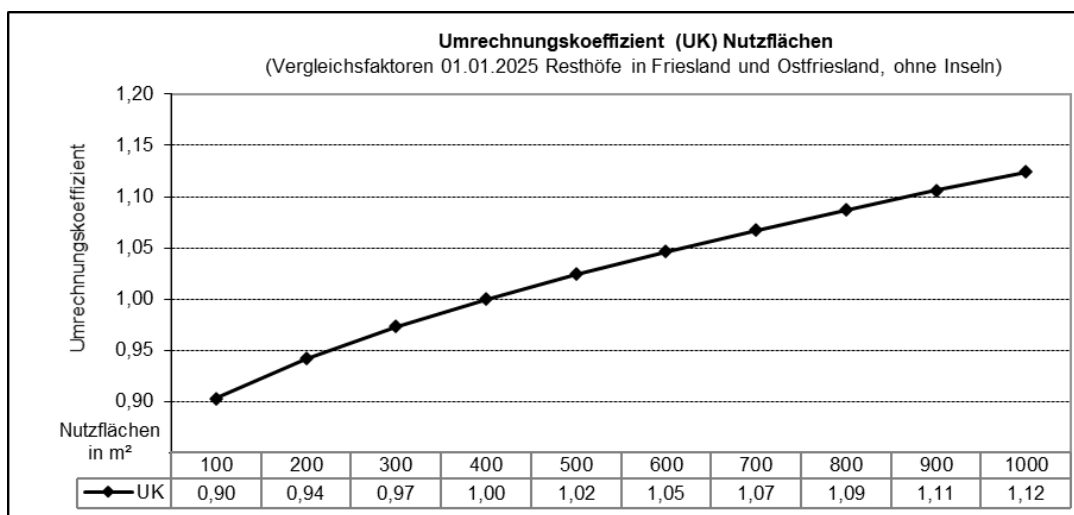
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung wird im vorliegenden Fall der Vergleichsfaktor für Resthofstellen aus den Grundstücksdaten 2025 herangezogen.





Gehört zur Resthofstelle auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so ergibt sich eine zusätzliche Anpassung um im Mittel 10 %. Im vorliegenden Fall mit einer nur sehr kleinen Grünlandfläche beträgt der Zuschlag nach Einordnung durch den Gutachterausschuss 3 %.

Für eine Resthofstelle aus dem (modifizierten) Baujahr 1975 mit 131 m² Wohnfläche ergibt sich ein vorläufiger Vergleichsfaktor von **1.525 €/m²**.

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

vorläufiger Vergleichsfaktor:	1.525 €/m²
Anpassung Hofraumfläche (3.345 m²):	1,02
Anpassung Nutzfläche (ca. 145 m²):	0,92
Anpassung Bodenrichtwert (30 €/m²):	0,96
Anpassung zus. landwirtschaftliche Fläche:	1,03
angepasster Vergleichswertfaktor:	1.418 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor (1.418 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (131 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **185.758 €**.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen **Abschlag** aufgrund der dort berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sonstiger Bodenwert (+); unterdurchschnittlicher Zustand und Mängel Raumgeometrie (-)) in Höhe von **25.881 €** für erforderlich.

Die Vergleichsobjekte, die in den Vergleichsfaktor eingegangen sind, verfügen überwiegend über mehr, größere und baulich bessere Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb einen **Abschlag** in Höhe von **7,5 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		131 m ²
mittlerer Vergleichspreis		1.418 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		185.758 €
Ansatz boG: Bodenwert Grünland und Berücksichtigung Zustand		-25.881 €
Ansatz boG: schlechtere Wirtschafts- und Nebengebäude	-7,5 %	-13.932 €
Vergleichswert		171.826 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		146.000 €

3.6 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 (134.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (146.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wittmund, Leerhufe, Isums 29 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.12.2025 mit rund

140.000 €

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Aurich, den 03.12.2025

Meyerholz	Homes	Ihnen
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

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

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

Aurich, den 04.12.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Dennis Mierwaldt
Isums 29
26409 Wittmund

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	10,03 m x	10,02 m	= 100,50 m ²
			= 100,5 m²
Dachgeschoss	10,03 m x	10,02 m	= 100,50 m ²
			= 100,5 m²
Dachgeschoss Wirtschaftsteil (Bad und Flur)	3,10 m x	5,10 m	= 15,81 m ²
			= 15,8 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		217 m²

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Wirtschaftsteil	14,25 m x	12,50 m	= 178,13 m ²
			= 178,1 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		178 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. HauptgebäudeErdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	5,26 m x	3,87 m x	1,00	= 20,36 m ²
	- 0,28 m x	0,28 m x	1,00	= -0,08 m ²
				= 20,3 m²
Zimmer 1	4,01 m x	3,93 m x	1,00	= 15,76 m ²
				= 15,8 m²
Diele	1,18 m x	1,87 m x	1,00	= 2,21 m ²
	+ 1,99 m x	5,02 m x	1,00	= 9,99 m ²
	- 0,90 m x	1,03 m x	1,50	= -1,39 m ²
				= 10,8 m²
Bad	2,22 m x	1,97 m x	1,00	= 4,37 m ²
				= 4,4 m²
Küche	4,00 m x	3,51 m x	1,00	= 14,04 m ²
				= 14,0 m²
Zimmer 2	3,87 m x	3,50 m x	1,00	= 13,55 m ²
				= 13,6 m²
Abstellraum	1,26 m x	3,50 m x	1,00	= 4,41 m ²
	- 0,36 m x	0,58 m x	1,00	= -0,21 m ²
				= 4,2 m²
Wohnfläche Erdgeschoss = rd.				83 m²

Dachgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Zimmer	3,59 m x	4,17 m x	1,00	= 14,97 m ²
	+ 3,59 m x	1,05 m x	0,50	= 1,88 m ²
				= 16,9 m²
Flur / Küche	3,70 m x	0,83 m x	1,00	= 3,07 m ²
	+ 3,70 m x	1,12 m x	0,50	= 2,07 m ²
	+ 0,93 m x	2,95 m x	1,00	= 2,74 m ²
			= 7,9 m²	
Heizungsraum	0,74 m x	1,24 m x	1,00	= 0,92 m ²
				= 0,9 m²
Flur 1	2,11 m x	1,42 m x	1,00	= 3,00 m ²
	+ 2,11 m x	1,04 m x	0,50	= 1,10 m ²
				= 4,1 m²
Zimmer 1	3,95 m x	2,16 m x	1,00	= 8,53 m ²
	+ 3,95 m x	1,69 m x	0,50	= 3,34 m ²
	- 0,77 m x	0,28 m x	1,00	= -0,22 m ²
	- 0,66 m x	0,63 m x	1,00	= -0,42 m ²
	- 2,03 m x	0,54 m x	1,00	= -1,10 m ²
			= 10,1 m²	
Flur 2	1,03 m x	1,25 m x	1,00	= 1,29 m ²
	+ 1,03 m x	0,49 m x	0,50	= 0,25 m ²
				= 1,5 m²
Bad	1,84 m x	2,43 m x	1,00	= 4,47 m ²
	+ 1,84 m x	0,94 m x	0,50	= 0,86 m ²
	+ 0,85 m x	1,32 m x	1,00	= 1,12 m ²
	+ 0,85 m x	0,12 m x	0,50	= 0,05 m ²
	- 0,46 m x	0,99 m x	0,50	= -0,23 m ²
			= 6,3 m²	
Wohnfläche Dachgeschoss = rd.				48 m²

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Siedlungshauses beträgt rd. 131 m².

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde: Wittmund, Stadt (03462019)
Gemarkung: Leerhufe (0748)
Flur: 25
Flurstück: 87/2

Jahr der Entstehung: 2013

Lage: Isums 29 (01806)

Fläche: 6.945 m²

Tatsächliche Nutzung

3.345 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (41006 2700)
3.600 m² Grünland (43001 1020)

Bewertung

3.345 m² Nutzungsart Hofstelle (NF)
3.600 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Bodenschätzung

3.600 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 43, EMZ 1548

Gesamtertragsmesszahl: 1.548

Weitere Angaben

Deichgebiet D0180 - Deichacht Esens- Harlingerland

Unterhaltungsverbandsgebiet V0891 - UHV Sielacht Wittmund

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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