



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Telefon: 0491 – 8008-232 Fax: 0491 -8008-250

E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Leer (Ostfriesland), Logaer Weg 183



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 Leer (Ostfriesland)
Straße, Hausnummer:	Logaer Weg 183
Gemarkung:	Loga
Flur:	8
Flurstück(e):	21/74
Gesamtfläche:	623 m ²
Grundbuchbezirk:	Loga
Grundbuchblatt:	2924
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Thomas Exner
Gutachterin:	Immobilienfachwirtin Carola Meyer-Diekmann

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2025 mit

165.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4 Wertermittlungsstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7 Unterlagen	5
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Verkehrsanbindung	7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3 Umwelteinflüsse	7
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Nutzung	8
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3 Rechte und Belastungen	11
2.4 Künftige Entwicklungen	12
2.4.1 Demographische Entwicklung	12
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5 Entwicklungszustand	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Hauptgebäude	14
2.6.2 Nebengebäude	22
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	25
3. Ermittlung des Verkehrswertes	27
3.1 Grundlagen	27
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	27
3.1.2 Kaufpreissammlung	27
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	27
3.1.4 Literatur	27
3.2 Wertermittlungsverfahren	28
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	28
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.3 Bodenwert	29
3.3.1 Vergleichswerte	29
3.3.2 Bodenrichtwerte	30
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	30
3.3.4 Gesamtbodenwert	32
3.4 Sachwertverfahren	32
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	38
3.5 Verkehrswert	38
Anlagen zum Gutachten	39
Berechnungen	39
Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	12.06.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	135 K 20/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Das Wertermittlungsobjekt konnte zum großen Teil nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde seitens der Eigentümer/ der Mieterin lediglich für eine vermietete Wohnung ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 15.07.2025) hingewiesen.
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	15.07.2015
weitere Teilnehmer:	Mieterin
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	30.07.2025
weitere Teilnehmer:	Mieterin

1.2 Weitere Angaben

Die gemäß Auftrag des Amtsgerichts zu beantwortenden Fragen werden in einer gesonderten Anlage zum Gutachten behandelt.

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urberschutz; 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 ist 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 30.07.2025.

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 (30.07.2025).

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.

Zubehör (§ 97 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden 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 (tlw.)
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

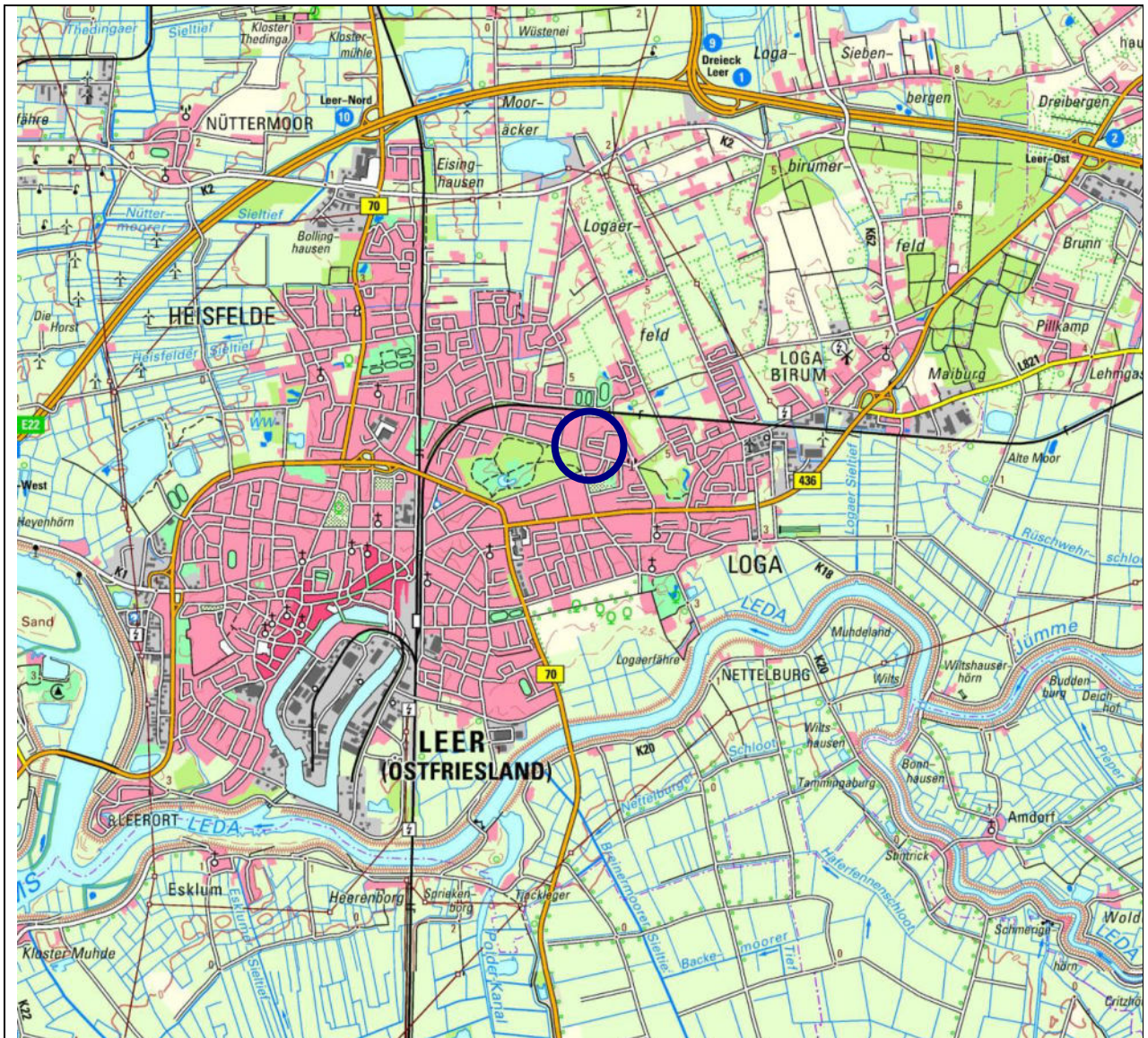
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Loga der Stadt Leer am „Logaer Weg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Leer (Rathaus) beträgt ca. 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. 1 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener im Westen nach Sande im Osten verläuft und die Autobahn A31 mit der Autobahn A29 verbindet.

Eine weitere nahegelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Rheine im Süden nach Neermoor im Norden verläuft.

Leer liegt im Schnittpunkt der Autobahnen A 28 und A 31 mit den Abfahrten Leer-Ost, -West, -Nord, -Jemgum sowie dem Autobahndreieck Leer und ist über die A 31 an die A 7 in den Niederlanden und das Ruhrgebiet angebunden. Die Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Leer-Nord auf die A 31) ist ca. 4 km entfernt.

Der Bahnhof von Leer liegt ca. 3 km entfernt und ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Leer handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Läden und Geschäfte, Schulen, Ärzte, Krankenhaus und Verwaltungen sind z.T. in der näheren Umgebung und im inneren Stadtgebiet vorhanden.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit erhöhtem 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 der 70er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als einfacher Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

Das Gebäude ist teilweise bewohnt.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Logaer Weg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Rad- und Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert und der Radweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

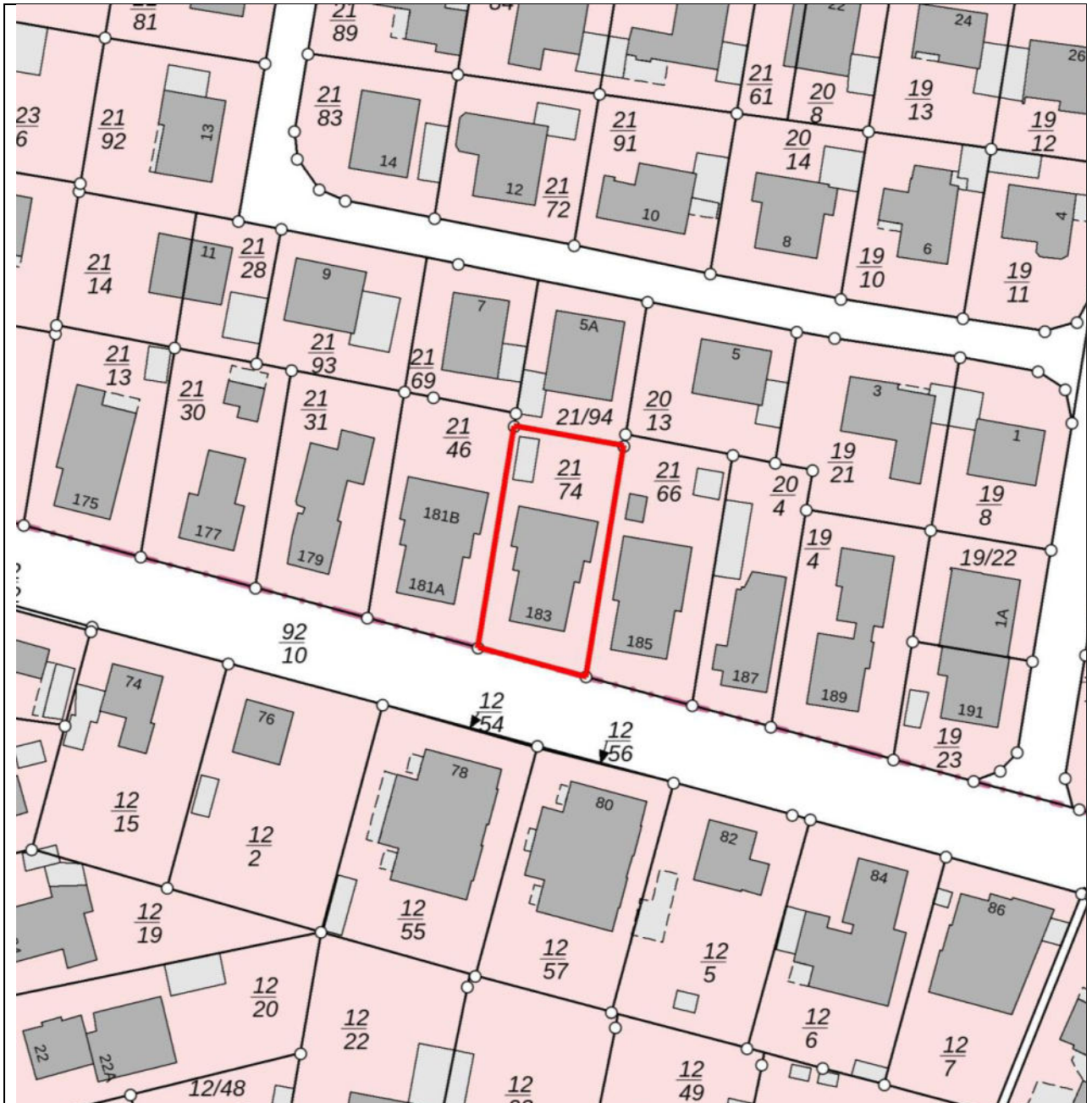
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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.

2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 623 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 17 m (Grundstücksbreite) x 36 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

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 Leer (Ostfriesland) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leer

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Leer vor, der am 26.04.1971 in Kraft trat.

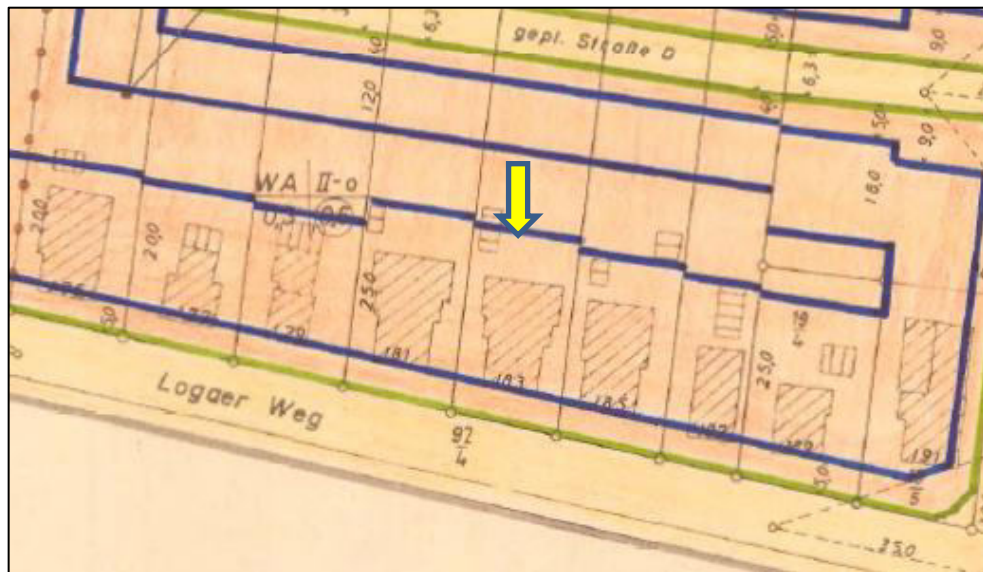
Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit sowie einer offenen Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgelegt.

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.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Leer

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 „Logaer Weg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Leer 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 Stadt Leer in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen 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, 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 17.06.2025 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

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.

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 zum Teil vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit vor.

Laut Auskunft der Mieterin der Wohnung 1 im EG der östlichen Haushälfte bestehen Mietverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Mietobjekt:	Wohnung 1 EG
Beginn Mietverhältnis:	Nicht bekannt
Laufzeit:	unbefristet
Monatliche Nettokaltmiete:	310 €
Monatliche Nebenkosten:	50 €
Sonstige Vereinbarungen:	Nicht bekannt

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind bis auf den folgenden Hinweis nicht bekannt geworden.

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit derzeit drei Wohneinheiten. Gemäß Bebauungsplan sind nur zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten wäre voraussichtlich nach einem Bauantrag für einen Umbau bzw. eine Nutzungsänderung möglich.

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 Leer 35.663 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Stadt Leer 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 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 „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.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus (mit ehemaligem Stallteil) mit derzeit drei Wohneinheiten (zwei sind gem. Bebauungsplan zulässig)
	Geschosse:	vermutlich Kellerraum, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	vermutlich gering unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>		unbekannt, 1902 erster Nachweis im Liegenschaftskataster, Einbau von Dachgauben lt. Bauakte 1954
	Baugenehmigungen:	konnte für das ursprüngliche Wohnhaus mit angrenzendem Wirtschaftsbereich bzw. Stall nicht nachvollzogen werden, liegen lt. Bauakte für den Einbau der Dachgauben vor, Die drei Wohneinheiten (Nr 1: EG östliche Gebäudeseite, Nr 2: EG westliche Gebäudeseite und vorderes DG, Nr.3: EG und DG im rückwärtigen Gebäudeteil (ehemaliger Stall)) sind baurechtlich nicht genehmigt, lt. der Bauakte sowie dem gültigen Bebauungsplan wäre eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten nach einem Bauantrag für einen Umbau bzw. eine Nutzungsänderung möglich.
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	363 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	insgesamt ca. 189 m ² (überschlägig mit einer Wohnflächenberechnungsfunktion in der Kaufpreissammlung ermittelt, unterstellt wird ein Dachgeschossanteil von insgesamt ca. 50 % zur Gebäudegrundfläche) Wohnung östliche Hausseite ca. 76 m ² (Berechnungen s. Anlage), restliche Wohneinheiten somit ca. 113 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	Wohnung Nr.1 östliche Hausseite: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Zimmer, Flur; Nr.2: Wohnzimmer, Küche, Treppe/Flur, Nr.3: zwei Zimmer, Bad, Flur (gemäß Angabe der Mieterin Nr.1), Rest nicht bekannt
	im Dachgeschoss (DG):	Nr.2: drei Zimmer, Bad, Flur (gemäß Angabe der Mieterin Nr.1) Rest nicht bekannt
	Einstufung/Besonderheiten:	Die besichtigte Wohnung Nr.1 verfügt über eine nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
	Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, vermutlich keine Wärmedämmung
	Dach:	Satteldach, vier Dachgauben, Betondachsteine, vermutlich nicht gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
	Außentüren:	Haupteingänge: Kunststofftür mit Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung Qualität des Baujahrs ca. 2000er/2010er Jahre, zwei Aluminiumtüren mit Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung Qualität älteren Baujahrs, Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

	mit Zweifachverglasung Qualität des Baujahrs ca. 2000er/2010er Jahre
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung mittlere Qualität des Baujahrs 70er/80er Jahre, tlw. Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung mittlere Qualität des Baujahrs 2010er Jahre, tlw. Holzrahmen mit Einfachverglasung mittlere Qualität älteren Baujahrs, ein Dachflächenfenster, Glasbausteine
Innenwände:	vermutlich massiv, Wohnung östliche Hausseite: überwiegend Tapete, tlw. Putz mit Anstrich, Wandfliesen im Bad; zum Rest kann keine Aussage getroffen werden, eine ähnliche Ausstattung wird unterstellt
Innentüren:	Wohnung östliche Hausseite: einfache Holztüren in Holzzargen; zum Rest kann keine Aussage getroffen werden, eine ähnliche Ausstattung wird unterstellt
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss, Wohnung östliche Hausseite: überwiegend Tapete, tlw. Styroporkassetten, tlw. Putz mit Anstrich; zum Rest kann keine Aussage getroffen werden, eine ähnliche Ausstattung wird unterstellt
Geschosstreppen:	hierzu kann keine Aussage getroffen werden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Wohnung östliche Hausseite: überwiegend Bodenfliesen, tlw. Teppichboden, tlw. Laminat; zum Rest kann keine Aussage getroffen werden, eine ähnliche Ausstattung wird unterstellt
Sanitäreinrichtungen:	Bad in der östlichen Wohnung: Wanne, Einzelwaschbecken, Wand-WC; zum Rest kann keine Aussage getroffen werden, eine ähnliche Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	zwei Heizkessel mit Brauchwasserspeicher Baujahr ca. 2012 (östliche Haushälfte Wohnung Nr. 1) sowie 2019 (westliche Haushälfte Wohnung Nr. 2 und 3) (lt. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers), Flachheizkörper in der östlichen Haushälfte
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	vier Dachgauben: Schleppdachkonstruktion, verkleidet mit Schindeln, insgesamt ca. 6 m ² Ansichtsfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	fehlende Verfugung und Abplatzungen am gesamten Mauerwerk (allgemein schadhaftes Mauerwerk), Setzrisse im Mauerwerk, Feuchtigkeitsschäden durch einen Wasserschaden im Bereich des Wohnzimmers (tlw. offene Strohmattendecke), Bads sowie der Küche in der östlichen Wohnung, Feuchtigkeitsschäden im Heizungsraum, Schimmel im Bereich des Waschbeckens in der Küche, tlw. fehlende Innentüren, fehlende Abdeckung der Toilettenspülung, Rinnen und Fallrohre sind tlw. defekt/abgängig bzw. fehlend, tlw. Fenster und Tür abgängig, tlw. Ortgangziegel/-verkleidung an Dachgaube fehlt, Holzverkleidung an den Dachgauben abgängig, Kellerfenster fehlt/abgängig, tlw. Glasbausteine defekt, allgemeine
-----------------------	---

Unterhaltungsrückstände, aufgrund der weitgehend fehlenden Innenbesichtigung kann zu den restlichen Gebäudeteilen keine Aussage getroffen werden

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) mäßig mit größeren Mängeln (und stark verschmutzt)

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 Wertermittlungsstichtag. 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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,3 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 ist als 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. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen z.B. von Energiekosten bewirken. Soweit Maßnahmen weiter zurückliegen, haben diese üblicherweise einen geringeren Einfluss als zeitnah durchgeführte Maßnahmen

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): 123 Jahre
 Modernisierungen: Heizung, Fenster, Außentür
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer (am Stichtag): rd. 10 Jahre (unter Berücksichtigung des vernachlässigten Unterhaltungszustandes)

Modifiziertes Baujahr (am Stichtag): 1965

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

Fotos

(aufgenommen am 15.07.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Ansicht westliche Wohnhausseite



Ansicht westliche Hausseite



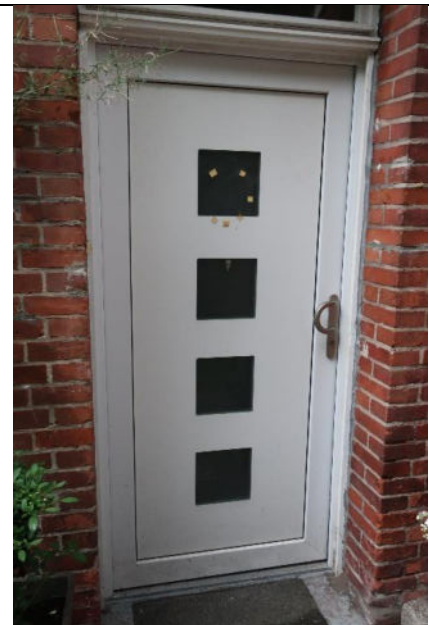
Beispielansicht Dachgaube



Beispielbild Mauerwerksschäden



Beispielbild Aluminiumeingangstür



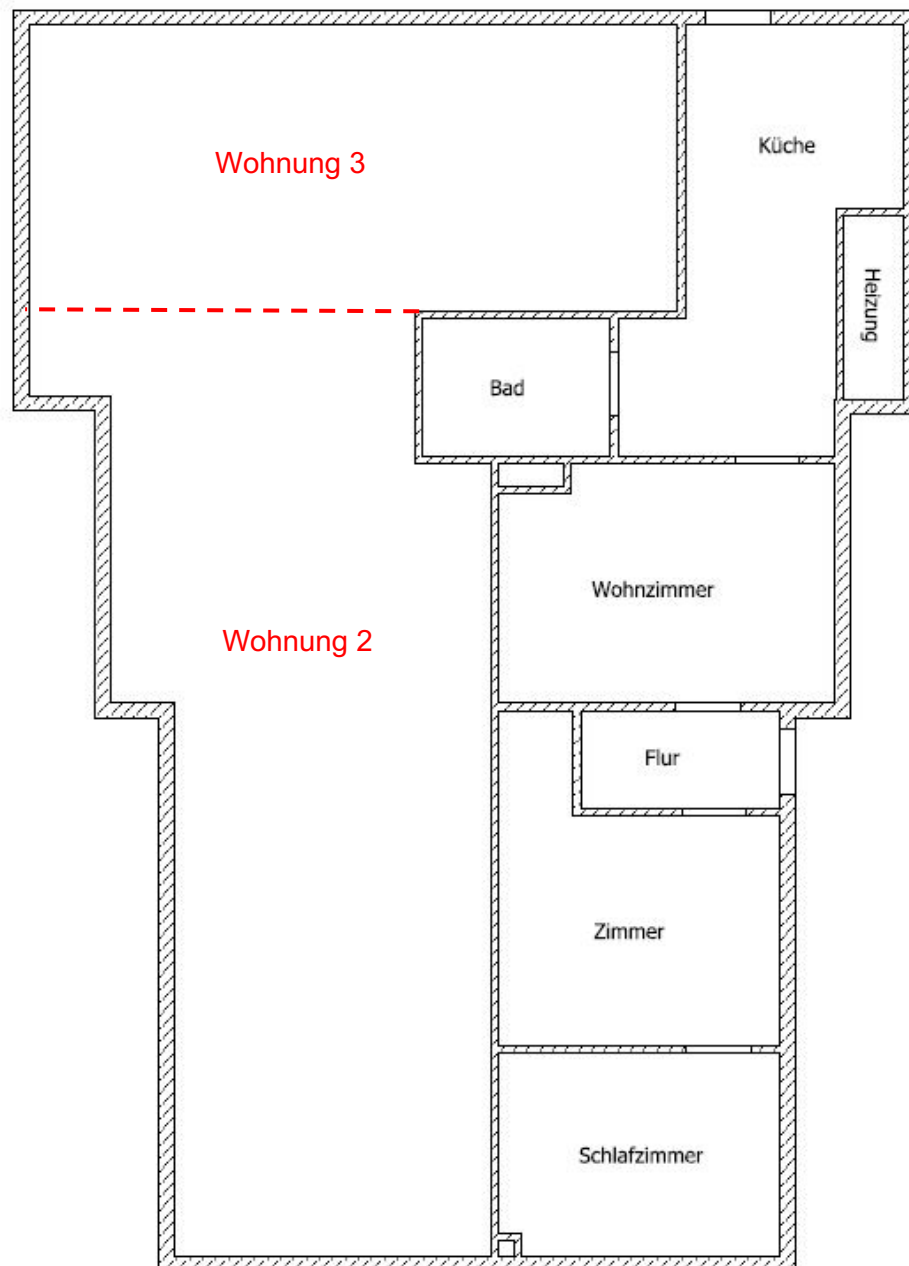
Beispielbild Kunststoffeingangstür

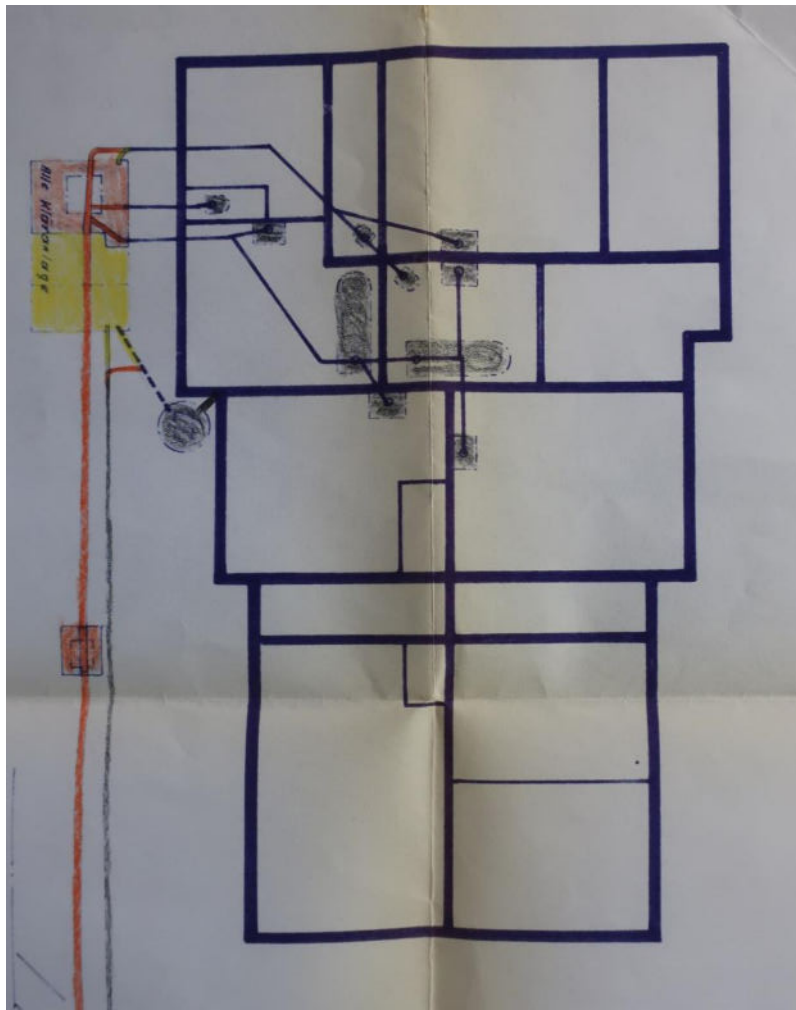
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten sowie örtliches Aufmaß

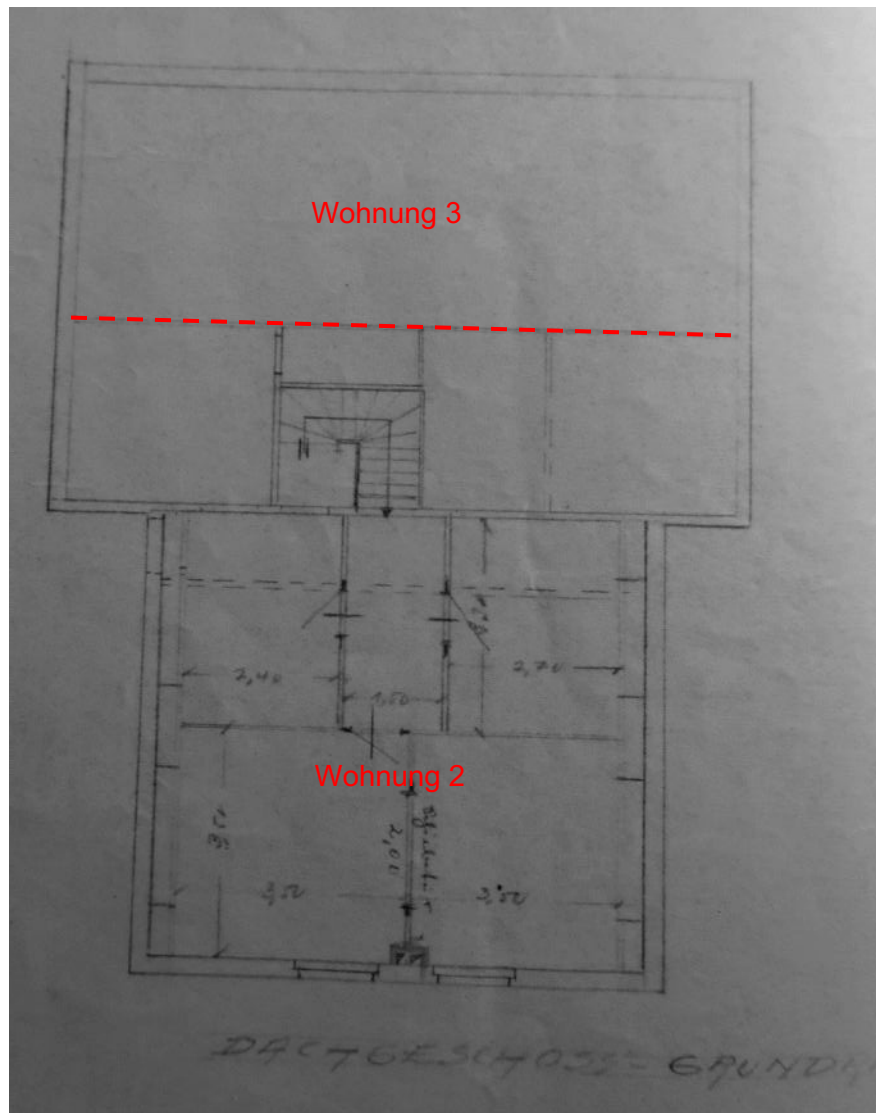
Erdgeschoss

Abweichungen im Maßstab möglich





Entwässerungsplan (1966) aus der Bauakte

Dachgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweichen.

Die Aufteilung der drei Wohneinheiten erfolgte nach groben Angaben der aktuellen Mieterin der östlichen Wohneinheit.

2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1964, Baugenehmigung liegt lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 21 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: ca. 19 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): Garage
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	einschaliges Mauerwerk aus Betonsteinen mit Putz und Anstrich, keine Wärmedämmung mit Standard ca. 1964
Dach:	Flach geneigte Pultdach Wellfaserzementplatten nicht gedämmt im Standard von 1964
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor
Fenster:	Holzrahmenfenster ohne Verglasung
Innentüren:	Keine
Geschossdecken / Fußböden:	Beton, Holzbalken
Fußbodenbelag:	kein Belag
Sanitäreinrichtungen:	keine
Heizung:	keine
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Dach vermutlich undicht, Holzfenster ohne Verglasung, aufgrund des starken Bewuchs können keine weiteren Angaben gemacht werden, in der Garage befindet sich Unrat/Müll und ein alter Kühlschrank
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	61 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 10 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 15.07.2025)



Ansicht von der westlichen Einfahrt



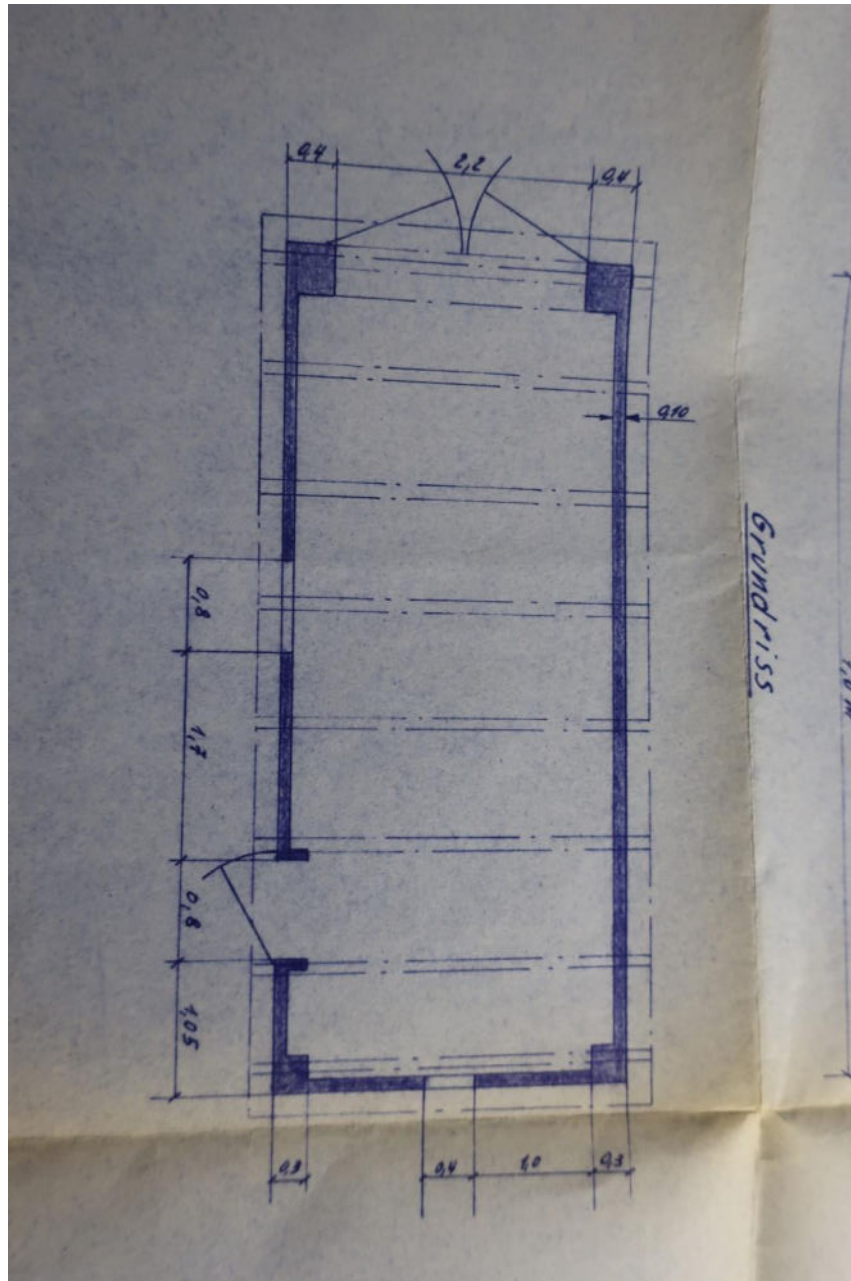
Ansicht östliche Gebäudeseite



Innenansicht Garage

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung kann von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung abweichen.

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Klinkerpflaster, Waschbetonplatten, Betonplatten
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	einfache bis übliche Einfriedung mit Hecke Einfahrtstor / Eingangstor aus Holz / Metall
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche insgesamt sehr einfache Gartengestaltung (ungepflegt)
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Gartenhütte (Dach nicht in der Waagerechten) mit kleiner Überdachung: ca. 23 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Betondachsteine, Holzfußboden
<u>Sonstige Anlagen:</u>	keine, auf dem Grundstück (besonders im rückwärtigen westlichen Bereich) befindet sich Unrat/Müll/Sperrmüll
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

Fotos

(aufgenommen am 15.07.2025)



Auffahrt östliche Grundstücksseite



Ansicht Gartenhütte



Vordergarten



Garten westlicher Bereich



Ansicht Sperrmüll



Ansicht Müll

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.

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.

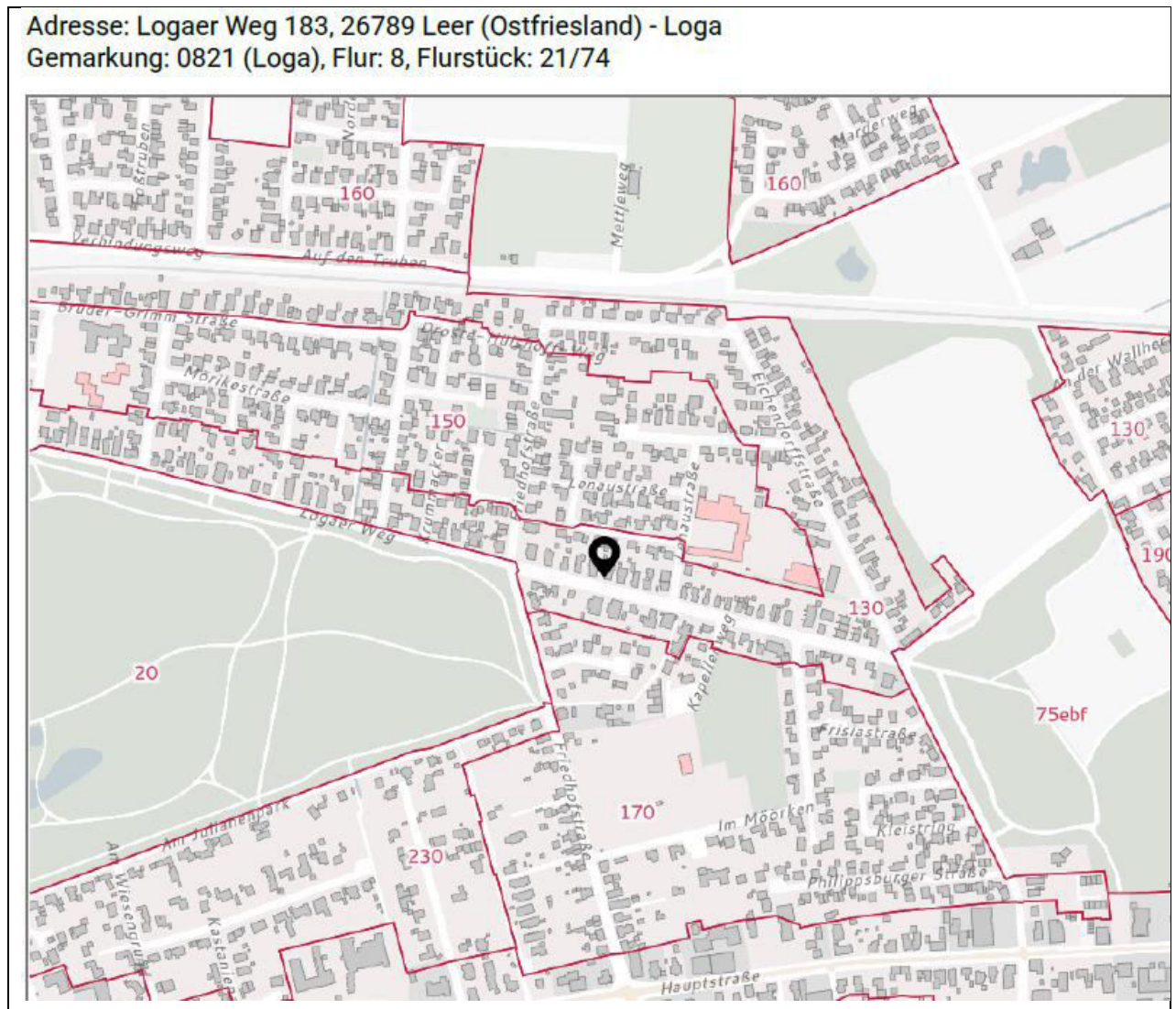
3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Die originären Kaufpreise je m² Fläche werden mit der vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Indexreihe und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksfläche auf den Bewertungsstichtag und die sonstigen Merkmale des Bewertungsobjektes umgerechnet.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (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 von 130 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

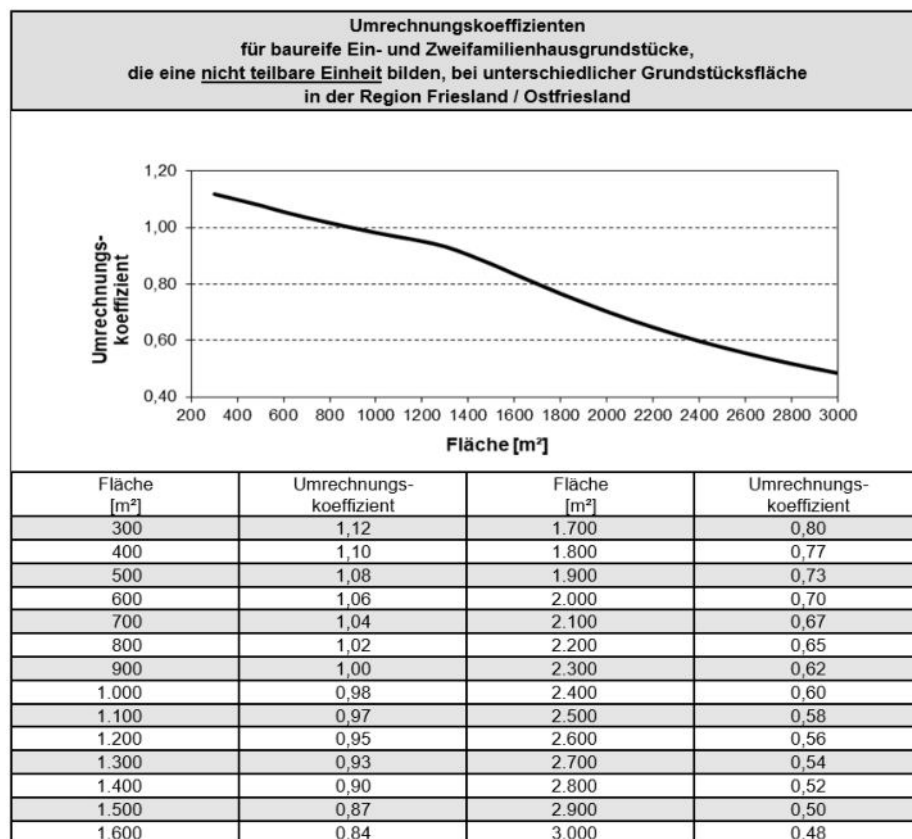
- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 623 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.

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 Wertermittlungsobjektes gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	800 m²	1,02
Wertermittlungsobjekt:	623 m²	1,06

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$\begin{array}{ccccccc}
 130 \text{ €/m}^2 & \times & 1,06 & / & 1,02 & = & 135,10 \text{ €/m}^2 \\
 \text{Bodenrichtwert} & & \text{Umrechnungskoeffizienten} & & \text{angepasster Bodenwert} & &
 \end{array}$$

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **135 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	623 m ²	135,00 €/m ²	84.105 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	623 m²		84.105 €

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 durch die Dachgauben sowie die zwei/(drei) Wohneinheiten gegeben. Diese werden mit einem Aufschlag von 7.500 € für die Dachgauben und einem Aufschlag von 3 % für die Wohneinheiten 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 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.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m ²	363	21
NHK 2010	911 €/m ²	365 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	7.500 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	3,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	657.110 €	14.464 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	123	61
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	10	10
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,1429	0,1667
Gebäudesachwert	93.901 €	2.411 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	96.312 €	

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; Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
Gartenhütte	1.000 €
Überdachungen, sonstige Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €

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:

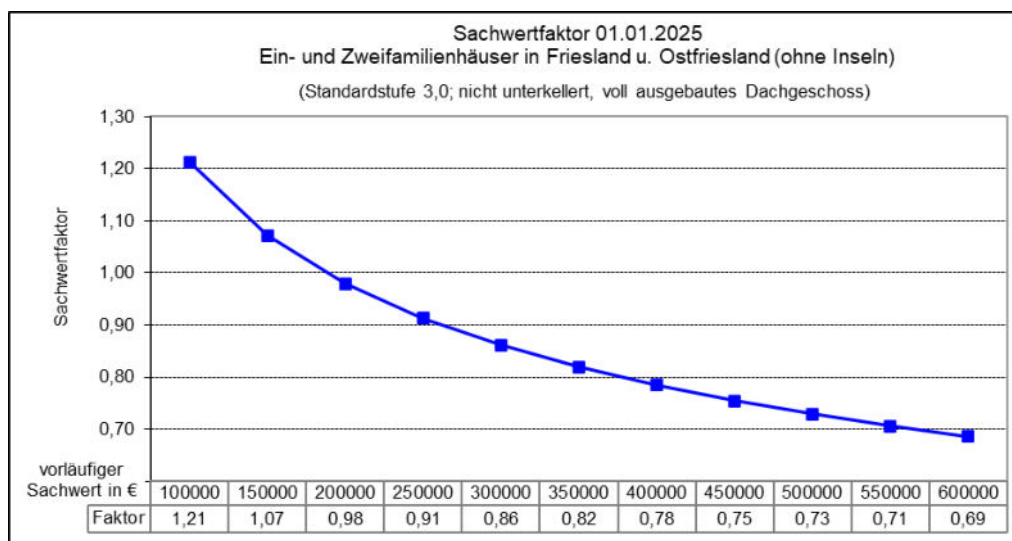
Bodenwert (marktübliche Fläche)	84.105 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	96.312 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €
vorläufiger Sachwert	188.917 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

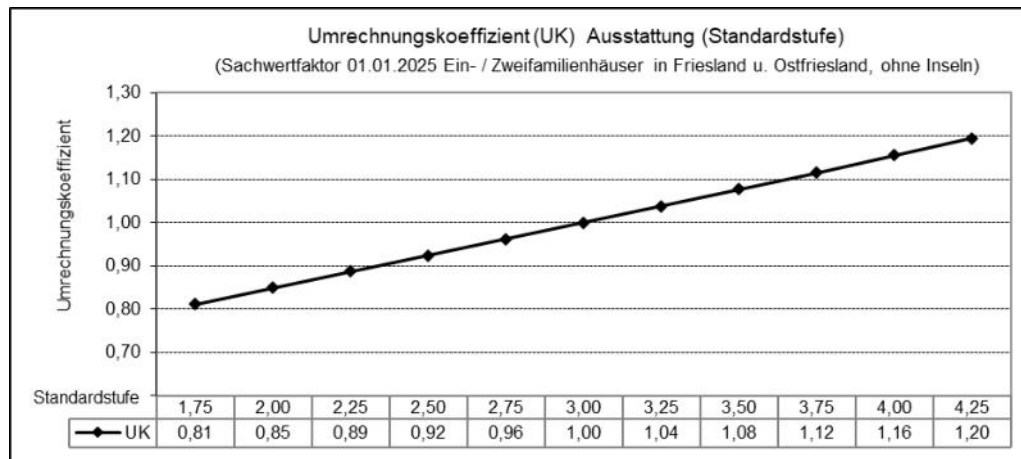
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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.



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage	
(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Leer	1,12

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,03, bei vollunterkellerten Hauptgebäuden ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 190.000 €):	1,00
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (130 €/m²):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,3):	0,89
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,12
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	1,01

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,93 d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 7 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass sich in dem Gebäude drei Wohneinheiten befinden, laut Bebauungsplan jedoch nur zwei Wohneinheiten zulässig sind. Zudem ist das Gebäude in einem vernachlässigten und verschmutzten Zustand, wodurch der Käuferkreis eingeschränkt ist.

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

vorläufiger Sachwert		188.917 €
Sachwertfaktor	0,93	
Marktanpassung		-13.224 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		175.693 €

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 Wertermittlungstichtag 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 (unterdurchschnittlicher Zustand)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 10.000 € beim Wohnhaus und 1.000 € bei der Garage des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-10.000 €	-1.000 €
<i>Gebäudesachwert</i>	93.901 €	2.411 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	0,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-10.000 €	-1.000 €
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-11.000 €

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	175.693 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.000 €
Sachwert	164.693 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	165.000 €

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. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt 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 Leer (Ostfriesland), Logaer Weg 183 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.07.2025 mit

165.000 €

(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 30.07.2025

Exner	Rödenbeek	Meyer-Diekmann
Gutachter	Vorsitzender	Gutachterin

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	7,85 m x	8,85 m	= 69,47 m ²
	+ 3,53 m x	10,69 m	= 37,68 m ²
	+ 6,36 m x	12,67 m	= 80,58 m ²
			= 187,7 m²
Dachgeschoss	17,74 m x	8,85 m	= 156,95 m ²
	+ 9,89 m x	0,97 m	= 9,59 m ²
	+ 9,89 m x	0,87 m	= 8,60 m ²
			= 175,1 m²
Bruttogrundfläche = rd.			363 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Garage	6,80 m x	3,11 m	= 21,15 m ²
			= 21,2 m²
Bruttogrundfläche = rd.			21 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude

Wohnung Erdgeschoss östliche Gebäudeseite

Erdgeschoss:

Wohnung östliche Seite

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Küche	3,92 m x	3,92 m x	1,00	= 15,37 m ²
	+ 0,82 m x	2,64 m x	1,00	= 2,16 m ²
	+ 1,85 m x	3,32 m x	1,00	= 6,14 m ²
	- 0,86 m x	2,64 m x	0,50	= -1,14 m ²
				= 22,5 m²
Heizungsraum	0,63 m x	2,58 m x	1,00	= 1,63 m ²
(überschlägig ermittelt)	- 0,63 m x	2,58 m x	0,50	= -0,81 m ²
				= 0,8 m²
Bad	2,60 m x	1,84 m x	1,00	= 4,78 m ²
				= 4,8 m²

Wohnzimmer		3,45 m x	4,96 m x	1,00	=	17,11 m ²
	-	0,44 m x	1,03 m x	1,00	=	-0,45 m ²
					=	16,7 m²
Flur		1,34 m x	2,83 m x	1,00	=	3,79 m ²
					=	3,8 m²
Zimmer		4,12 m x	3,27 m x	1,00	=	13,47 m ²
	+	1,13 m x	1,40 m x	1,00	=	1,58 m ²
					=	15,1 m²
Schlafzimmer		4,12 m x	2,89 m x	1,00	=	11,91 m ²
	-	0,33 m x	0,33 m x	1,00	=	-0,11 m ²
					=	11,8 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 östliche Seite Erdgeschoss = rd.						76 m²

II. Nebengebäude

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Garage	6,60 m x	2,91 m x	1,00	= 19,21 m²
				= 19,2 m²
Nutzfläche Garage = rd.				19 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 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.

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (digital über das beBPO)

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

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**

Westerende 2-4, 26789 Leer
Telefon: 0491 - 8008 232 Fax: 0491 - 8008 250
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Leer, den 05.08.2025



A. Peters
(Peters)