



**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



**Moormerland, Blumenstraße 1A**



**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:           | Moormerland        |
| Straße, Hausnummer: | Blumenstraße 1A    |
| Gemarkung:          | Boekzetelerfehn    |
| Flur:               | 3                  |
| Flurstück:          | 79/28              |
| Gesamtfläche:       | 699 m <sup>2</sup> |
| Grundbuchbezirk:    | Boekzetelerfehn    |
| Grundbuchblatt:     | 891, lfd. Nr. 1    |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes  
Gutachter: Dipl.-Ing. Architekt Ralf von Aswegen  
Gutachter: Auktionator Gerhard Ulferts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.09.2025 mit

**270.000 €**

ermittelt.

| <b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>                                            | <b>Seite</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                                                | <b>4</b>     |
| 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            |
| <b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>                          | <b>6</b>     |
| 2.1 Lagemerkmale                                                            | 6            |
| 2.1.1 Verkehrsanbindung                                                     | 7            |
| 2.1.2 Öffentliche Einrichtungen                                             | 7            |
| 2.1.3 Umwelteinflüsse                                                       | 7            |
| 2.1.4 Wohnlage                                                              | 7            |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit                  | 7            |
| 2.2.1 Nutzung                                                               | 7            |
| 2.2.2 Erschließungszustand                                                  | 7            |
| 2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten                                     | 8            |
| 2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt                                       | 8            |
| 2.3 Rechtliche Gegebenheiten                                                | 9            |
| 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung                     | 9            |
| 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand                                            | 9            |
| 2.3.3 Rechte und Belastungen                                                | 10           |
| 2.4 Künftige Entwicklungen                                                  | 11           |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung                                            | 11           |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen                                        | 11           |
| 2.5 Entwicklungszustand                                                     | 11           |
| 2.6 Bauliche Anlagen                                                        | 11           |
| 2.6.1 Hauptgebäude                                                          | 12           |
| 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen                            | 16           |
| <b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>                                     | <b>17</b>    |
| 3.1 Grundlagen                                                              | 17           |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes                                         | 17           |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung                                                     | 17           |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften                                   | 17           |
| 3.1.4 Literatur                                                             | 17           |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren                                                | 18           |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren                       | 18           |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren                                   | 18           |
| 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                    | 19           |
| 3.3 Bodenwert                                                               | 19           |
| 3.3.1 Bodenrichtwerte                                                       | 20           |
| 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert                                | 21           |
| 3.3.3 Gesamtbodenwert                                                       | 21           |
| 3.4 Sachwertverfahren                                                       | 22           |
| 3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | 22           |
| 3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 24           |
| 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks                                  | 24           |
| 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks                 | 25           |
| 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | 27           |
| 3.4.6 Sachwert des Grundstücks                                              | 27           |
| 3.5 Vergleichswertverfahren                                                 | 28           |
| 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes                           | 29           |
| 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                           | 32           |
| 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | 33           |
| 3.5.4 Vergleichswert                                                        | 33           |
| 3.6 Verkehrswert                                                            | 34           |
| <b>Anlagen zum Gutachten</b>                                                | <b>35</b>    |
| Berechnungen                                                                | 35           |
| Merkblatt Gutachterausschuss                                                | 36           |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 37 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Leer  
Auftragseingang: 19.06.2025  
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 21/25  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 11.08.2025 (nur von außen)  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 18.09.2025 (nur von außen)  
Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 14.08.2025) hingewiesen.

### **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 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 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 18.09.2025 (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 (18.09.2025).

## **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 lediglich von außen 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.

Möbiliar (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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

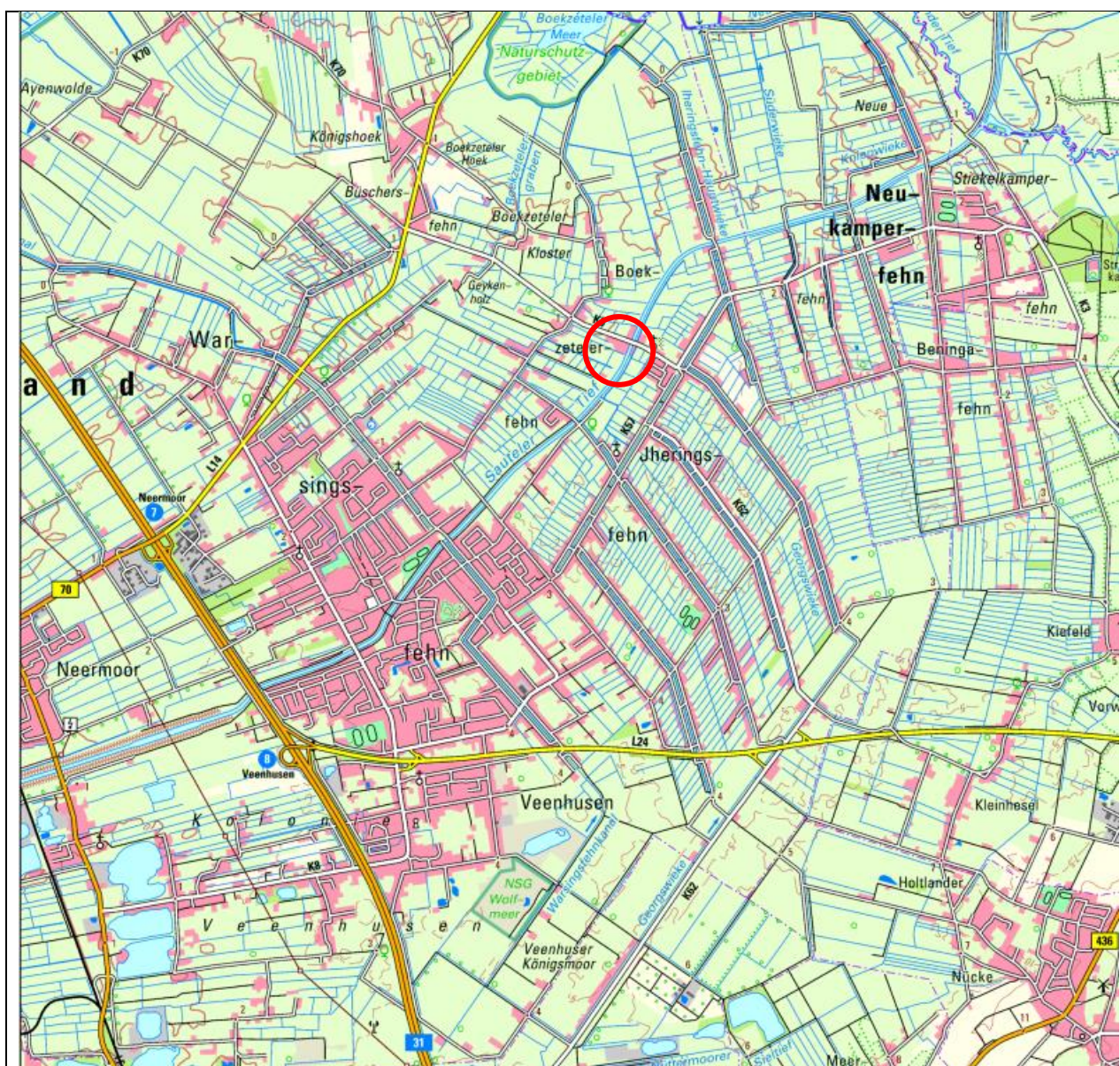
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Boekzetelerfehn der Gemeinde Moormerland an der „Blumenstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus) beträgt ca. 4 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. 4,5 km Entfernung die Landesstraße 24, welche von Veenhusen im Westen nach Hesel im Osten verläuft und dort auf die Bundesstraßen 436 und 72 führt. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A31) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 6 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 16 km. Leer 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 Gemeinde Moormerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Warsingsfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Warsingsfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer vorhanden.

In Warsingsfehn/Veenhusen gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 16 km entfernt in Leer.

In Boekzetelerfehn gibt es nur eine dörfliche Infrastruktur.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der örtlichen Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden sonst keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohnlage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Dorf- / Wohngebiet. 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 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus im erweiterten Rohbauzustand bebaut. Das Gebäude ist nicht bewohnt. Die Außenanlagen sind noch nicht angelegt.

### **2.2.2 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Blumenstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein/zweispurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

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

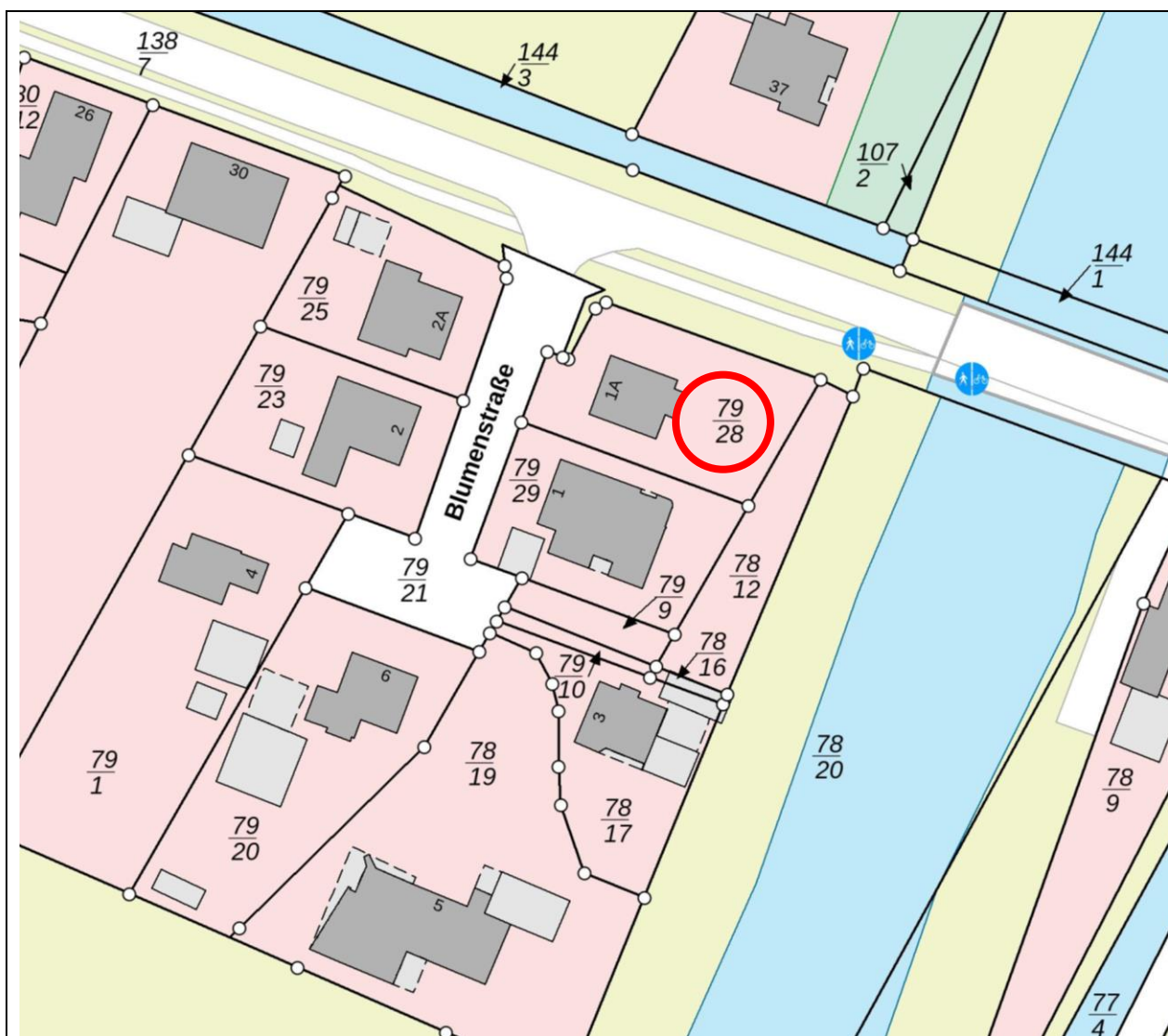
### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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 699 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 20 m (Grundstücksbreite) x 34 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

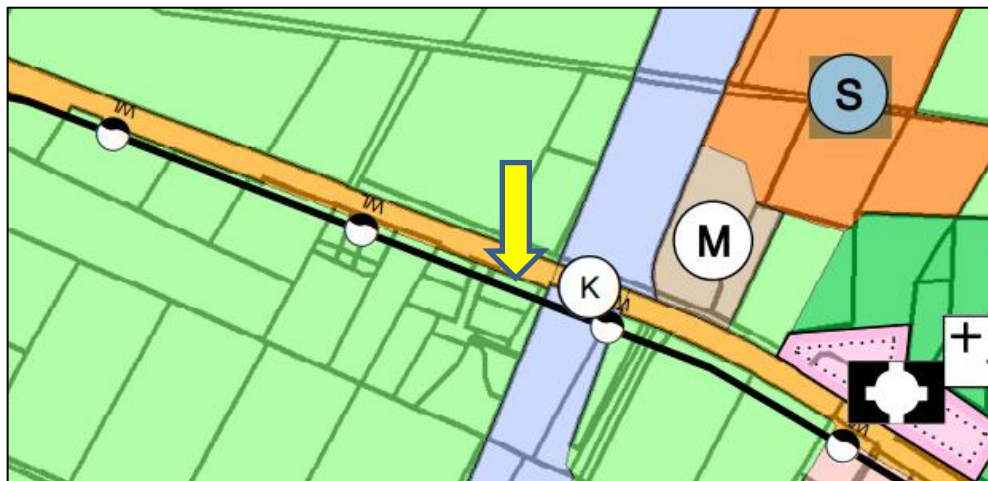
## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 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 Gemeinde Moormerland liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.



#### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Moormerland liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Blumenstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Moormerland sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge für Herstellungskosten nach NKAG (Kanalisation) nicht mehr zu zahlen.

### 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 16.06.2025 neben dem Zwangsversteigerungs- sowie Zwangsverwaltungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

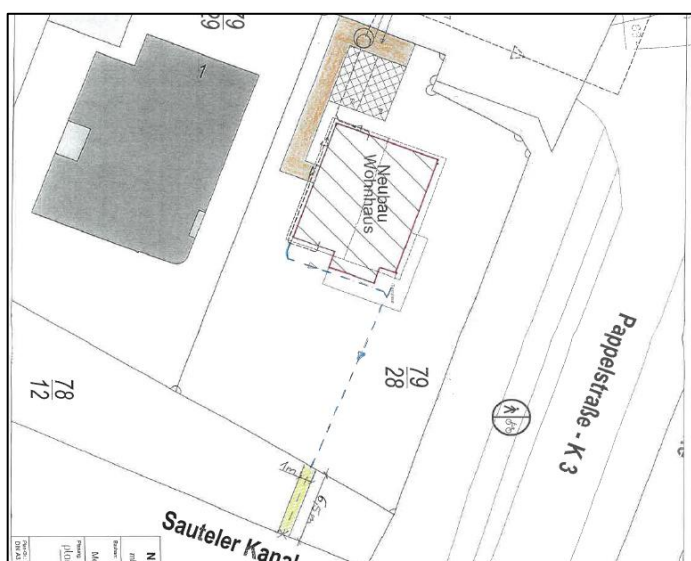
Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Leer geführt. Laut Auskunft des Landkreises Leer liegt für das Wertermittlungsobjekt eine begünstigende Baulast auf dem Nachbarflurstück 78/12 mit folgendem Inhalt vor:

Katasterbezeichnung .....: Gemarkung Boekzetelerfehn, Flur 3, Flurstück 78/12

Grundbuchbezeichnung .....: Grundbuch von Boekzetelerfehn, Blatt 392, lfd. Nr. 7

Baulastenblatt Nr.....: 26214, Seite 1

| lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bemerkungen                                                                                                                     |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Der jeweilige Eigentümer übernimmt als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass die zum vorschriftsmäßigen Anschluss des Grundstücks der Gemarkung Boekzetelerfehn, Flur 3, Flurstück 79/28, erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem im beigelegten Lageplan gelb schraffierten und vermaßten Teil des genannten Grundstücks eingebaut, benutzt und unterhalten werden und erforderliche Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Ver- und Entsorgungsanlagen jederzeit durchgeführt werden können. | Eingetragen aufgrund der Verpflichtungserklärung vom 24.02.2022 und der Eintragungsverfügung vom 24.02.2022<br>Leer, 01.03.2022 |



#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

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

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder 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 Gemeinde Moormerland 24.055 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Moormerland von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. +5 % 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:                | Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten                                                                                                                                                                                                           |
|                                                           | Geschosse:                 | Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)                                                                                                                                                                                                       |
|                                                           | Unterkellerung:            | nicht unterkellert                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                           | Dachgeschossausbau:        | voll ausgebaut                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Baujahr:</u>                                           |                            | 2022 (lt. Bauakte)                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                           | Baugenehmigungen:          | liegen lt. Bauakte vor                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Größe:</u>                                             | Bruttogrundfläche:         | 189 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                                                                                                               |
|                                                           | Wohn-/Nutzfläche:          | insgesamt ca. 141 m <sup>2</sup> , davon 65 m <sup>2</sup> Whg 1 im EG und 61 m <sup>2</sup> Whg 2 im DG sowie 15 m <sup>2</sup> gemeinsame bzw. nicht zugeordnete Fläche (Diele, Abstellraum EG) (Berechnungen s. Anlage, nach Bauakten) |
| <u>Raumaufteilung:</u>                                    |                            | siehe auch Grundrisse (am Ende des Kapitels)                                                                                                                                                                                              |
|                                                           | im Erdgeschoss (EG):       | Whg 1 mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad; Abstellraum, Diele                                                                                                                                                                        |
|                                                           | im Dachgeschoss (DG):      | Whg. 2 mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum (HWR), Abstellraum, Flur, Balkon                                                                                                                              |
|                                                           | Einstufung/Besonderheiten: | zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> |                            |                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                           | Außenwände:                | Holzrahmenbau mit Putz/Anstrich, Wärmedämmung vermutlich mit Standard des Baujahres                                                                                                                                                       |
|                                                           | Dach:                      | Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, vermutlich gedämmt im Standard des Baujahres, Rinnen und Fallrohre aus Stahlblech                                                                                                            |
|                                                           | Außentüren:                | Kunststofftür mit Lichtausschnitt, mittlere Qualität des Baujahres                                                                                                                                                                        |
|                                                           | Fenster:                   | Kunststoffrahmen mit Dreifachverglasung und Wärmeschutzbeschichtung und Rollläden                                                                                                                                                         |
|                                                           | Innenwände:                | Leichtbauwände (Holzrahmen)                                                                                                                                                                                                               |
|                                                           | Innentüren:                | noch keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                           | Geschossdecken:            | Holzbalkendecken                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                           | Geschosstreppen:           | Holztreppe zum DG                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                           | Fußboden, Fußbodenbelag:   | Estrich im Erdgeschoss erkennbar, noch kein Fußbodenbelag vorhanden                                                                                                                                                                       |
|                                                           | Sanitäreinrichtungen:      | je Wohnung ein Bad vorgesehen; noch keine Verfliesung und keine Sanitärartikel vorhanden                                                                                                                                                  |
|                                                           | Heizung:                   | Zentralheizung mit Wärmepumpe und Warmwasserspeicher; kontrollierte Wohnraumbelüftung                                                                                                                                                     |
|                                                           | Technische Ausstattung:    | Leitungen überwiegend vermutlich verlegt; finaler Anschluss im Sicherungskasten fehlt, tlw. fehlende Steckdosen und Schalter                                                                                                              |
|                                                           | Einbaumöbel:               | keine                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                           | Besondere Bauteile:        | Dachterrasse: ca. 5,5 m <sup>2</sup> Grundfläche, Metallgeländer                                                                                                                                                                          |

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Sockelverkleidung fehlt, tlw. fehlende Fallrohre, fehlende Außenbeleuchtung, fehlende Gewerke im Innenausbau (Sanitär, Türen, Wand-, Decken und Bodenbeläge, tlw. Elektrik), Wärmepumpe lt. Eigentümer defekt

Einstufung des Zustandes: unterdurchschnittlich, da fehlende Gewerke (erweiterter Rohbau)

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 eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel bis gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung nach Fertigstellung der Standardstufe 3,3 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 aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich und als 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre  
 bisheriges Alter (am Stichtag): 3 Jahre  
 Modernisierungen: keine  
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert  
 Restnutzungsdauer (am Stichtag): 67 Jahre  
 Modifiziertes Baujahr (am Stichtag): 2022

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 11.08.2025)



Ansicht von Blumenstraße, SW



seitliche Ansicht Pappelstraße, NO



Ansicht von Südosten

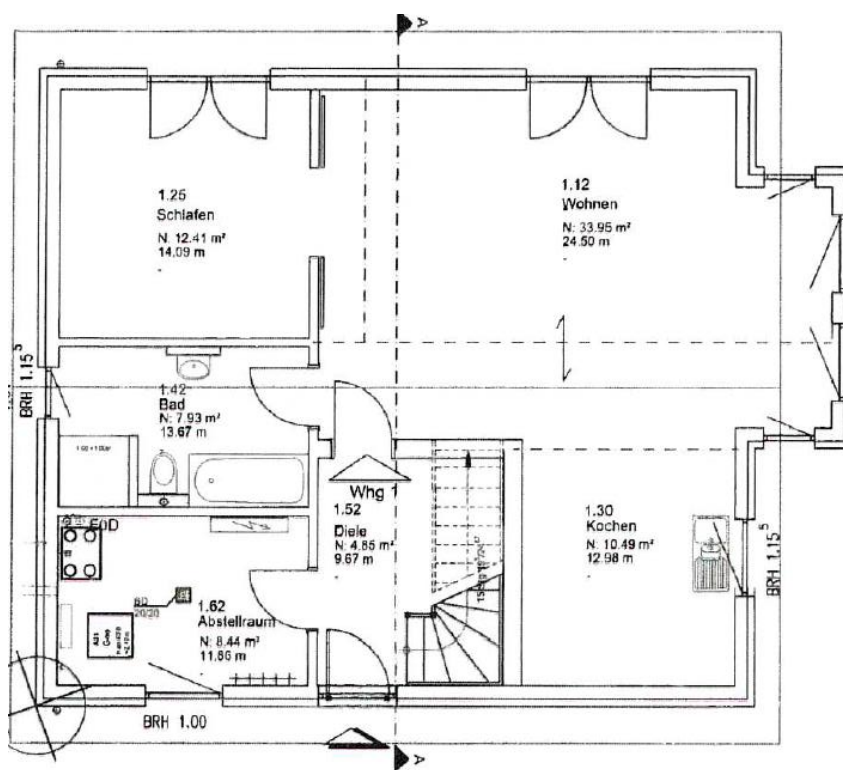


Ansicht von Nordosten

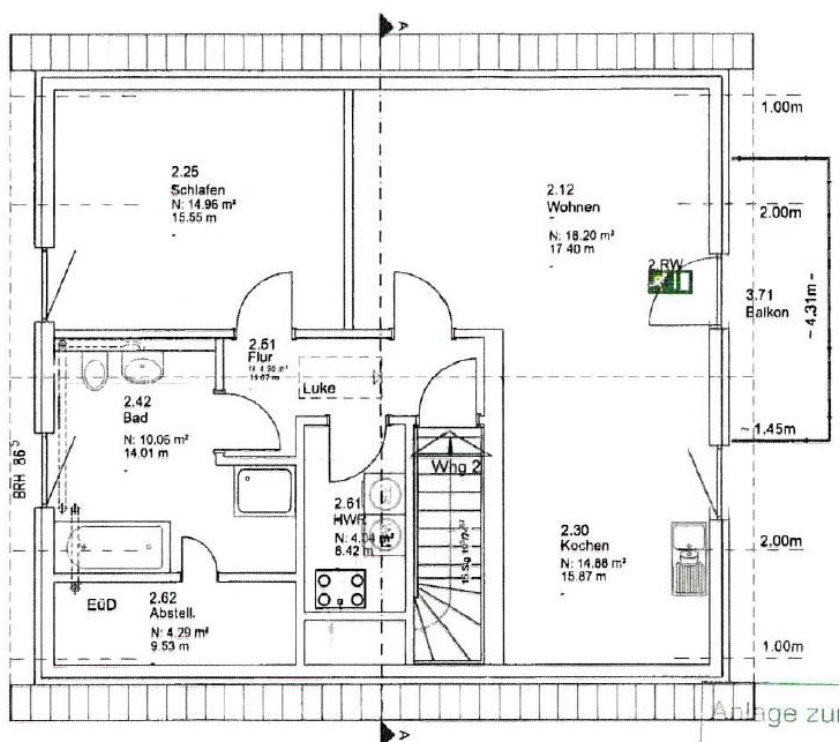
## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

### Erdgeschoss



### Dachgeschoss



## 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

|                                    |                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Versorgungseinrichtungen:</u>   | Elektrizitäts- und Wasseranschluss                                                                                                        |
| <u>Entsorgungseinrichtungen:</u>   | Anschluss an die Kanalisation                                                                                                             |
| <u>Plattierungen:</u>              | tlw. alte Plattierung der ursprünglichen Auffahrt mit Betonsteinpflaster (ist zurückzubauen), geplante Plattierungen noch nicht vorhanden |
| <u>Terrasse:</u>                   | noch keine vorhanden                                                                                                                      |
| <u>Einfriedung:</u>                | tlw. Büsche/Bäume als Wildwuchs                                                                                                           |
| <u>Nebengebäude:</u>               | keine                                                                                                                                     |
| <u>Gartenanlage:</u>               | verwildert, keine erkennbare Gartengestaltung                                                                                             |
| <u>Einstufung der Außenanlage:</u> | sehr einfach                                                                                                                              |

### Fotos

(aufgenommen am 11.08.2025)

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| rückwärtiger Gartenbereich                                                         | Bsp. Fläche am Haus                                                                 |

### **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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a> |
| Ernst/Zinkahn/<br>Bielenberg/Krautzberger | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München                                          |
| Kleiber                                   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH                                                    |
| Gerardy/Möckel/Troff/<br>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 Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 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 (Werte in €/m<sup>2</sup>)



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 Wohnbauland im Außenbereich von 38 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Als wertbeeinflussende Eigenschaften ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m<sup>2</sup> angegeben.

Die umliegenden Siedlungslagen mit Planungsrecht für Wohnbebauung weisen Bodenrichtwerte von 70 bis 85 €/m<sup>2</sup> auf.

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 699 m<sup>2</sup> 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.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich in Höhe von 38 €/m<sup>2</sup> ist nicht unmittelbar zutreffend, da Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht und ein Anschluss an die Kanalisation gegeben ist. Im Verhältnis zu den umliegenden Siedlungslagen mit Bodenrichtwerten von 70 bis 85 €/m<sup>2</sup> ist die ländlichere Lage wertmindernd zu berücksichtigen. Nach Einschätzung des Gutachterausschuss ist für das Wertermittlungsobjekt auch unter Berücksichtigung der eher kleinen Fläche ein Bodenwert von 70 €/m<sup>2</sup> als Ausgangswert angemessen.

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.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu **70 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche                                        | Größe                    | Bodenwertansatz        | Bodenwert       |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Baufläche (marktübliche Fläche)               | 699 m <sup>2</sup>       | 70,00 €/m <sup>2</sup> | 48.930 €        |
| sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen) | 0 m <sup>2</sup>         | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0 €             |
| <b>Bodenwert insgesamt</b>                    | <b>699 m<sup>2</sup></b> |                        | <b>48.930 €</b> |

### 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 €/m<sup>2</sup> 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. Derartige Besonderheiten sind im vorliegenden Fall aufgrund der geplanten zwei Wohneinheiten (Zweifamilienhaus) und des hohen Dremfels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag 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                                            | Wohnhaus               |
| Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>                | 189                    |
| NHK 2010                                           | 1.060 €/m <sup>2</sup> |
| Zuschlag für besondere Bauteile                    | 2.500 €                |
| Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie        | 5 %                    |
| Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)       | 188,7                  |
| Herstellungskosten am WE-Stichtag                  | 401.752 €              |
| Regionalfaktor                                     | 1,00                   |
| Alterswertminderung                                |                        |
| <i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>               | 70                     |
| <i>Alter in Jahren</i>                             | 3                      |
| <i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>                 | 67                     |
| Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung) | 0,9571                 |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | <b>384.517 €</b>       |

#### 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 im vorliegenden Fall nur durch die Anschlüsse (Ver- und Entsorgung) zu **4.000 €**.

#### 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:

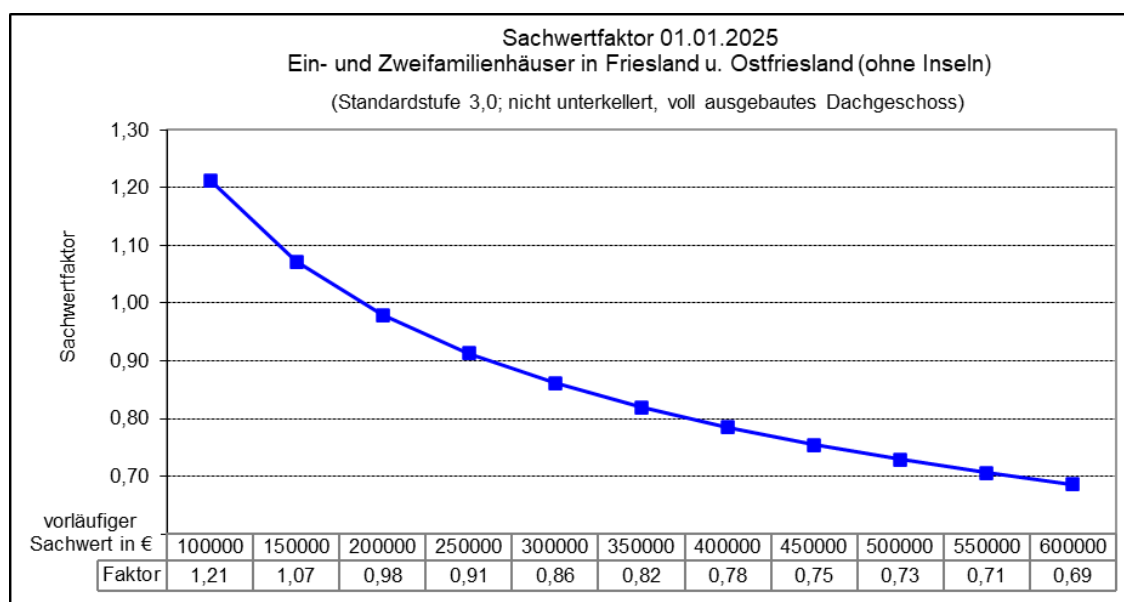
|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Bodenwert (marktübliche Fläche)                             | 48.930 €         |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                  | 384.517 €        |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 4.000 €          |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                 | <b>437.447 €</b> |

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

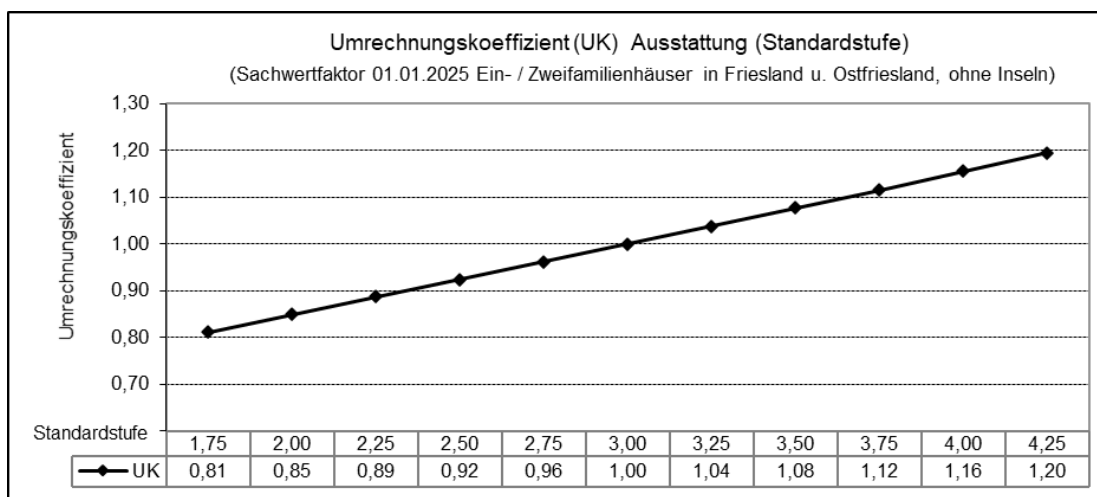
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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](http://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.



| <b>Umrechnungskoeffizient Lage</b><br>(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Kommune / Region                                                                                                                         | Umrechnungskoeffizient |
| Gemeinde Moormerland                                                                                                                     | 0,95                   |

Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025 

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2025 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Hierbei ist sowohl die Kostenentwicklung (Baupreisindex) als auch die Preisentwicklung der Immobilien zu berücksichtigen.

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

|                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------|------|
| Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 437.447 €):  | 0,76 |
| Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,3): | 1,05 |
| Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):                       | 0,95 |
| Anpassung auf Stichtag                                       | 1,02 |

**angepasster Sachwertfaktor: 0,78**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,78, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 22 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                         | 437.447 €        |
| Sachwertfaktor                               | 0,78             |
| Marktanpassung                               | -96.238 €        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | <b>341.208 €</b> |

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist der unterdurchschnittliche Zustand (Baumängel bzw. Rohbauzustand) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach Kostenkalkulation der Restarbeiten und sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 17,5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage in Höhe von 384.517 € ergibt sich der **Abschlag** zu **67.290 €**.

### 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                                         | 341.208 €        |
| Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                        | -67.290 €        |
| Sachwert                                                                      | 273.918 €        |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks<br/>nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b> | <b>274.000 €</b> |

### 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 Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (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 werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Gemeinde Moormerland lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

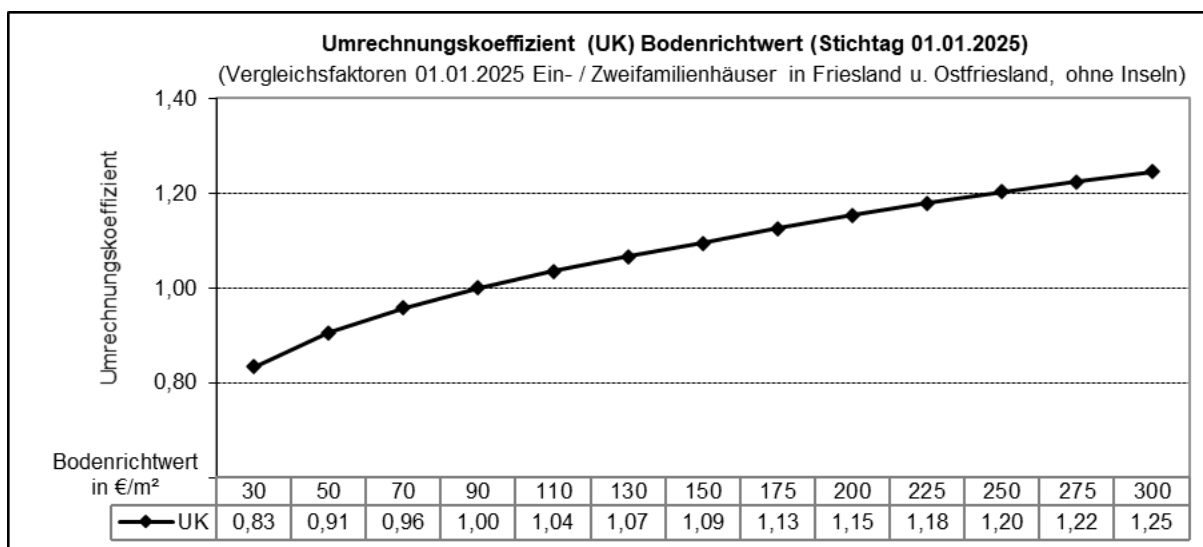
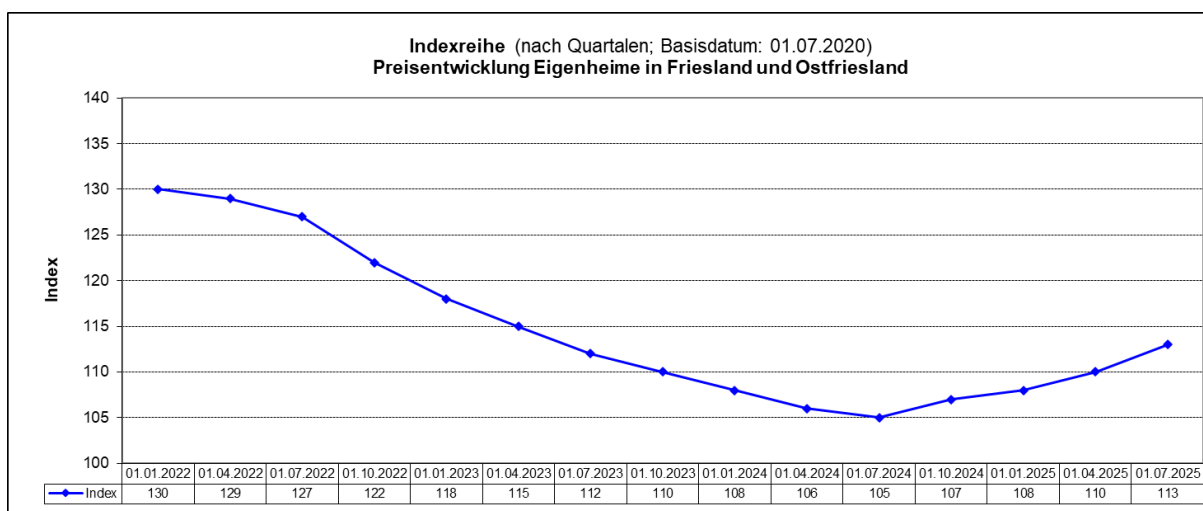
| Merkmal               | Bereich                   |
|-----------------------|---------------------------|
| Kaufzeitpunkt         | 2022 - 2025               |
| Lage (Bodenrichtwert) | 40 - 100 €/m <sup>2</sup> |
| Originäres Baujahr    | 2010 - 2024               |
| Wohnfläche            | 100 - 200 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße      | 400 – 1500 m <sup>2</sup> |

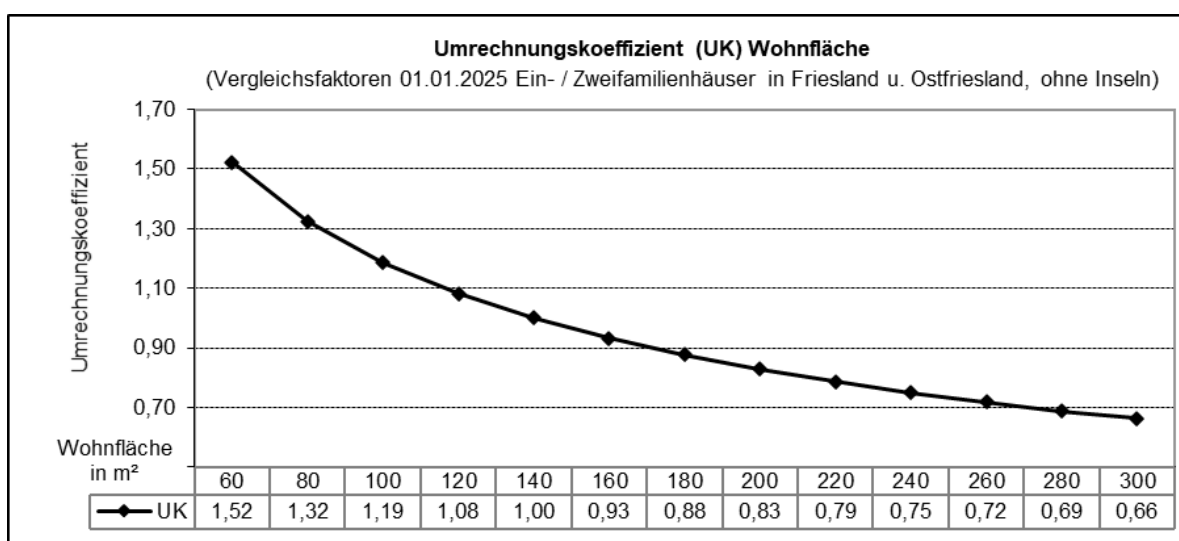
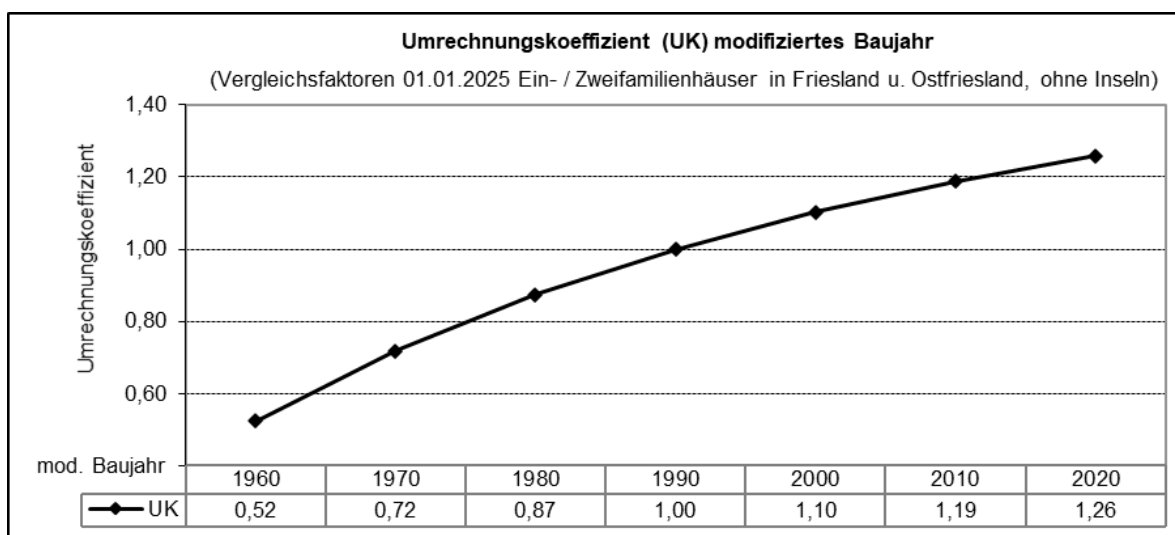
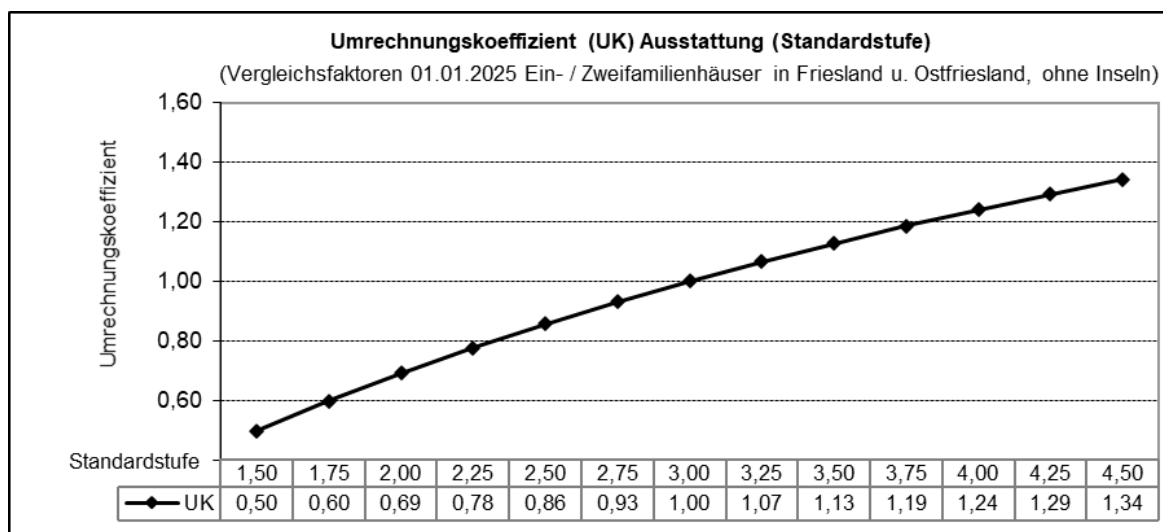
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

| Nr.            | Zeitpunkt     | Fläche         | Lagewert (BRW)   | mod. Baujahr | Standardstufe | Wohnfläche     | Kaufpreis      | Kaufpreis / Wohnfläche |
|----------------|---------------|----------------|------------------|--------------|---------------|----------------|----------------|------------------------|
|                |               | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |              |               | m <sup>2</sup> | €              | €/m <sup>2</sup>       |
| WEO            | Sep 25        | 699            | 70               | 2022         | 3,3           | 141            |                |                        |
| 1              | Jul 22        | 618            | 85               | 2014         | 3,7           | 175            | 385000         | 2.200                  |
| 2              | Aug 22        | 805            | 65               | 2013         | 3,4           | 110            | 350000         | 3.182                  |
| 3              | Sep 23        | 704            | 85               | 2010         | 3,4           | 152            | 325000         | 2.138                  |
| 4              | Mrz 24        | 511            | 60               | 2010         | 3,4           | 138            | 310000         | 2.246                  |
| 5              | Apr 24        | 861            | 100              | 2018         | 3,7           | 157            | 381500         | 2.430                  |
| 6              | Mai 24        | 1098           | 75               | 2014         | 3,6           | 175            | 548000         | 3.131                  |
| 7              | Jul 24        | 666            | 85               | 2017         | 3,6           | 108            | 332500         | 3.079                  |
| 8              | Jul 24        | 741            | 65               | 2016         | 3,4           | 162            | 421000         | 2.599                  |
| 9              | Aug 24        | 712            | 80               | 2022         | 3,7           | 154            | 361500         | 2.347                  |
| 10             | Aug 24        | 637            | 55               | 2015         | 3,6           | 135            | 357000         | 2.644                  |
| 11             | Aug 24        | 1185           | 80               | 2014         | 3,4           | 148            | 390000         | 2.635                  |
| 12             | Jan 25        | 450            | 80               | 2014         | 3,5           | 131            | 325400         | 2.484                  |
| 13             | Mrz 25        | 723            | 85               | 2018         | 3,5           | 158            | 422400         | 2.673                  |
| 14             | Apr 25        | 1208           | 80               | 2020         | 3,6           | 169            | 480000         | 2.840                  |
| 15             | Aug 25        | 765            | 90               | 2012         | 3,6           | 165            | 362000         | 2.194                  |
| <b>Mittel:</b> | <b>Mai 24</b> | <b>779</b>     | <b>78</b>        | <b>2015</b>  | <b>3,5</b>    | <b>149</b>     | <b>383.420</b> | <b>2.588</b>           |

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Einfamilienhäuser, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, berücksichtigt.

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Juli 2020 berücksichtigt.





Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025  GAG

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

| Nr.             | Kaufpreis /<br>Wohnfläche | Index / Umrechnungskoeffizienten |                |                  |         |                    |                 | Vergleichs-<br>preis |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|---------|--------------------|-----------------|----------------------|
|                 |                           | Index                            | Fläche         | Lagewert         | Baujahr | Standard-<br>stufe | Wohn-<br>fläche |                      |
|                 | €/m <sup>2</sup>          |                                  | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |         |                    | m <sup>2</sup>  | €/m <sup>2</sup>     |
| WEO             |                           | 113                              | 0,95           | 0,96             | 1,27    | 1,08               | 1,00            |                      |
| 1               | 2.610                     | 127                              | 0,94           | 0,99             | 1,24    | 1,15               | 1,00            | 2.157                |
| 2               | 2.200                     | 127                              | 0,94           | 0,99             | 1,22    | 1,17               | 0,89            | 2.097                |
| 3               | 3.182                     | 125                              | 0,97           | 0,95             | 1,21    | 1,10               | 1,13            | 2.561                |
| 4               | 2.138                     | 111                              | 0,95           | 0,99             | 1,19    | 1,10               | 0,96            | 2.288                |
| 5               | 2.246                     | 107                              | 0,91           | 0,93             | 1,19    | 1,10               | 1,01            | 2.610                |
| 6               | 2.430                     | 106                              | 0,98           | 1,02             | 1,25    | 1,17               | 0,94            | 2.363                |
| 7               | 3.079                     | 105                              | 0,95           | 0,99             | 1,24    | 1,15               | 1,14            | 2.726                |
| 8               | 2.599                     | 105                              | 0,96           | 0,95             | 1,23    | 1,10               | 0,93            | 3.021                |
| 9               | 2.347                     | 106                              | 0,95           | 0,98             | 1,27    | 1,17               | 0,95            | 2.361                |
| 10              | 2.644                     | 106                              | 0,94           | 0,92             | 1,23    | 1,15               | 1,02            | 2.835                |
| 11              | 2.635                     | 106                              | 1,02           | 0,98             | 1,22    | 1,10               | 0,97            | 2.680                |
| 12              | 2.484                     | 108                              | 0,90           | 0,98             | 1,22    | 1,13               | 1,03            | 2.601                |
| 13              | 2.673                     | 109                              | 0,96           | 0,99             | 1,25    | 1,13               | 0,94            | 2.768                |
| 14              | 2.840                     | 110                              | 1,03           | 0,98             | 1,26    | 1,15               | 0,91            | 2.770                |
| 15              | 2.194                     | 113                              | 0,96           | 1,00             | 1,21    | 1,15               | 0,92            | 2.241                |
| arithm. Mittel: |                           |                                  |                |                  |         |                    |                 | <b>2.539</b>         |
| Median:         |                           |                                  |                |                  |         |                    |                 | <b>2.601</b>         |

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 2.539 €/m<sup>2</sup>, der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 2.601 €/m<sup>2</sup>. Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **2.600 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (2.600 €/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation mit der Objektgröße (141 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **366.600 €**.

### 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

### 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Sachwertverfahren einen **Abschlag** aufgrund der dort berücksichtigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Zustand, Restarbeiten) in Höhe von **67.290 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über Nebengebäude (Garagen) und bessere Außenanlagen, was beim Wertermittlungsobjekt wertmindernd zu berücksichtigen ist. Werterhöhend ist die Aufteilung in 2 Wohneinheiten zu werten. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb insgesamt einen **Abschlag** in Höhe von **10 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

### 3.5.4 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                                                                          |       | 141 m <sup>2</sup>     |
| mittlerer Vergleichspreis                                                           |       | 2.600 €/m <sup>2</sup> |
| (marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert                                       |       | 366.600 €              |
| Ansatz boG: kein Nebengebäude, einfachere Außenanlage                               | -10 % | -36.660 €              |
| Ansatz boG: Zustand / erforderliche Restarbeiten                                    |       | -67.290 €              |
| Vergleichswert                                                                      |       | 262.650 €              |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks<br/>nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b> |       | <b>263.000 €</b>       |

### 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 (274.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (263.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend und gleich 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 Moormerland, Blumenstraße 1A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.09.2025 mit rund

**270.000 €**

(in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 18.09.2025

|           |              |           |
|-----------|--------------|-----------|
| Aswegen   | Homes        | Ulferts   |
| Gutachter | Vorsitzender | Gutachter |

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

|                                | Länge      | Breite | Fläche                      |
|--------------------------------|------------|--------|-----------------------------|
| Erdgeschoss                    | 10,20 m x  | 8,99 m | = 91,70 m <sup>2</sup>      |
|                                | + 1,39 m x | 3,95 m | = 5,49 m <sup>2</sup>       |
|                                |            |        | = <b>97,2 m<sup>2</sup></b> |
| Dachgeschoss                   | 10,20 m x  | 8,99 m | = 91,70 m <sup>2</sup>      |
|                                |            |        | = <b>91,7 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bruttogrundfläche = rd.</b> |            |        | <b>189 m<sup>2</sup></b>    |

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen und angepasst.

##### 5.1 Wohnung 1

EG

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 1.12 Wohnen   | = 33,95 m <sup>2</sup> |
| 1.25 Schlafen | = 12,41 m <sup>2</sup> |
| 1.30 Kochen   | = 10,49 m <sup>2</sup> |
| 1.42 Bad      | = 7,93 m <sup>2</sup>  |

**Whg. 1: 64,8 m<sup>2</sup>**

Räume im EG außerhalb der Whg. EG:

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Diele       | = 6,72 m <sup>2</sup>            |
| Abstellraum | = 8,44 m <sup>2</sup>            |
|             | <b><u>15,2 m<sup>2</sup></u></b> |

##### 5.2 Wohnung 2

DG

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| 2.12 Wohnen                        | = 13,49 m <sup>2</sup> |
| 2.25 Schlafen                      | = 11,09 m <sup>2</sup> |
| 2.30 Kochen                        | = 12,13 m <sup>2</sup> |
| 2.42 Bad                           | = 10,06 m <sup>2</sup> |
| 2.51 Flur                          | = 4,98 m <sup>2</sup>  |
| 2.61 HWR                           | = 3,83 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum                        | = 4,29 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse 3,95 m x 1,39 m x 1/4 | = 1,37 m <sup>2</sup>  |

**Whg 2: 61,2 m<sup>2</sup>**

---

## **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)

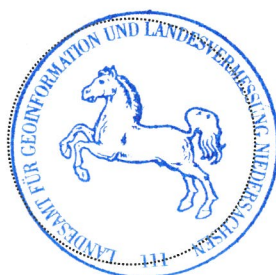
Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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 19.09.2025



(Janssen)