



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Weener, Tichelwarfer Straße 31



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Weener
Straße, Hausnummer:	Tichelwarfer Straße 31
Gemarkung:	Holthusen
Flur:	14
Flurstück(e):	54
Gesamtfläche:	878 m ²
Grundbuchbezirk:	Holthusen
Grundbuchblatt:	1886, lfd. Nr. 2
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 21.08.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Eden
Gutachter:	Immobilienfachwirt Jörg Folten

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.08.2025 mit

150.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Erschließungszustand	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1	Grundlagen	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4	Literatur	24
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	26
3.3.1	Vergleichswerte	26
3.3.2	Bodenrichtwerte	27
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4	Gesamtbodenwert	28
3.4	Sachwertverfahren	29
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	35
3.5	Verkehrswert	35
Anlagen zum Gutachten		36
Berechnungen		36
Merkblatt Gutachterausschuss		39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 40 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Leer
Auftragseingang: 19.06.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 24/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 05.08.2025
weitere Teilnehmer: die Eigentümerin
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 21.08.2025
weitere Teilnehmer: beide Eigentümer

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 21.08.2025 (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 (21.08.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Holthusen der Stadt Weener an der „Tichelwarfer Straße“ einer überörtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Weener (Rathaus) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2,5 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche zwischen Leer im Nordosten und zur Autobahn A 31 im Westen verläuft. Der Autobahnanschluss (Anschlussstelle Weener) auf die A31 befindet sich nördlich in ca. 3 km Entfernung.

Den auf der internationalen Bahnstrecke von Leer nach Groningen liegenden Bahnhof Weener erreicht man nach ca. 4,5 km. Der 18 km entfernte Bahnhof 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.

Der Sport- und Freizeithafen von Weener liegt in 6 km Entfernung an der Ems.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Weener handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Umgebung bzw. in der Kreisstadt Leer (Gymnasien und Berufsbildende Schulen) vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Weener bzw. in 17 km Entfernung in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße (Kreisstraße) mit mittlerem Verkehrsaufkommen und einer benachbarten Transportfirma hinter dem Grundstück ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

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

2.2.2 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung
- Glasfaser vorbereitet

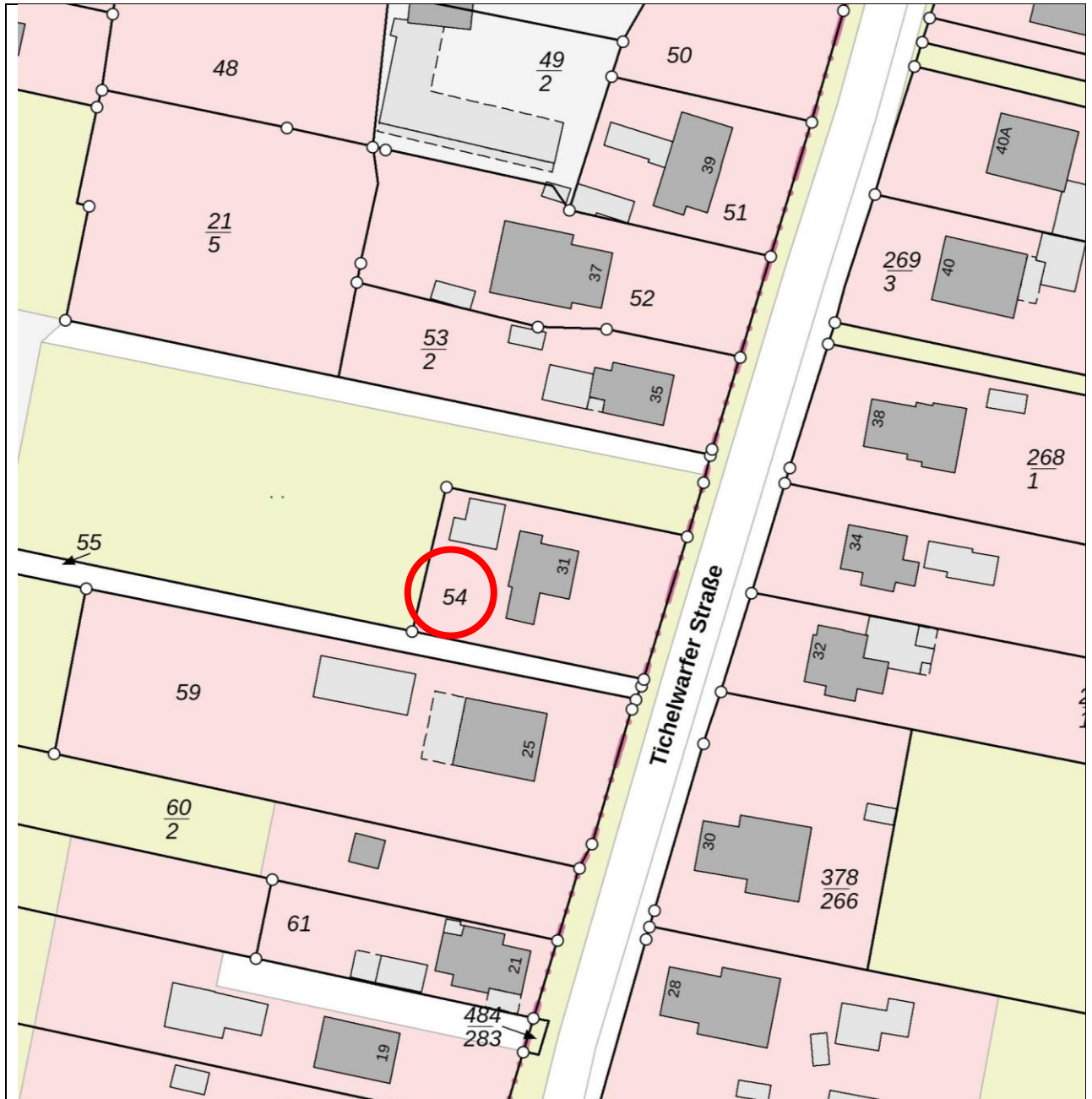
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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 878 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 23 m (Grundstücksbreite) x 38 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

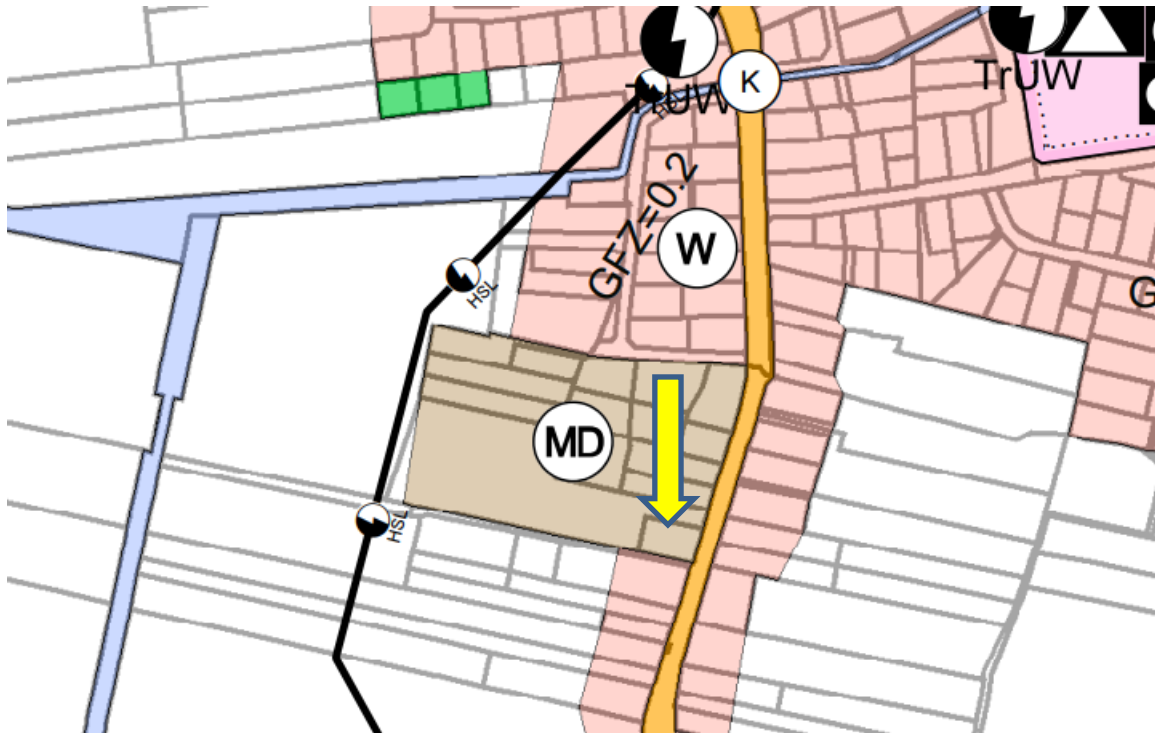
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Weener liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Dorfgebiet dargestellt ist.



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Stadt Weener 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.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

Öffentliche Forderungen

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

2.3.3 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 Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist 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 Stadt Weener 15.997 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Stadt Weener von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 6 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit Anbau in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>		Ursprung ca. 1964, erweitert ca. 1994
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für die Erweiterung des Wohnhauses vor, für das ursprüngliche Wohnhaus konnte die Baugenehmigung nicht nachvollzogen werden
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	225 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 130 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 19 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller:	Heizungsraum, zwei Abstellräume
	im Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Küche, Bad, WC-Raum, HWR, Flur
	im Dachgeschoss (DG):	vier Schlafzimmer, Flur, Balkon
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, niedrige Decken- und Türhöhen im Dachgeschoss
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
	Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, Wärmedämmung mit Standard des Baujahres der 1960er Jahre bzw. der 90er Jahre (Anbau)
	Dach:	Satteldach, Eindeckung mit Betondachsteinen, nicht gedämmt im Standard des Baujahres (Ursprung) bzw. gedämmt im Standard der 90er Jahre (Anbau), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
	Außentüren:	Haupteingang: Holztür, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung, Qualität des Baujahrs ca. 1960er Jahre, Nebeneingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Zweifachverglasung
	Fenster:	Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, tlw. mit Rollläden, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 1988, im Anbau ca. 1990er Jahre, Stahlkellerfenster
	Innenwände:	im EG: überwiegend massiv, im DG: überwiegend Leichtbauwände; tlw. Tapete, tlw. Putz, tlw. Holzpaneele, überwiegend roher Putz ohne weitere Bearbeitung, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
	Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren/glatte Furniertüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
	Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Keller, tlw. Stahlbetondecke, tlw. Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss

Deckenverkleidung	tlw. fehlende Deckenverkleidung, tlw. alte Schilfrohrdecke/Stroh-mattendecke, tlw. Paneele, tlw. Holzpaneele, tlw. Deckenplatten (nicht verspachtelt), tlw. Putz mit Anstrich
Geschosstreppen:	geschlossene Holztreppe mit Holzstufen zum DG, einfache offene Holztreppe zum Keller, Deckenluke zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, tlw. Holzfußböden im DG Fußbodenbelag: tlw. Fliesen, tlw. Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Dusche, Wanne, zwei Einzelwaschbecken; WC-Raum im EG mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
Heizung:	Gastherme (Brennwert) mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2019, Durchlauferhitzer im Keller, tlw. Flachheizkörper, tlw. Rippenheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, tlw. Leitungen auf Putz (Rohbauzu-stand)
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion mit Holzgeländer, ca. 3 m ² Grundfläche, Eingangsüberdachung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, allgem. Fertigstellungsmängel (Decken-verkleidungen, Wandbeläge, Putzschäden, ...), Sanierungsarbei-ten angefangen aber nicht abgeschlossen, tlw. Feuchtigkeitsschä-den (Schimmel an den Innenwänden), Wasser im Keller, Balkon-geländer abgänglich, Dachüberstand hinten abgänglich, tlw. Putz-schäden an Fensterfaschen, Schornsteinkopf sanierungsbedürftig, aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mit Fertigstellungsmängeln
Einstufung der Ausstattung:	einfach bis mittel

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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,7 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 heute als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen z.B. von Energiekosten bewirken. Soweit Maßnahmen weiter zurückliegen, haben diese üblicherweise einen geringeren Einfluss als zeitnah durchgeführte Maßnahmen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	62 Jahre
Modernisierungen:	Erneuerung der Fenster und der Nebeneingangstür ca. 1980er Jahre Anbau/Erweiterung des Wohnhauses ca. 1994 Erneuerung der Gastherme 2019
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad, unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 20 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1975

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 05.08.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



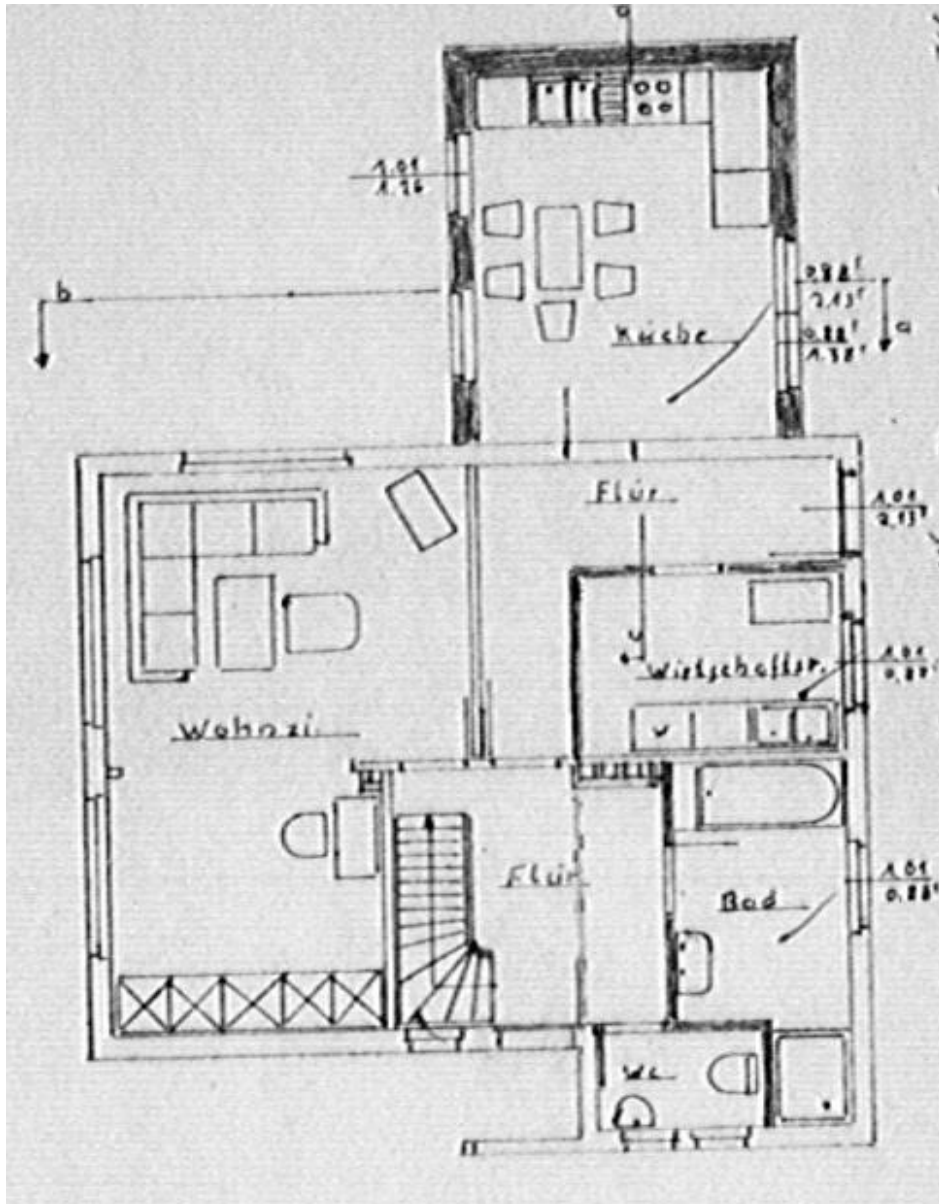
Ansicht vom Garten

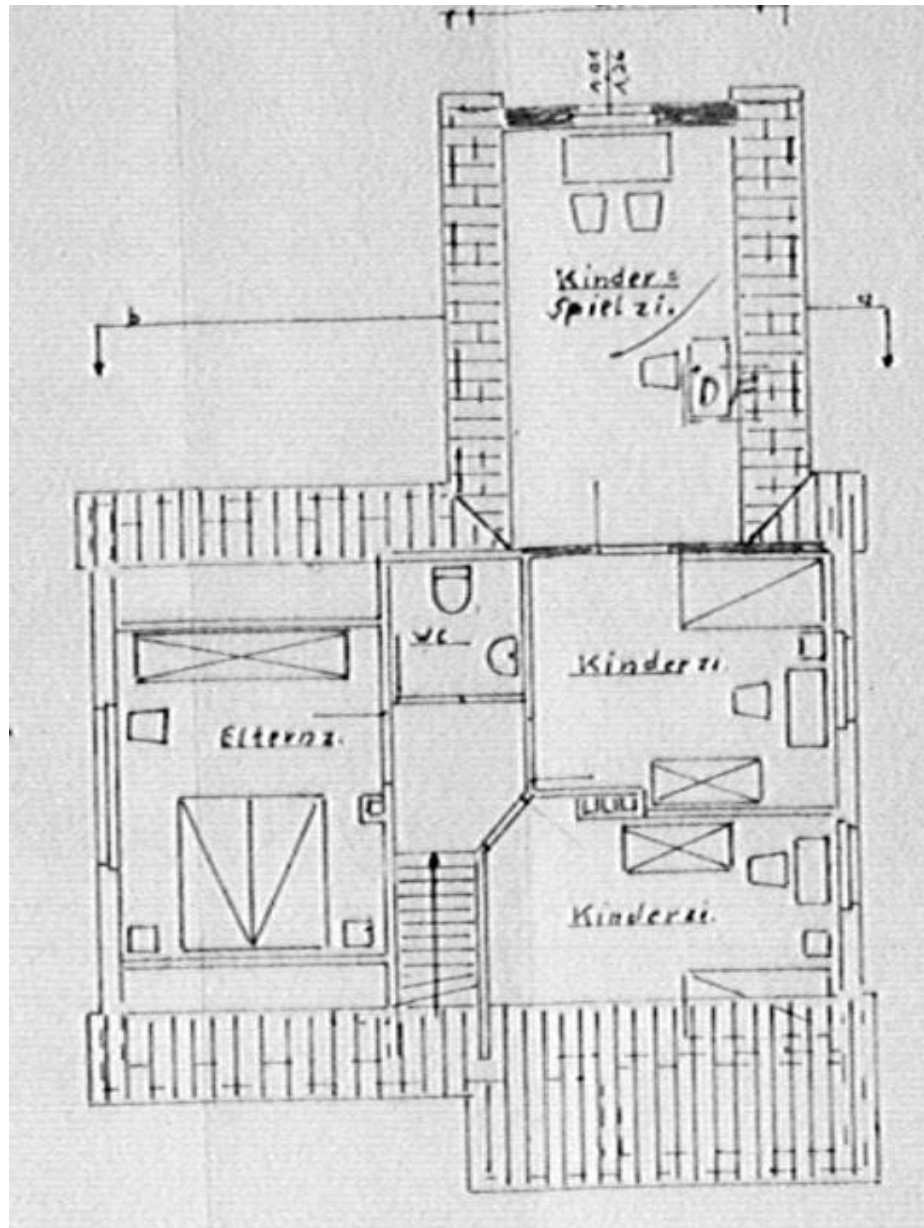


Ansicht vom Garten

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss

Dachgeschoss

Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

- Im EG: abweichende Raumaufteilung zwischen Bad und WC-Raum
- Im DG befindet sich kein WC-Raum
- Im DG befindet sich ein zweiter Flur (abweichende Raumaufteilung)

2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Ehem. Stall und Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	Ursprung ca. 1964 (erste Erwähnung im Liegenschaftskataster), erweitert, Baujahr unbekannt
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 74 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: ca. 42 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung der Anlage
	im Erdgeschoss (EG): Zwei Abstellräume, Garage
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Verblendmauerwerk
Dach:	Ehemaliger Stall: Satteldach mit Betondachsteinen, nicht gedämmt
	Garage: Pultdach, Eindeckung mit Faserzementplatten
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, fehlende Fallrohre
Außentore und -türen:	Zweiflügeliges Holztor zur Garage, einfache Holztüren zu den Abstellräumen
Fenster:	Betonrahmen mit Einfachverglasung
Innenwände:	Massiv
Innentüren:	Keine
Geschossdecken:	Holzbalkendecke im ehem. Stall, tlw. offen
Deckenverkleidung:	Im ehem. Stall: tlw. keine, tlw. Putz mit Anstrich
Fußböden/Fußbodenbelag:	Rohbeton
Sanitäreinrichtungen:	Keine
Heizung:	Kaminanschluss im Abstellraum
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	Keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Fehlendes Fallrohr, fehlende Betondachziegel, abgängiger Schornsteinkopf, Feuchtigkeitsschäden in der Garage

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) mittel

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag): 61 Jahre
Modernisierungen: keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag): 9 Jahre (gem. Modell)

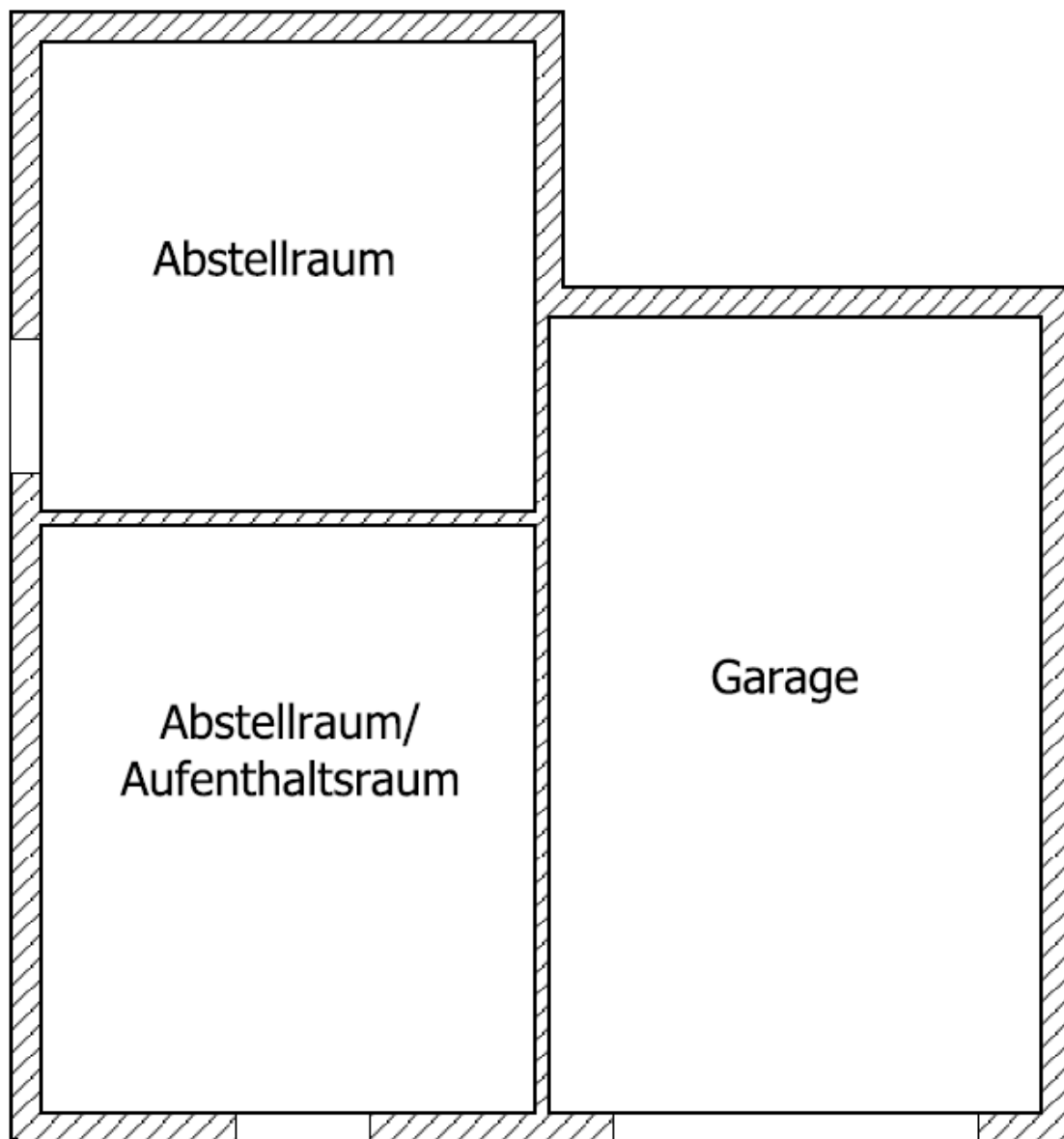
Fotos

(aufgenommen am 05.08.2025)



Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

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

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Waschbetonplatten, Betonplatten und Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Klinkerpflaster
<u>Einfriedung:</u>	einfache bis übliche Einfriedung mit überwiegend Hecke nördliche Einfriedung mit Leitplanken und Doppelstabmattenzaun und Hecke, rückwärtige Einfriedung mit Leitplanken und Maschendrahtzaun sowie Hecke Einfahrtstor aus Metall mit gemauerten Pfeilern
<u>Gartenanlage:</u>	überwiegend Rasenfläche insgesamt einfache bis übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude</u>	Keine
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Holztrennwand mit Holztür zwischen Wohnhaus und Garage
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach bis üblich

Fotos

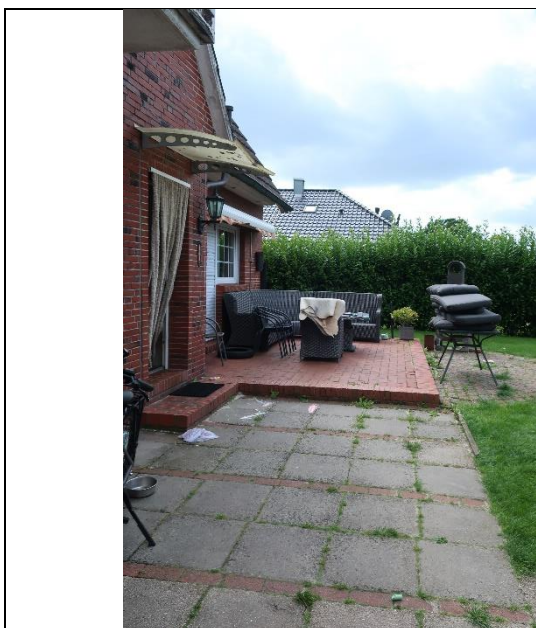
(aufgenommen am 05.08.2025)



Auffahrt



Einfahrtstor



Terrasse



Holztrennwand zwischen Whs und Garage

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

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

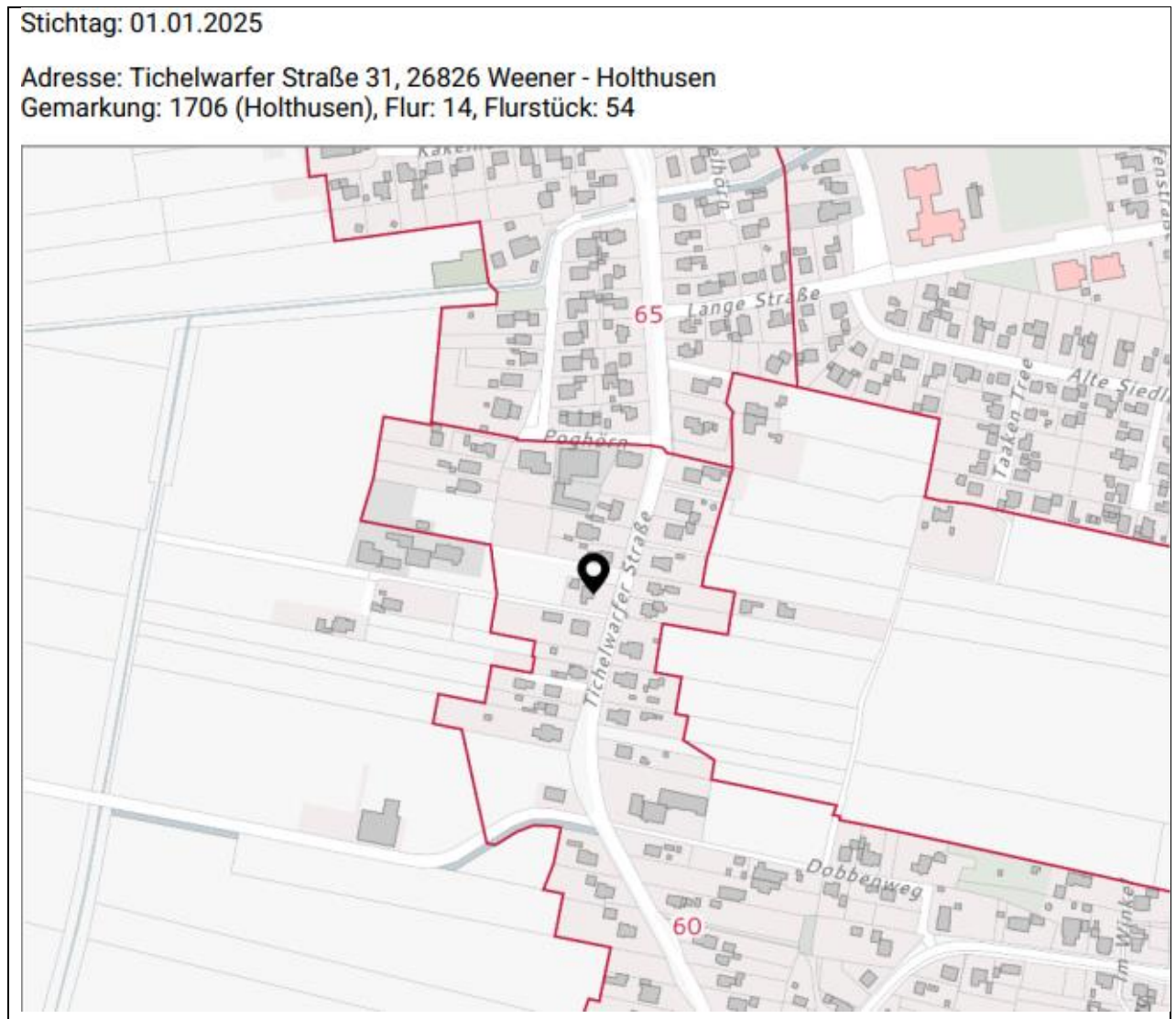
3.3.1 Vergleichswerte

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

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 60 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 878 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 60 €/m² ab.

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

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **60 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	878 m ²	60,00 €/m ²	52.680 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	878 m²		52.680 €

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

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:

Sachwert der baulichen Anlagen:

Gebäude	Wohnhaus	Garage/Stall
Bruttogrundfläche in m ²	225	74
NHK 2010	915 €/m ²	350 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	3.500 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	395.262 €	48.873 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	61	61
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	25	9
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,3571	0,1500
Gebäudesachwert	141.148 €	7.331 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	148.479 €	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
Überdachungen, sonstige Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

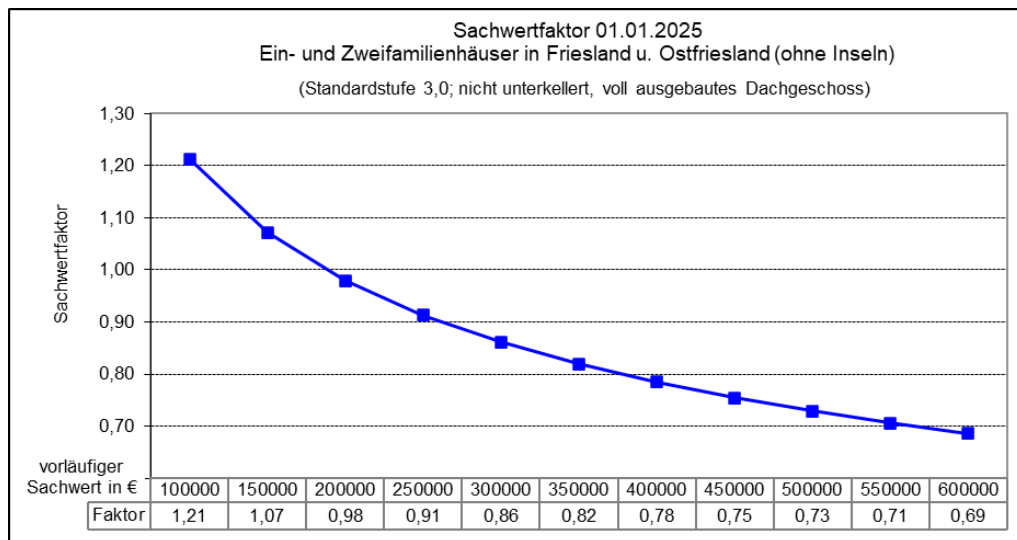
Bodenwert (marktübliche Fläche)	52.680 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	148.479 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €
vorläufiger Sachwert	209.659 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

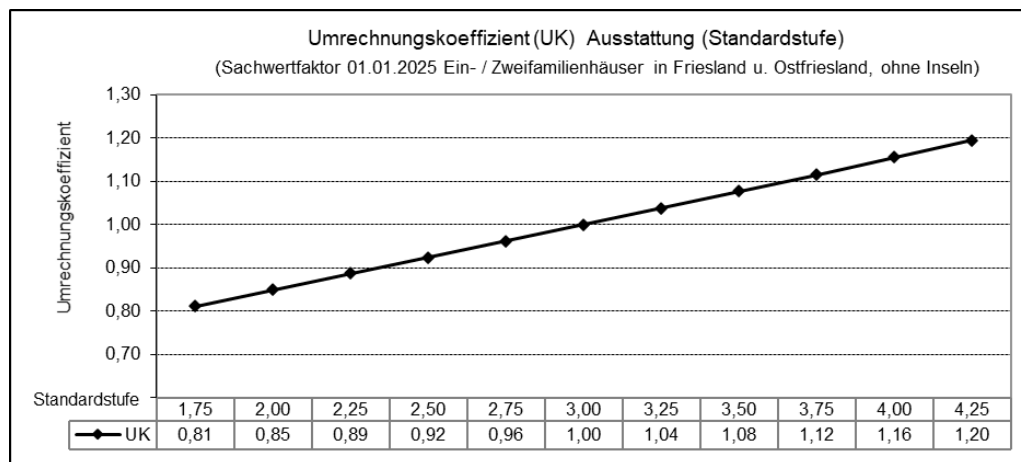
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

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



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



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Stadt Weener	1,00

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

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

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 210.000 €):	0,96
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (60 €/m²):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,7):	0,95
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,00
Anpassung auf Stichtag	1,00

angepasster Sachwertfaktor: 0,91

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei rd. 0,90, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem leicht verminderten Ansatz wird berücksichtigt, dass das Objekt tlw. unterkellert ist.

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

vorläufiger Sachwert	209.659 €
Sachwertfaktor	0,90
Marktanpassung	-20.966 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	188.693 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- unzureichende Raumgeometrien (tlw. niedrige Decken- und Türhöhen)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 35.000 € für das Wohnhaus und 2.000 € für das Nebengebäude des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Gebäude	Wohnhaus	Garage/Stall
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-35.000 €	-2.000 €
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>141.148 €</i>	<i>7.331 €</i>
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	0,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-35.000 €	-2.000 €
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	0 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-37.000 €

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	188.693 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.000 €
Sachwert	151.693 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	152.000 €

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Weener, Tichelwarfer Straße 31 zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 21.08.2025 sachverständig gerundet mit

150.000 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 21.08.2025

Eden	Rödenbeek	Folten
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	9,75 m x	7,58 m	= 73,91 m ²
	+ 3,67 m x	1,25 m	= 4,59 m ²
	+ 4,41 m x	5,01 m	= 22,09 m ²
			= 100,6 m²
Dachgeschoss	9,75 m x	7,58 m	= 73,91 m ²
	+ 4,41 m x	5,01 m	= 22,09 m ²
			= 96,0 m²
Keller	6,17 m x	3,80 m	= 23,45 m ²
	+ 3,71 m x	1,38 m	= 5,12 m ²
			= 28,6 m²
Bruttogrundfläche = rd.			225 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
EG Garage und ehem. Stall	7,54 m x	7,08 m	= 53,38 m ²
	- 1,81 m x	3,44 m	= -6,23 m ²
			= 47,2 m²
DG ehem. Stall	7,54 m x	3,61 m	= 27,22 m ²
			= 27,2 m²
Bruttogrundfläche = rd.			74 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude

Erdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Küche	4,59 m x	3,61 m x	1,00	= 16,57 m ²
				= 16,6 m²
Wohnzimmer	3,58 m x	4,47 m x	1,00	= 16,00 m ²
	+ 3,20 m x	3,39 m x	1,00	= 10,85 m ²
	- 0,26 m x	0,65 m x	1,00	= -0,17 m ²
	- 0,57 m x	0,27 m x	1,00	= -0,15 m ²

					=	26,5 m²
Bad		2,15 m x	3,47 m x	1,00	=	7,46 m ²
	-	1,25 m x	0,78 m x	0,50	=	-0,49 m ²
					=	7,0 m²
WC-Raum		1,36 m x	1,23 m x	1,00	=	1,67 m ²
					=	1,7 m²
Hauswirtschaftsraum		2,12 m x	2,97 m x	1,00	=	6,30 m ²
					=	6,3 m²
Flur		4,48 m x	1,35 m x	1,00	=	6,05 m ²
	+	2,23 m x	1,41 m x	1,00	=	3,14 m ²
	+	3,21 m x	2,99 m x	1,00	=	9,60 m ²
	+	1,25 m x	1,57 m x	1,00	=	1,96 m ²
	+	1,07 m x	0,22 m x	0,50	=	0,12 m ²
Treppe	-	1,99 m x	0,90 m x	1,00	=	-1,79 m ²
Schornstein	-	0,74 m x	0,35 m x	1,00	=	-0,26 m ²
					=	18,8 m²
Wohnfläche Erdgeschoss					rd.	77 m²

Dachgeschoss:

Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Schlafzimmer 1		4,17 m x	3,35 m x	1,00	=	13,97 m ²
	-	0,46 m x	0,67 m x	1,00	=	-0,31 m ²
					=	13,7 m²
Schlafzimmer 2		4,73 m x	3,39 m x	1,00	=	16,03 m ²
	-	0,07 m x	4,73 m x	2,00	=	-0,66 m ²
	-	0,71 m x	4,73 m x	1,00	=	-3,36 m ²
					=	12,0 m²
Schlafzimmer 3		4,64 m x	2,50 m x	1,00	=	11,60 m ²
	-	1,49 m x	0,19 m x	1,00	=	-0,28 m ²
	-	0,44 m x	2,32 m x	1,00	=	-1,02 m ²
	-	0,89 m x	2,32 m x	0,50	=	-1,03 m ²
Balkon	+	3,00 m x	1,00 m x	0,25	=	0,75 m ²
					=	10,0 m²
Schlafzimmer 4		4,57 m x	2,09 m x	1,00	=	9,55 m ²
	+	0,75 m x	0,74 m x	1,00	=	0,56 m ²
	+	0,56 m x	1,08 m x	1,00	=	0,60 m ²
	+	1,44 m x	0,64 m x	0,50	=	0,46 m ²
	-	0,36 m x	4,57 m x	1,00	=	-1,65 m ²
	-	0,89 m x	4,57 m x	0,50	=	-2,03 m ²
					=	7,5 m²
Flur 1		3,78 m x	1,58 m x	1,00	=	5,97 m ²
	-	0,64 m x	0,72 m x	0,50	=	-0,23 m ²
	-	0,68 m x	1,58 m x	0,50	=	-0,54 m ²
					=	5,2 m²
Flur 2		3,62 m x	1,25 m x	1,00	=	4,53 m ²
	+	1,52 m x	0,23 m x	1,00	=	0,35 m ²

Schornstein	-	0,38 m x	0,32 m x	1,00	=	-0,12 m ²
Schornstein	-	1,44 m x	0,49 m x	1,00	=	-0,71 m ²
					=	4,1 m²
Wohnfläche Dachgeschoss = rd.						53 m²

Kellergeschoss:

Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Heizungsraum		3,25 m x	2,26 m x	1,00	=	7,35 m ²
Treppe	-	1,94 m x	0,77 m x	1,00	=	-1,49 m ²
					=	5,9 m²
Abstellraum 1		3,11 m x	2,25 m x	1,00	=	7,00 m ²
	-	0,35 m x	1,02 m x	1,00	=	-0,36 m ²
					=	6,6 m²
Abstellraum 2		3,11 m x	2,13 m x	1,00	=	6,62 m ²
					=	6,6 m²
Nutzfläche Kellergeschoss = rd.						19 m²

II. Nebengebäude

Raum		Länge	Breite	Faktor		Fläche
Abstellraum 1		3,00 m x	3,37 m x	1,00	=	10,11 m ²
					=	10,1 m²
Abstellraum 2		4,20 m x	3,37 m x	1,00	=	14,15 m ²
	-	0,50 m x	0,25 m x	1,00	=	-0,13 m ²
					=	14,0 m²
Garage		5,40 m x	3,33 m x	1,00	=	17,98 m ²
					=	18,0 m²
Nutzfläche Erdgeschoss = rd.						42 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (digital über das Behördenpostfach)

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 26.08.2025



A. de Neui

(de Neui)