Aktenzeichen: W2-60/2022

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Gutachten über den Verkehrswert

Gemeinde Uplengen, Poghausen,
Ockenhausener Straße 61

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:	Uplengen
Straße, Hausnummer:	Ockenhausener Straße 61
Gemarkung:	Poghausen
Flur:	3
Flurstück:	168/22
Gesamtfläche:	499 m²
Grundbuchbezirk:	Poghausen
Grundbuchblatt:	192, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter:	Bauunternehmer Gerhard Kuper
Gutachter:	Immobilienkaufmann Folkert Folkerts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.11.2022 mit

125.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

		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	Wohnlage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Nebengebäude	18
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**21**
3.1	Grundlagen	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2	Kaufpreissammlung	21
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4	Literatur	21
3.2	Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	23
3.3.1	Bodenrichtwerte	24
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.3	Gesamtbodenwert	26
3.4	Sachwertverfahren	27
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	30
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	33
3.5	Vergleichswertverfahren	34
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	35
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	38
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.5.4	Vergleichswert	39
3.6	Verkehrswert	40
Anlagen zum Gutachten		**41**
Berechnungen		41
Merkblatt Gutachterausschuss		44

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	21.07.2022
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 29/21
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	Herrn Andre Janssen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	19.10.2022
weitere Teilnehmer:	der Mieter
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	15.11.2022
weitere Teilnehmer:	die Mieterin

1.2 Weitere Angaben

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem 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 15.11.2022 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.11.2022)

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) wird nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

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

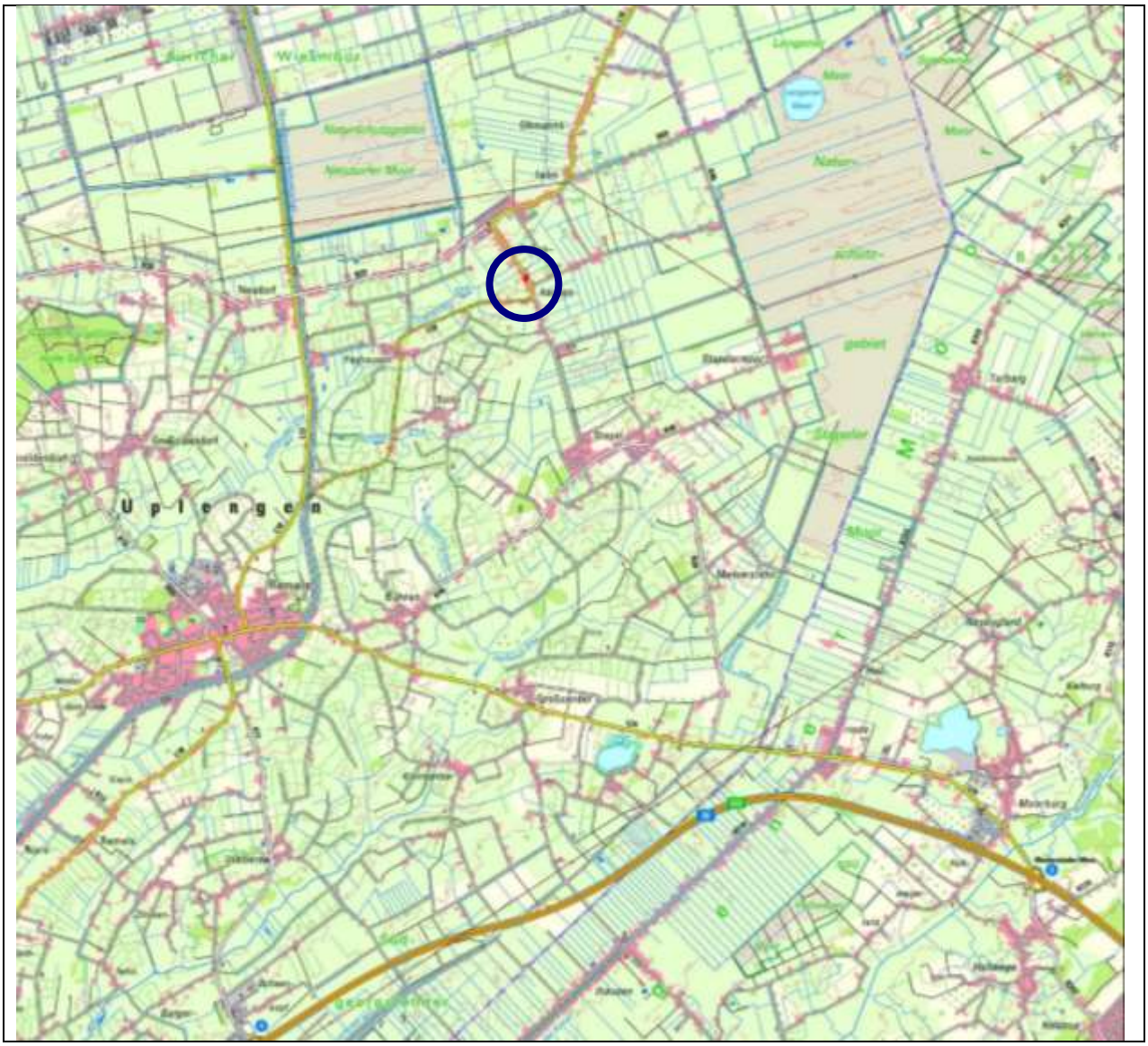
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Poghausen der Gemeinde Uplengen an der „Ockenhausener Straße“, einer Landstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Uplengen (Rathaus in Remels) beträgt ca. 6,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2022 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. 6,7 km Entfernung die Landesstraße 24, welche von Hesel im Westen nach Westerstede im Osten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Apen / Remels auf die A 28) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

Der 35 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich. Der Bahnhof in Augustfehn ist ca. 18 km entfernt.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer bestimmt Uplengen als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum. Die Gemeinde hat rd. 11.500 Einwohner. In der Gemeinde Uplengen sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Zentraler Ort und Sitz des Verwaltungszentrums ist Remels. Die Entfernung dorthin beträgt rd. 6,5 km.

Ein Kindergarten ist in der Ortschaft Remels vorhanden. Allgemein- und weiterbildende Schulen sind z. T. in Remels, sonst in der ca. 35 km entfernt liegenden Kreisstadt Leer vorhanden.

In Remels gibt es Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Westerstede und in Leer (15 km und 30 km entfernt).

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Landstraße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem ländlichen Dorfgebiet. 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 Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und einfacher Ziergarten angelegt.

2.2.2 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 499 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 19 m (Grundstücksbreite) x 26 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)

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

© 2022 LGLN

Hinweis: Das an der Rückseite befindliche Nebengebäude ist nicht dargestellt.

2.2.3 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

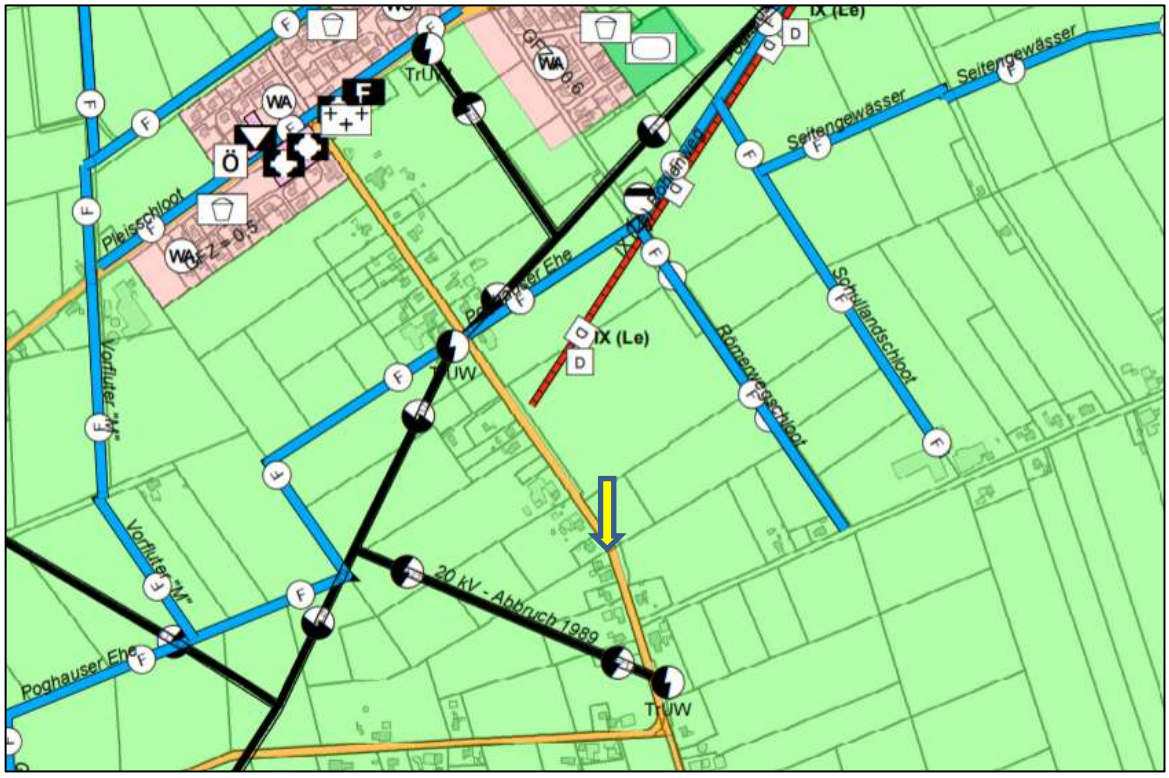
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

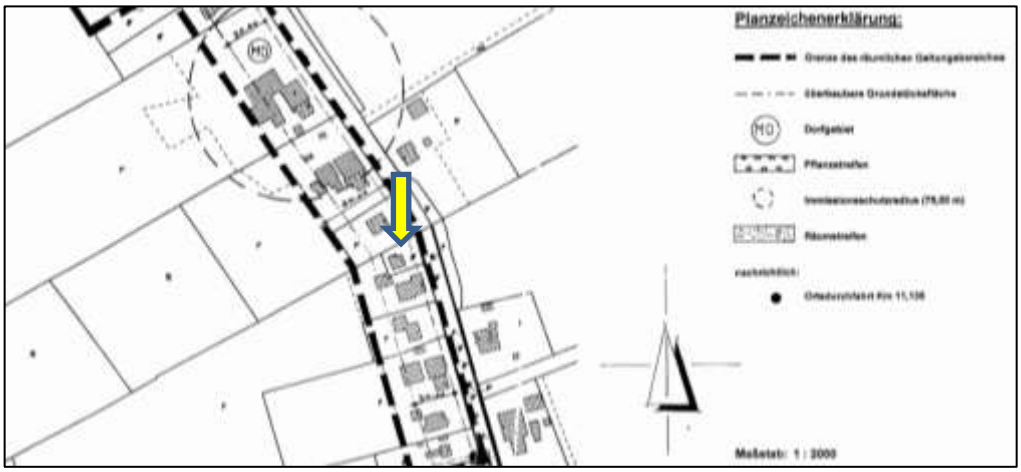
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uplengen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Uplengen 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 vor (siehe unten).

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 „Ockenhausener Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Uplengen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Öffentliche Forderungen

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

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 18.07.2022 lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk 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.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Laut Auskunft des Mieters besteht ein Mietverhältnis mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

Mietobjekt:	Wohnhaus
Beginn Mietverhältnis:	01.01.2022
Laufzeit:	unbefristet
Monatliche Nettokaltmiete:	500 €

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 31.12.2012 hatte die Gemeinde Uplengen 11.390 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Uplengen von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 3,1 % 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.

Die Leerstandquote von Wohnungen in der Gemeinde Uplengen beträgt nach *www.zensus2011.de* 2,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (2,3 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

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

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	teilweise unterkellert (ca. 14 %, 1 Raum)
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr:		ca. 60er Jahre (laut Angabe des Mieters)
Größe:	Bruttogrundfläche:	167 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	104 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche im Keller:	7 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Keller:	Abstellraum
	im Erdgeschoss (EG):	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Flur
	im Dachgeschoss (DG):	3 Zimmer, WC, Flur, Heizungsraum
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, vermutlich keine Hohlschichtdämmung
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen, vermutlich einfach gedämmt in Zwischendecke und ausgebauten Schrägen; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holztür ohne Lichtausschnitt (Einfachverglasung), einfache Qualität aus dem Baujahr Nebeneingang: Holztür ohne Lichtausschnitt (Einfachverglasung), einfache Qualität aus dem Baujahr
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und überwiegend manuelle Außenrollläden, mittlere Qualität der überwiegend 2010/20er Jahre, tlw. 70er bis 90er Jahre; Metallrahmendachfenster mit Einfachverglasung im WC DG, Glasbausteine in Diele
Innenwände:	massiv; überwiegend Tapete, tlw. Anstrich oder einfache Paneele; Wandfliesen im Bad (halbhoch) in veraltetem Design
Innentüren:	einfache bis übliche Holztüren in Stahlzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Stahlbetondecke über dem Keller mit überwiegend Estrich- und tlw. Holzfußboden im Erdgeschoss, Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss mit Estrichfußboden im Dachgeschoss; Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung mit Tapete, Anstrich oder einfacher Paneele
Geschosstreppe:	geschlossene Holztreppe mit Holzstufen in einfacher Art und Ausführung; zum Keller einfache offene Holztreppe; zum Spitzboden Deckenluke ohne Treppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat, tlw. Teppichboden, Korkboden oder PVC-Belag; Bodenfliesen in Bad in veraltetem Design
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit Stand-WC, Waschbecken, Wanne Toilette im DG mit Stand-WC und Waschbecken jeweils einfacher Standard der 60er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 90er Jahre; Flachheizkörper zusätzlicher Kaminanschluss im Wohnzimmer, zusätzlicher Schornstein im Bereich der Küche
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; veraltete Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung: ca. 4 m² Grundfläche, Betonpodest mit 2 Stufen und Bodenfliesen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	tlw. fehlende bzw. schadhafte Wandverkleidungen und Bodenbeläge, Fliesenschäden Bad bzw. Verfliesung veraltet / abgängig, Heizungsanlage veraltet, Außentüren schadhaft, Mängel an Innentüren
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich aufgrund der Schäden und tlw. veralteter Ausstattung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

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

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber 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. 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):	ca. 57 Jahre
Modernisierungen:	überwiegend neue Fenster; zeitgemäßer Grundriss; intakte äußere Bausubstanz
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	20 Jahre

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

Fotos
(aufgenommen am 19.10.2022)

Ansicht Wohnhaus von Nordosten

Ansicht von Südosten

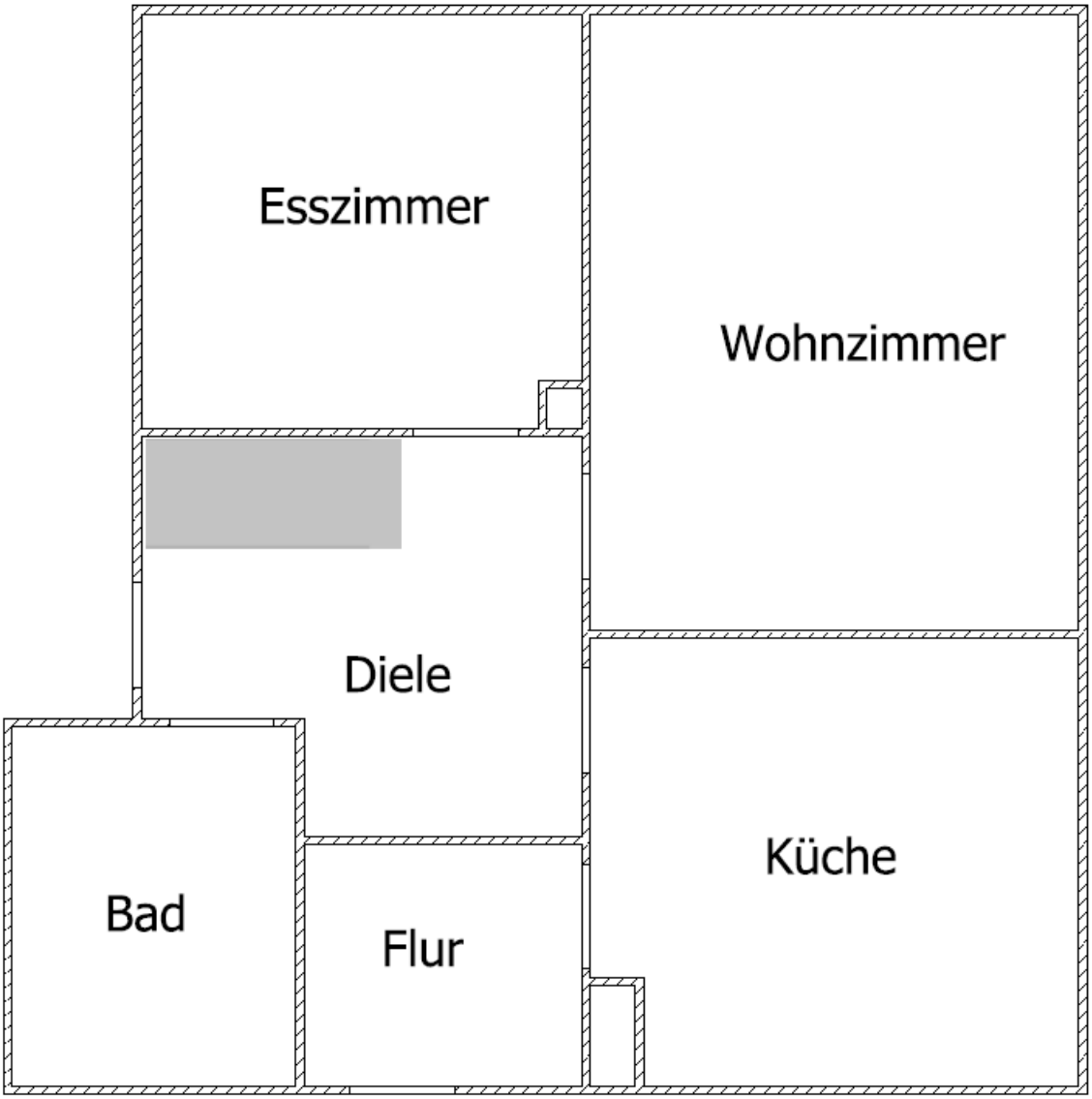
Ansicht von Südwesten

Ansicht von Nordwesten

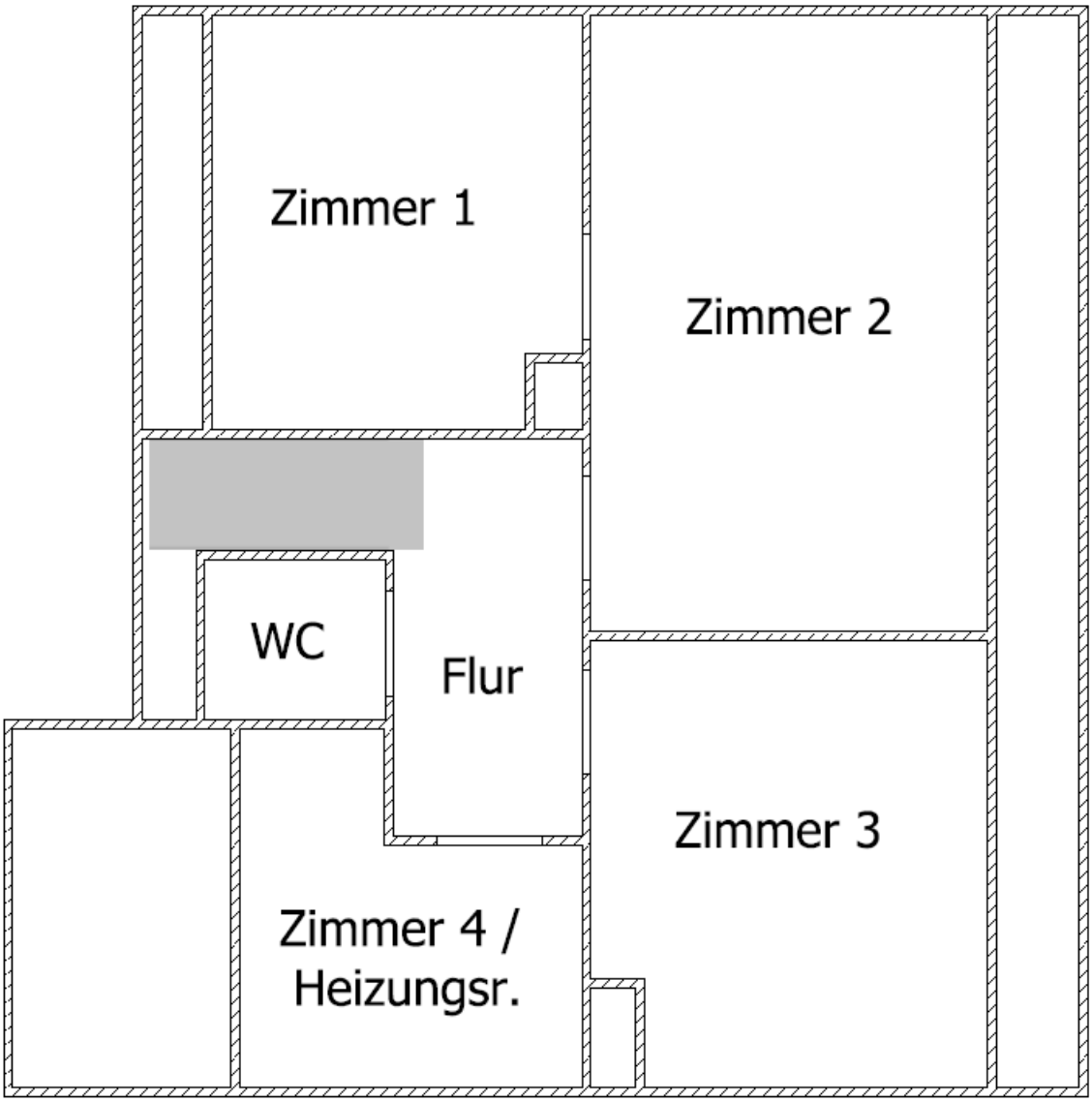
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Nebengebäude in Massivbauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr:		ca. 1980er Jahre
Größe:	Bruttogrundfläche:	28 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	22 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		Abstellraum, Hochkeller (siehe auch Grundriss am Kapitelende)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	einschaliges Mauerwerk ohne Verblender, tlw. verputzt; keine Wärmedämmung
Dach:	Flachdach (Beton) ohne Folienabklebung; nicht gedämmt
Außentüren:	einfache Tür ohne Lichtausschnitt
Fenster:	Glasbausteine
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk ohne Putz
Geschossdecken / Fußböden:	Betonfußboden im Erdgeschoss; Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss; Deckenverkleidung nicht vorhanden
Fußbodenbelag:	kein Belag
Technische Ausstattung:	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	fehlende Dachabklebung, fehlender Putz
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine einfache Ausstattung auf.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

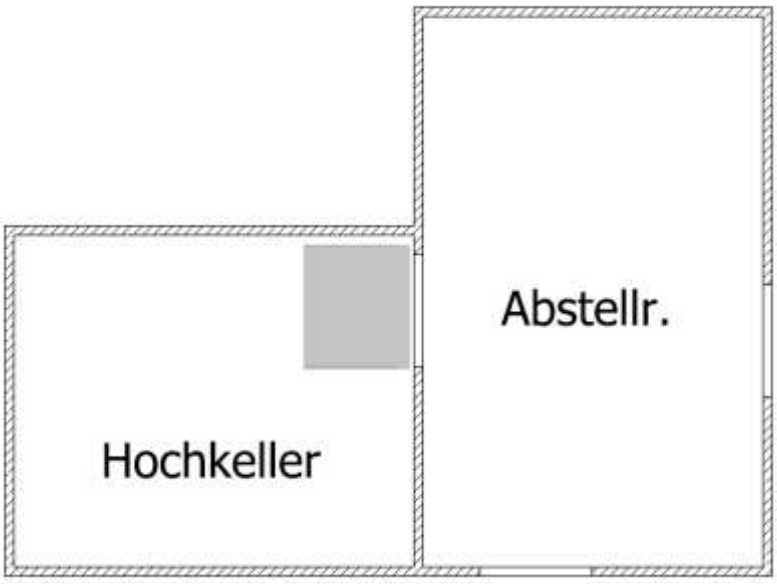
Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 40 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	20 Jahre

Fotos
(aufgenommen am 19.10.2022)

Ansicht Nebengebäude von Süden	Ansicht Nebengebäude von Norden

Grundriss

Quelle: örtliches Aufmaß



2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit überwiegend Betonsteinpflaster und tlw. Betonplatten
Terrasse:	nicht vorhanden
Einfriedung:	einfache Einfriedung überwiegend mit einem Holzzaun und tlw. mit Büschen und Sträuchern
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche; insgesamt einfache Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen: ca. 5 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Betondachsteinen, Betonboden
Einstufung der Außenanlage:	einfach

Fotos
(aufgenommen am 19.10.2022)

Garten, Einfriedung

Auffahrt und Stellplatz

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:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobilienmarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

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

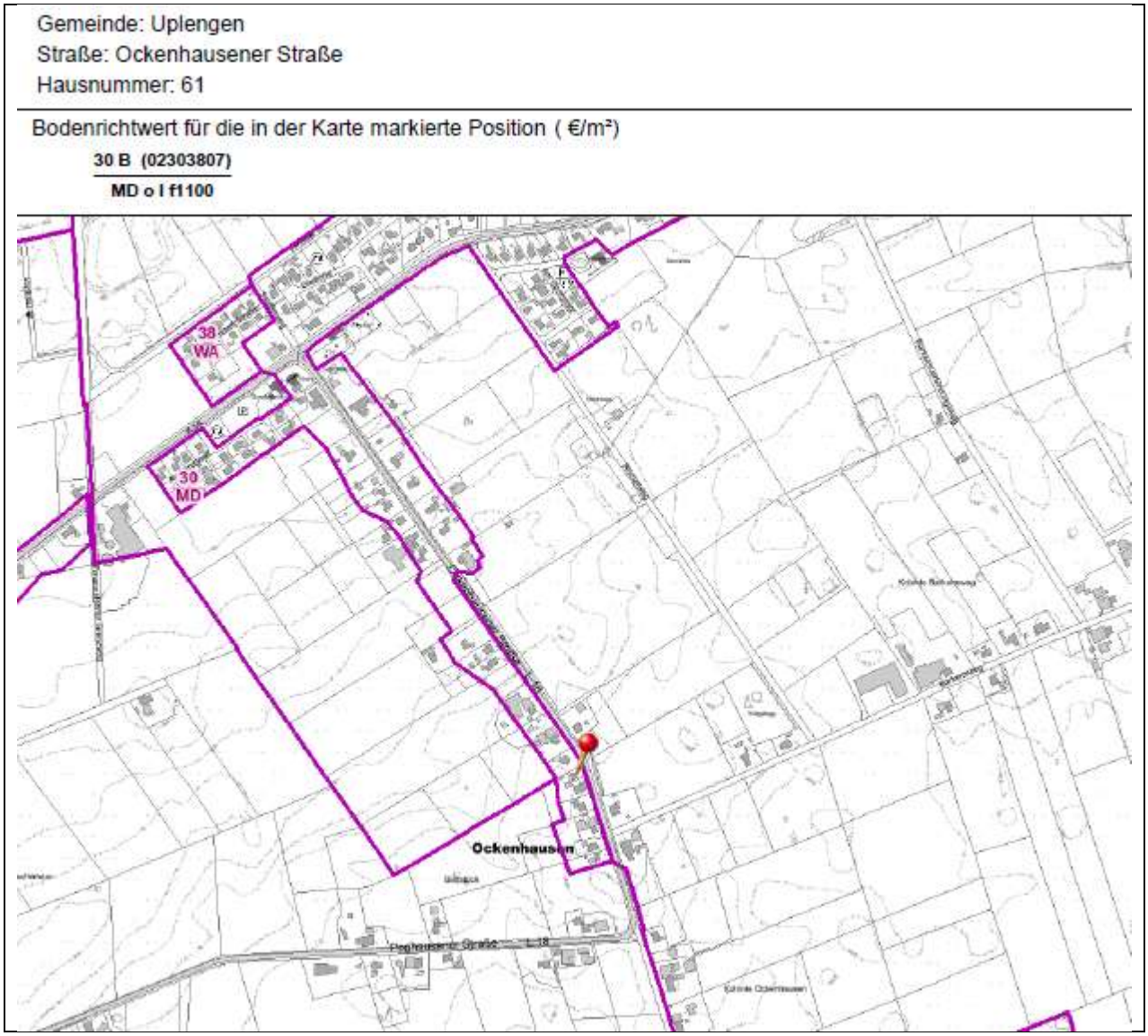
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022

© 2022 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 30 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Dorfgebiet
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 1100 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

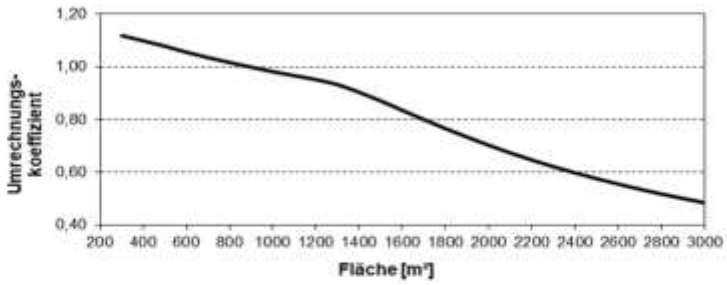
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 499 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 30 €/m² ab.

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

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

Umrechnungskoeffizienten
für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,
die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche
in der Region Friesland / Ostfriesland



Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient	Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
300	1,12	1.700	0,80
400	1,10	1.800	0,77
500	1,08	1.900	0,73
600	1,06	2.000	0,70
700	1,04	2.100	0,67
800	1,02	2.200	0,65
900	1,00	2.300	0,62
1.000	0,98	2.400	0,60
1.100	0,97	2.500	0,58
1.200	0,95	2.600	0,56
1.300	0,93	2.700	0,54
1.400	0,90	2.800	0,52
1.500	0,87	2.900	0,50
1.600	0,84	3.000	0,48

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2022 GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	1.100 m²	0,97
Wertermittlungsobjekt:	499 m²	1,08

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

30 €/m²	x	1,08	/	0,97	=	33,40 €/m²
Bodenrichtwert		Umrechnungskoeffizienten				angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **33 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	499 m²	33,00 €/m²	16.467 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m²	0,00 €/m²	0 €
Bodenwert insgesamt	**499 m²**		**16.467 €**

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, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m²	167	28
NHK 2010	930 €/m²	350 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	3.000 €	0 €
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	167,6	167,6
Herstellungskosten am WE-Stichtag	265.328 €	16.425 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*70*	*60*
Alter in Jahren	*57*	*37*
Restnutzungsdauer in Jahren	*20*	*20*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,3333
Gebäudesachwert	75.804 €	5.474 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**81.278 €**	

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:

Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
einfache Nebengebäude	500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**7.500 €**

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:

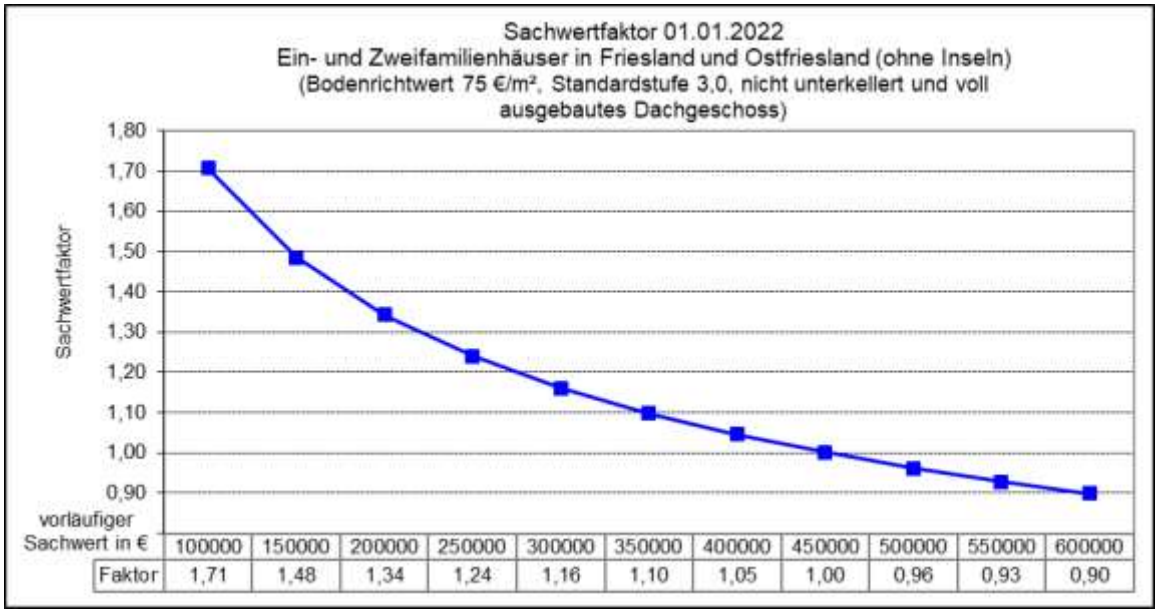
Bodenwert (marktübliche Fläche)	16.467 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	81.278 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.500 €
vorläufiger Sachwert	**105.245 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

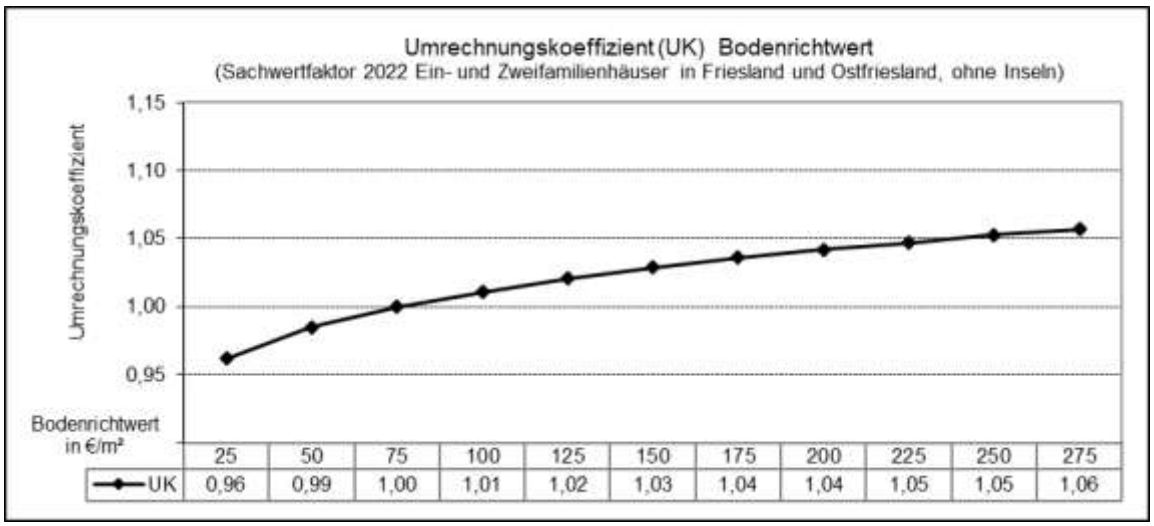
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

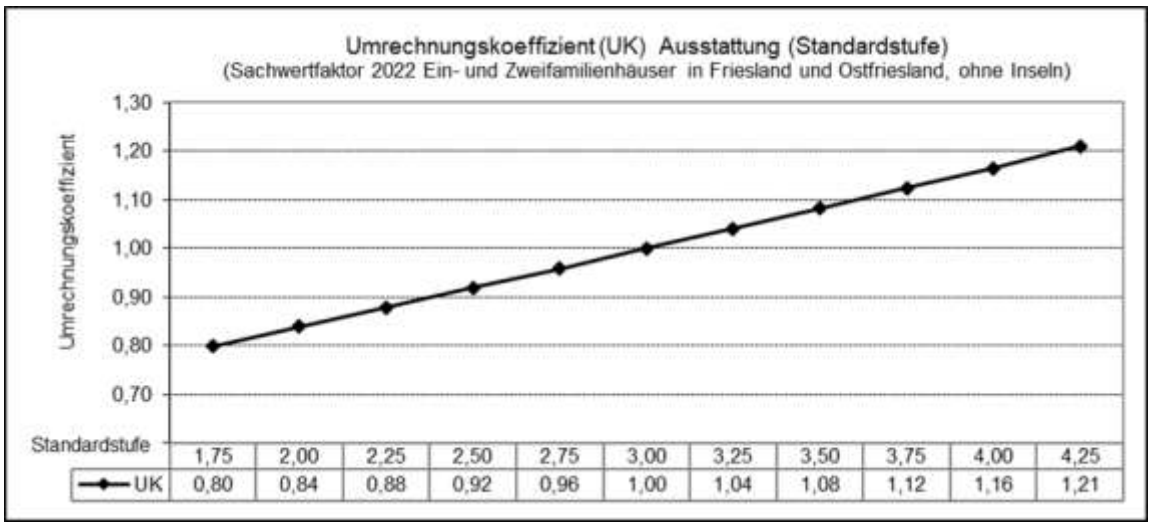
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 und in einer Lage mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m². Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert und zur Berücksichtigung der jeweiligen Gemeinde sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.





Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Uplengen	1,00

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2022 GAG

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2022 bezieht, ist die seitdem eingetretene Preisentwicklung noch zu berücksichtigen.

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf das Wertermittlungsobjekt ist nachfolgend aufgeführt.

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 105.245 €):	1,68
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwert (30 €/m²):	0,97
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,6):	0,93
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,00
Anpassung auf Stichtag	0,98
angepasster Sachwertfaktor:	**1,48**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,48, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 48 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert		105.245 €
Sachwertfaktor	1,48	
Marktanpassung		50.518 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**155.763 €**

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 bei den Gebäuden der unterdurchschnittliche Zustand zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 25 % (Wohnhaus) bzw. 40 % (Nebengebäude) des jeweiligen vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage berücksichtigt.

Zusätzlich sind beim Grundstück das vorhandene Mietverhältnis und die für den ländlichen Raum nur kleine Grundstücksfläche wertmindernd zu berücksichtigen. Diese Besonderheiten werden sachgerecht mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen nicht marktangepassten Sachwerts in Ansatz gebracht.

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Gebäudesachwert	*75.804 €*	*5.474 €*
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-25%	-40%
Ansatz boG Gebäude	-18.951 €	-2.190 €
weitere boG Grundstück (10% von 105.245 €)	-10.525 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**-31.665 €**

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	155.763 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-31.665 €
Sachwert	124.098 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**124.000 €**

3.5 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die 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

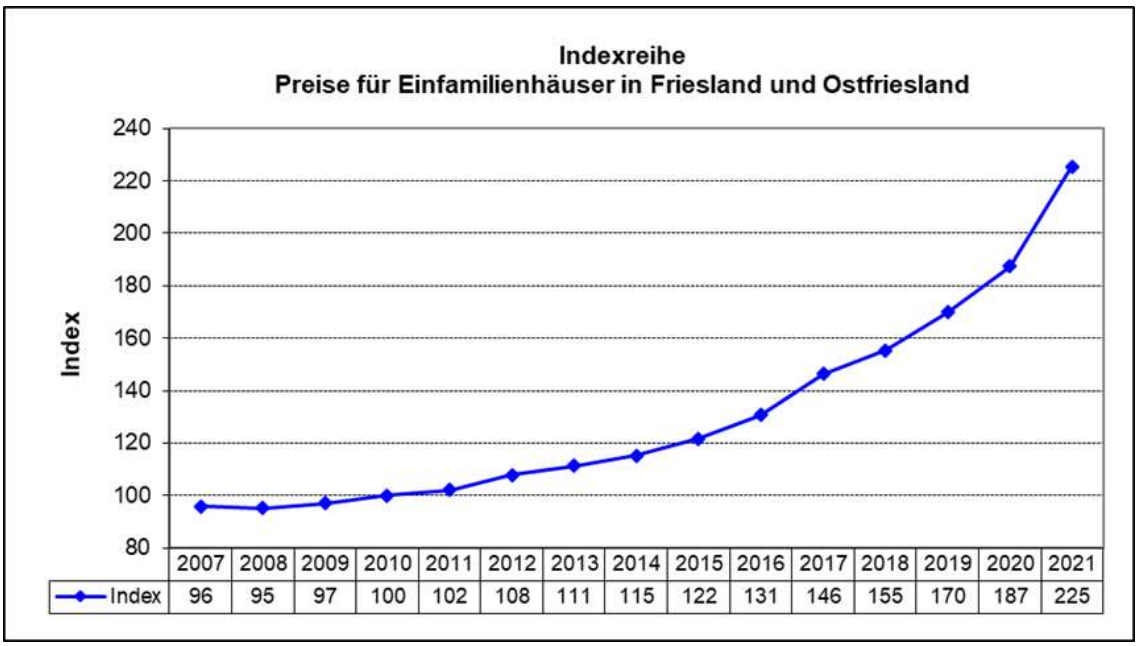
Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den nordwestlichen Bereich des Landkreises Leer lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2019 - 2022
Lage (Bodenrichtwert)	20 – 90 €/m²
Originäres Baujahr	1950 - 1969
Modifiziertes Baujahr	1965 - 1985
Wohnfläche	80 - 180 m²
Grundstücksgröße	300 – 1.500 m²

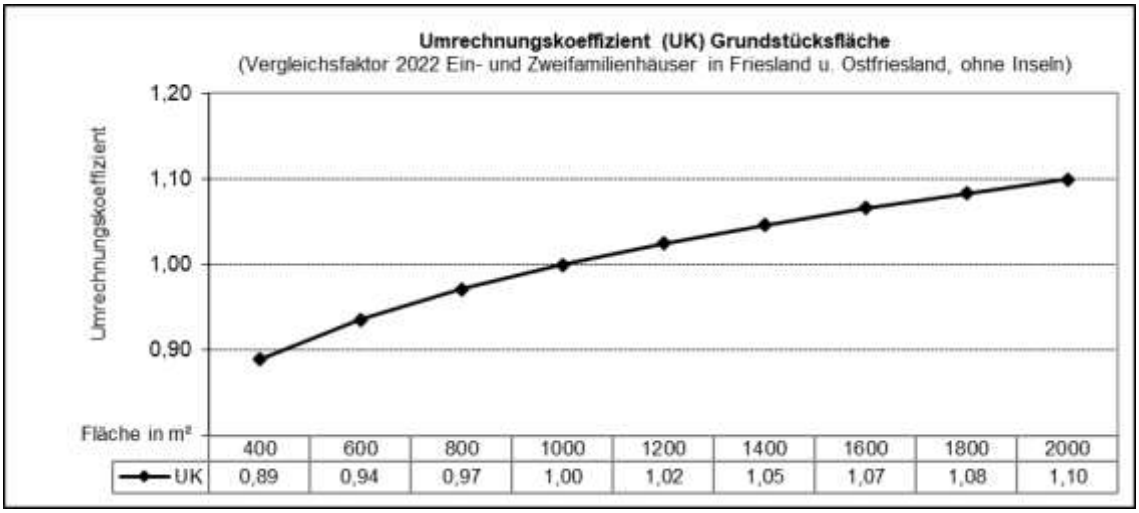
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Kauf-preis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m²	€/m²			m²	€	€/m²
WEO	Nov 22	499	30	1972	2,6	104		
1	Feb 19	666	25	1979	2,9	170	144000	847
2	Feb 19	1200	40	1975	3,2	160	204500	1.278
3	Feb 19	1265	40	1972	2,8	120	147000	1.225
4	Apr 19	1000	25	1978	2,9	129	138000	1.070
5	Jul 19	933	25	1966	2,3	116	129000	1.112
6	Okt 19	749	40	1984	2,6	89	124000	1.393
7	Dez 19	860	30	1976	2,5	140	140000	1.000
8	Mai 20	787	70	1973	2,3	95	122550	1.290
9	Jul 20	751	11	1976	2,5	100	123500	1.235
10	Jul 20	807	35	1981	2,6	106	155000	1.462
11	Jan 21	1220	25	1975	2,8	150	198500	1.323
12	Aug 21	1082	40	1975	2,6	100	214000	2.140
13	Jul 22	1006	22	1977	2,7	99	177500	1.793
14	Aug 22	623	85	1979	2,7	102	235000	2.304
Mittel:	**Mai 20**	**925**	**37**	**1976**	**2,7**	**120**	**160.896**	**1.391**

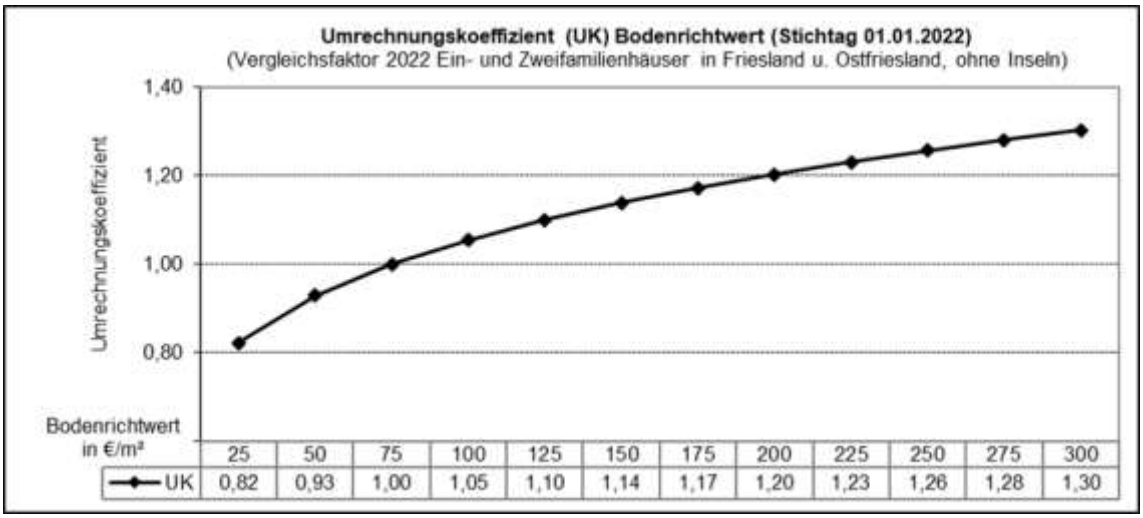
Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Einfamilienhäuser, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, berücksichtigt. Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung (2021 nach 2022) geht der Gutachterausschuss aufgrund von Preisuntersuchungen von jährlich +17 % aus.



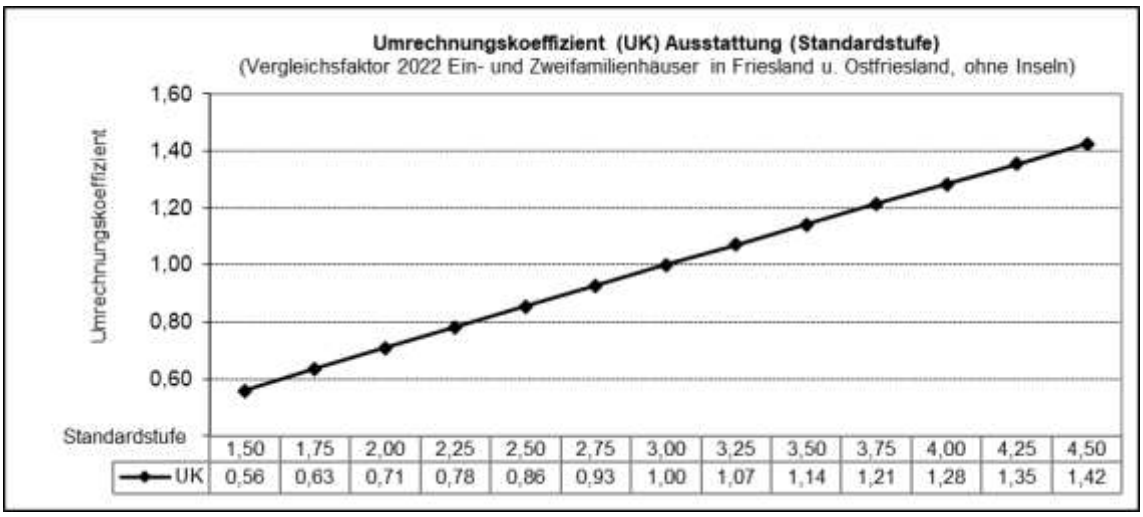
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Index	96	95	97	100	102	108	111	115	122	131	146	155	170	187	225

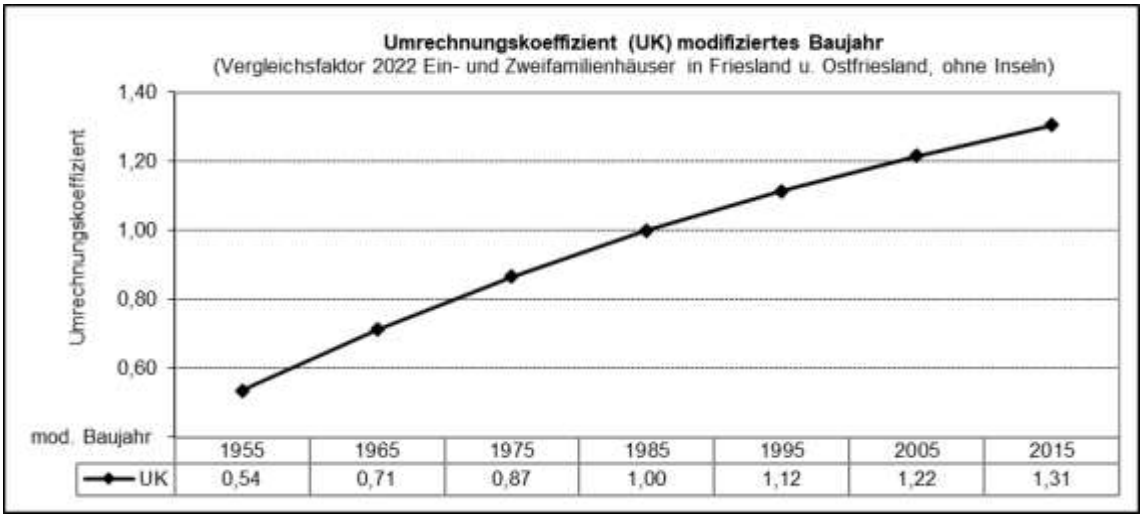


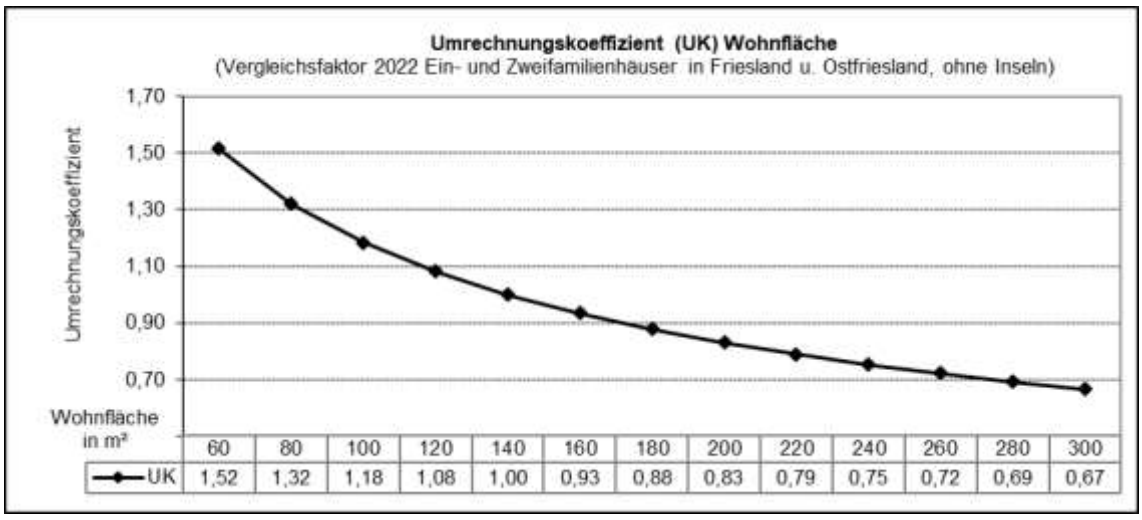
Fläche in m²	400	600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
UK	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,08	1,10



Bodenrichtwert in €/m²	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300
UK	0,82	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,28	1,30







Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2022 GAG

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

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Vergleichs-preis
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		264	0,91	0,85	0,82	0,88	1,16	
1	847	164	0,95	0,82	0,92	0,97	0,91	1.430
2	1.278	164	1,02	0,89	0,87	1,06	0,93	1.893
3	1.225	164	1,03	0,89	0,82	0,94	1,08	1.788
4	1.070	166	1,00	0,82	0,91	0,97	1,04	1.567
5	1.112	170	0,99	0,82	0,73	0,80	1,10	2.000
6	1.393	174	0,96	0,89	0,99	0,88	1,25	1.638
7	1.000	177	0,98	0,85	0,88	0,86	1,00	1.553
8	1.290	184	0,97	0,99	0,84	0,80	1,21	1.656
9	1.235	187	0,96	0,74	0,88	0,86	1,18	1.796
10	1.462	187	0,97	0,87	0,95	0,88	1,15	1.759
11	1.323	206	1,03	0,82	0,87	0,94	0,97	1.709
12	2.140	228	1,01	0,89	0,87	0,88	1,18	2.018
13	1.793	264	1,00	0,81	0,90	0,91	1,19	1.483
14	2.304	264	0,94	1,02	0,92	0,91	1,17	1.492
							Mittel:	**1.699**
							Median	**1.682**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.699 €/m², der gegenüber Extremwerten robusterer Median bei 1.682 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.690 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.690 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (104 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **175.760 €**.

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 Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (unterdurchschnittlicher Zustand, Mietverhältnis, kleines Grundstück) in Höhe von **31.665 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über höherwertigere Nebengebäude und Außenanlagen. Der Gutachterausschuss hält deshalb im Vergleichswertverfahren beim Wertermittlungsobjekt aufgrund des einfacheren Nebengebäudes und der einfachen Außenanlage einen zusätzlichen **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.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		104 m²
mittlerer Vergleichspreis		1.690 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		175.760 €
Ansatz boG (wie Sachwertverfahren: Zustand, Mietverhältnis, Größe)		-31.665 €
Ansatz boG (einfacheres Nebengebäude und Außenanlage)	-10%	-17.576 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		0 €
Vergleichswert		126.519 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		**127.000 €**

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (124.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (127.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Uplengen, Poghausen, Ockenhausener Straße 61 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.11.2022 mit rund

125.000 €

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 15.11.2022

Kuper	Homes	Folkerts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

		Länge			Breite			Fläche	
Keller		4,10	m	x	2,60	m	=	10,66	m²
							=	**10,7**	**m²**
Erdgeschoss		9,38	m	x	8,12	m	=	76,17	m²
	+	3,24	m	x	1,28	m	=	4,15	m²
							=	**80,3**	**m²**
Dachgeschoss		9,38	m	x	8,12	m	=	76,17	m²
							=	**76,2**	**m²**
					Bruttogrundfläche		**= rd.**	**167**	**m²**

II. Nebengebäude

		Länge			Breite			Fläche	
Erdgeschoss		4,87	m	x	6,77	m	=	32,97	m²
	-	1,73	m	x	3,18	m	=	-5,50	m²
							=	**27,5**	**m²**
					Bruttogrundfläche		**= rd.**	**28**	**m²**

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

I. Hauptgebäude

Kellergeschoss:

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Abstellraum		2,29 m	x	3,52 m	x	1,00	=	8,06	m²
	-	0,67 m	x	0,78 m	x	1,50	=	-0,78	m²
							=	**7,3**	**m²**
						Gesamtfläche Kellergeschoss	**= rd.**	**7**	**m²**

Erdgeschoss:

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Esszimmer		3,48 m	x	3,48 m	x	1,00	=	12,11	m²
							=	**12,1**	**m²**
Wohnzimmer		3,80 m	x	5,53 m	x	1,00	=	21,01	m²
							=	**21,0**	**m²**
Küche		3,85 m	x	3,08 m	x	1,00	=	11,86	m²
	-	0,76 m	x	0,33 m	x	1,00	=	-0,25	m²
							=	**11,6**	**m²**
Flur		1,89 m	x	2,26 m	x	1,00	=	4,27	m²
							=	**4,3**	**m²**
Bad		2,60 m	x	2,36 m	x	1,00	=	6,14	m²
							=	**6,1**	**m²**
Diele		2,36 m	x	3,48 m	x	1,00	=	8,21	m²
	+	0,75 m	x	2,26 m	x	1,00	=	1,70	m²
	-	0,93 m	x	2,75 m	x	1,00	=	-2,56	m²
							=	**7,4**	**m²**
						Gesamtfläche Erdgeschoss	**= rd.**	**63**	**m²**

Dachgeschoss:

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Zimmer 1		3,46 m	x	1,99 m	x	1,00	=	6,89	m²
	+	3,46 m	x	0,87 m	x	0,50	=	1,51	m²
	-	0,34 m	x	0,36 m	x	1,00	=	-0,12	m²
							=	**8,3**	**m²**
Zimmer 2		5,53 m	x	2,31 m	x	1,00	=	12,77	m²
	+	5,53 m	x	0,90 m	x	0,50	=	2,49	m²
							=	**15,3**	**m²**
Zimmer 3		2,98 m	x	2,30 m	x	1,00	=	6,85	m²
	+	2,98 m	x	0,86 m	x	0,50	=	1,28	m²
							=	**8,1**	**m²**
Zimmer 4 /		1,92 m	x	1,97 m	x	1,00	=	3,78	m²
Heizungsraum	+	2,85 m	x	0,77 m	x	0,50	=	1,10	m²
	+	0,93 m	x	0,69 m	x	1,00	=	0,64	m²
							=	**5,5**	**m²**
Flur		3,08 m	x	1,06 m	x	1,00	=	3,26	m²
	-	0,40 m	x	0,94 m	x	1,00	=	-0,38	m²
							=	**2,9**	**m²**
WC		1,10 m	x	0,66 m	x	1,00	=	0,73	m²
	+	1,10 m	x	0,86 m	x	0,50	=	0,47	m²
							=	**1,2**	**m²**
				Gesamtfläche Dachgeschoss			**= rd.**	**41**	**m²**

Die gesamte Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses rd. 104 m² und die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 7 m².

II. Nebengebäude

Raum	Länge		Breite		Faktor		Fläche	
Abstellraum	2,87 m	x	4,47 m	x	1,00	=	12,83	m²
						=	**12,8**	**m²**
Hochkeller	3,39 m	x	2,74 m	x	1,00	=	9,29	m²
						=	**9,3**	**m²**
			Nutzfläche Erdgeschoss			**= rd.**	**22**	**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: (3-fach)

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@lgln.niedersachsen.de

Leer, den 17.11.2022

(Schütte)