Aktenzeichen: W2-105/2024

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

Moormerland, Rudolfswieke 54

Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Moormerland	
Straße, Hausnummer:	Rudolfswieke 54	
Gemarkung:	Jheringsfehn	
Flur:	4	
Flurstücke:	269/4	269/5
Fläche:	985 m²	1.017 m²
Gesamtfläche:	2.002 m²	
Grundbuchbezirk:	Jheringsfehn	
Grundbuchblatt:	823, lfd. Nr. 2	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2025 in der Besetzung

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

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.04.2025 mit

155.000 €

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	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
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	10
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demografische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	11
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	15
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**16**
3.1	Grundlagen	16
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	16
3.1.2	Kaufpreissammlung	16
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
3.1.4	Literatur	16
3.2	Wertermittlungsverfahren	17
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	17
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3	Bodenwert	18
3.3.1	Bodenrichtwerte	19
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	20
3.3.3	Gesamtbodenwert	20
3.4	Sachwertverfahren	21
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	21
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	23
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	23
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	24
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	27
3.5	Vergleichswertverfahren	28
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	29
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	32
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.4	Vergleichswert	33
3.6	Verkehrswert	34
Anlagen zum Gutachten		**35**
Berechnungen		35
Merkblatt Gutachterausschuss		36

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 37 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	10.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	135 K 38/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	24.03.2025 nur von außen
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	04.04.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer
Hinweis:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin hingewiesen.

1.2 Weitere Angaben

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses bzw. des Amtsgerichts gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.04.2025 (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 (04.04.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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 (nur von außen)

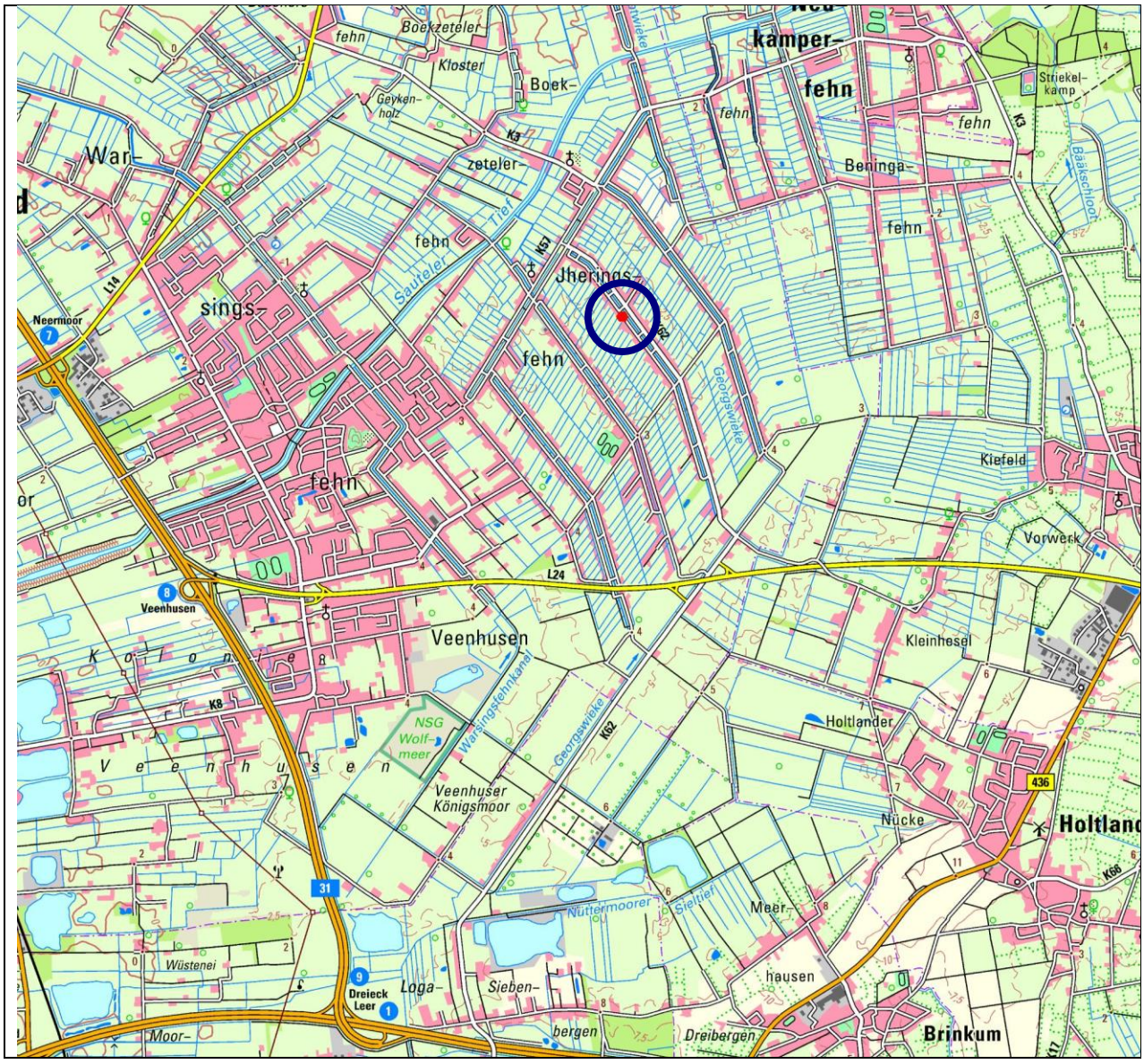
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Jheringsfehn der Gemeinde Moormerland an der Straße „Rudolfswieke“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus) beträgt ca. 4,5 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 Landesstraße 24, welche von Veenhusen im Westen nach Hesel im Osten verläuft und dort auf die Bundesstraßen 436 und 72 führt. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Veenhusen auf die A31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 7 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 14,5 km. Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich. Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Moormerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Warsingsfehn sowie teilweise auch in Jheringsfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung in Warsingsfehn. Weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer vorhanden.

In Warsingsfehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 14 km entfernt in Leer.

In Jheringsfehn gibt es nur eine dörfliche Infrastruktur.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit nur üblichem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

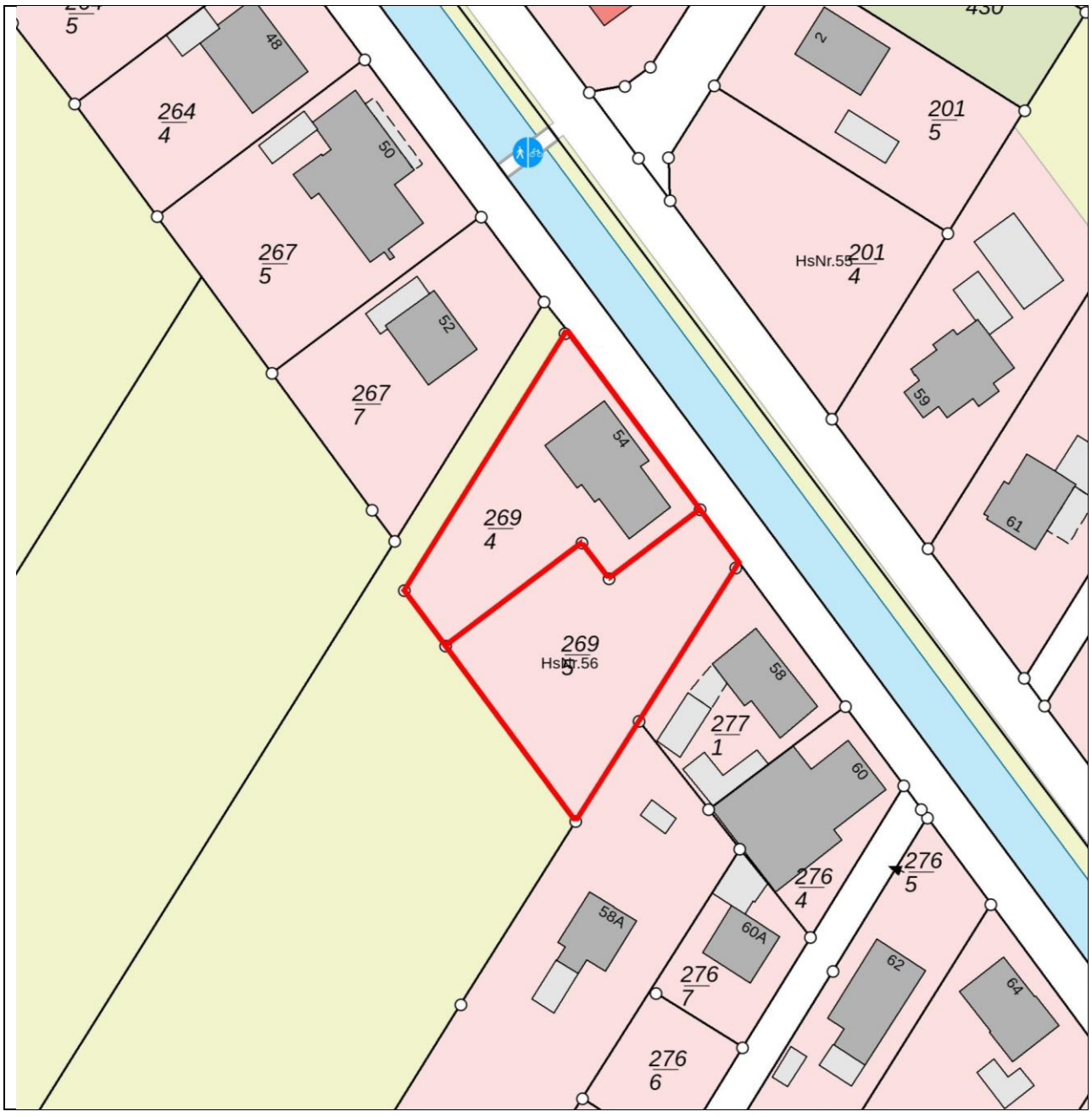
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 2.002 m² groß und besteht aus zwei Flurstücken. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 45 m (Grundstücksbreite) x 48 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist auf dem Flurstück 269/4 mit einem Einfamilienhaus (Siedlungshaus) bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Flurstücks ist als einfacher Garten angelegt.

Das Flurstück 269/5 stellt u. U. einen möglichen Bauplatz dar, der z. Zt. gemeinsam mit dem bebauten Flurstück 269/4 als Garten genutzt wird. Ein Bauvoranfrage aus dem Jahr 2016 wurde jedoch vom Landkreis Leer aufgrund der geringen Breite an der Straße abgelehnt. Eine bauliche Nutzung ist mit einem Anbau an das bestehende Gebäude Nr. 54 oder nach Abbruch des Gebäudes und einer Neuaufteilung des Grundstücks möglich.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Rudolfswieke“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg.

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

- Wasserversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- 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 Moormerland liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

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

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

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Rudolfswieke“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Moormerland und für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 05.12.2024 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

1	1	A. gelöscht. B.Folgende Leistungen und Beschränkungen: 1.2 gelöscht. 3. die Verpflichtung,längs der Wieke einen Weg von 24 Fuß Breite zu halten. 4.gelöscht. 5. die Verpflichtung,Inwieken,Dreh- und Kuhposten nicht ohne Erlaubnis der Fehnherren anzulegen oder zu verändern,und die angewiesenen Dreh- und Kuhposten mit zu unterhalten,auch 1 Tag beim Verlaate oder am Kolke unentgeltlich zu arbeiten. 6.gelöscht. Hier eingetragen auf Grund des Erbzinskontrakts vom 19.Februar/13.März 1866 am 24.März 1866.Umgeschrieben am 15.November 1933. Mit dem Grundstück Nr.1 des Bestandsverzeichnisses hierher zur Mithaft übertragen am 1.Dezember 1965.

3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 38/24). Eingetragen am 23.08.2024. Venema

Die Eintragungen (Wiekenrecht) sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht wertrelevant. Ein Zuzahlungsbetrag nach den §§ 51 und 50 ZVG ergibt sich somit nicht.

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

Laut Auskunft des Eigentümers besteht ein Mietverhältnis. Die monatliche Miete beträgt nach Auskunft des Eigentümers 350 €. Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss 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 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Moormerland 22.553 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Gemeinde Moormerland von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 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 Moormerland 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:	Siedlungshaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, tlw. Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
Baujahr:		ursprünglich vermutlich im Zeitraum 1910 bis 1950 (Nachweis im Liegenschaftskataster 1954)
Größe:	Bruttogrundfläche:	257 m² (Berechnungen s. Anlage)
	davon:	ca. 126 m² Vorderhaus (EG + DG) ca. 131 m² Hinterhaus (nur EG)
	Wohnfläche:	ca. 71 m² (EG überschlägig ermittelt, inkl. ca. 17 m² im Hinterhaus)
	Nutzfläche:	ca. 100 m² (überschlägig)
Raumaufteilung:		(gem. Angabe Eigentümer)
	im Erdgeschoss (EG):	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele / Raum, Bad; Abstellflächen im Wirtschaftsteil
	im Dachgeschoss (DG):	Bodenraum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendmauerwerk, tlw. erneuert in ca. 80er Jahren; ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Anwalmung im Hinterhaus, Betondachsteinen aus ca. 80er Jahren, nicht bzw. nur einfach gedämmt; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang und zwei Nebeneingänge: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), einfache Qualität der ca. 1980/90er Jahre weiterer Nebeneingang: Brettertür, einfache Qualität
Fenster:	im Wohnteil überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Außenrollläden von 2005 im Giebel Hinterhaus auch Metallfenster mit Einfachverglasung (Stallfenster)
Innenwände:	unbekannt, vermutlich massiv mit Tapete

Innentüren:	einfache Holztüren in Holzzargen
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Geschosstreppe:	einfache Holztreppe im Scheunenteil
Fußbodenbelag:	überwiegend Bodenfliesen, tlw. Teppich
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Dusche, Wanne, Waschbecken und WC von ca. 2010
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2002 zusätzlicher Kaminanschluss im Erdgeschoss (Kaminofen bis 31.12.2024 Austauschpflicht)
Technische Ausstattung:	unbekannt
Einbaumöbel:	mögliche Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	tlw. Mauerwerksschäden (Setzung Stürze), Dach sattelt tlw. durch
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	leicht unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	> 70 Jahre
Modernisierungen:	überwiegend neue Fenster 2005; Bad in ca. 2010, teilweise Erneuerung des Verblendmauerwerks; Erneuerung Heizungsanlage 2002
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	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 24.03.2025)

Ansicht von der Straße

Ansicht vom Garten

Ansicht Frontgiebel	Ansicht Rückseite

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	geringe Plattierung der Fußwege und Stellplätze mit Betonsteinpflaster bzw. Waschbetonplatten
Terrasse:	Waschbetonplatten, insgesamt sehr einfach
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Drahtzaun bzw. Hecke, zur Straße tlw. niedriger Metallzaun
Gartenanlage:	Rasenfläche; insgesamt einfache Gartengestaltung
Einstufung der Außenanlage:	einfach

Fotos
(aufgenommen am 24.03.2025)

Rasenfläche und Terrasse	Rasenfläche

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten 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

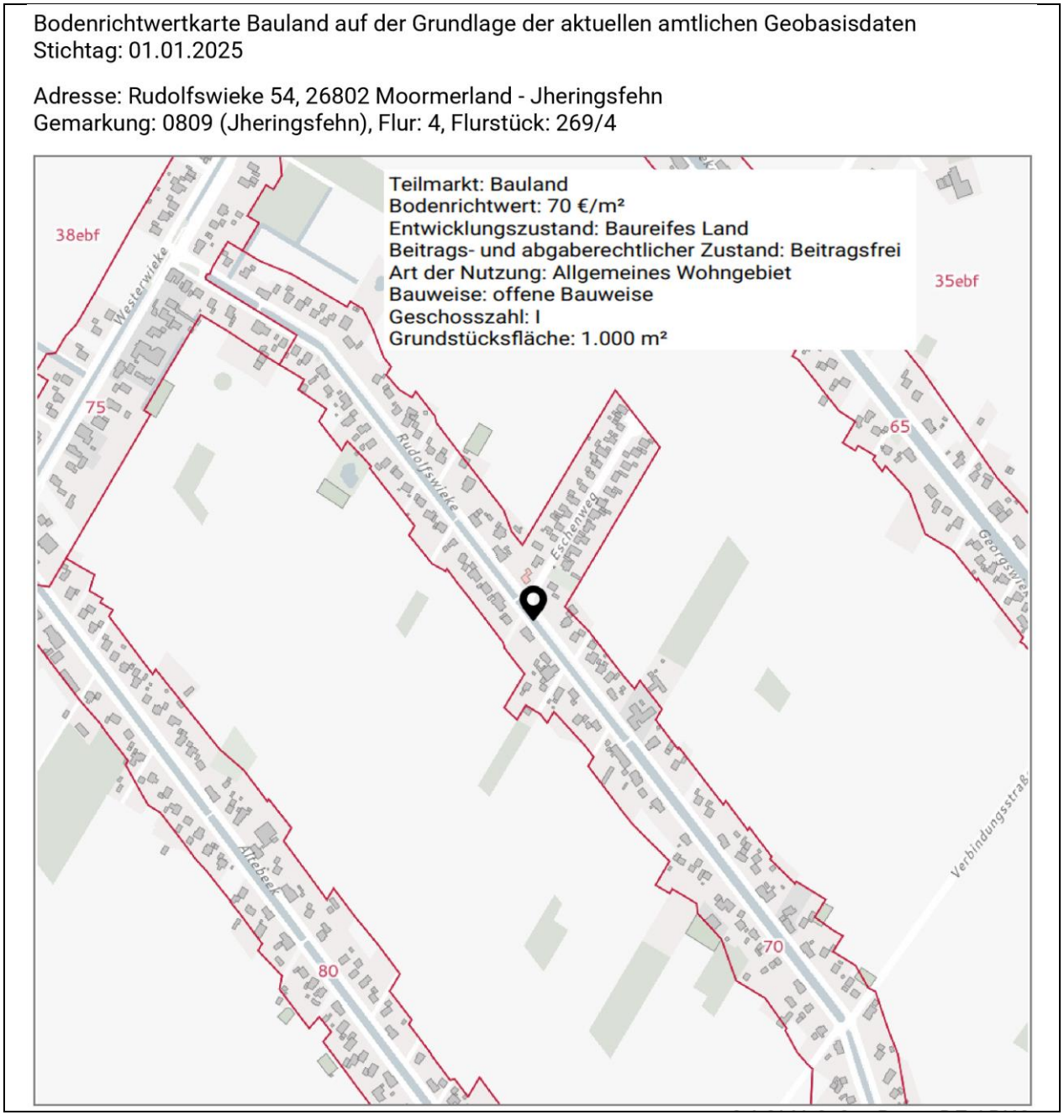
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu 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 01.01.2025

© 2025 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 70 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 1000 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.002 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 985 m² (Flurstück 269/4) als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 1017 m² (Flurstück 269/5) stellt eine selbständig

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche (Flurstück 269/4)

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall beim Flurstück 269/4 nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **70 €/m²**.

Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche (Bauplatz Flurstück 269/5)

Bei der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche ist die ungünstige Form (geringe Breite an der Straße) als Besonderheit bzw. Abweichung zu berücksichtigen. Diese Besonderheit wird aufgrund der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 25 % berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu

70 €/m² x 0,75 = rd. **52 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	985 m²	70,00 €/m²	68.950 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	1.017 m²	52,00 €/m²	52.884 €
Bodenwert insgesamt	**2.002 m²**		**121.834 €**

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	Vorderhaus	Hinterhaus
Bruttogrundfläche in m²	126	131
NHK 2010	700 €/m²	350 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	162.905 €	84.685 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*70*	*70*
Alter in Jahren	*>70*	*>70*
Restnutzungsdauer in Jahren	*20*	*20*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,2857
Gebäudesachwert	46.542 €	24.194 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**70.737 €**	

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; Anschluss an Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
Sonstiges	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**7.000 €**

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

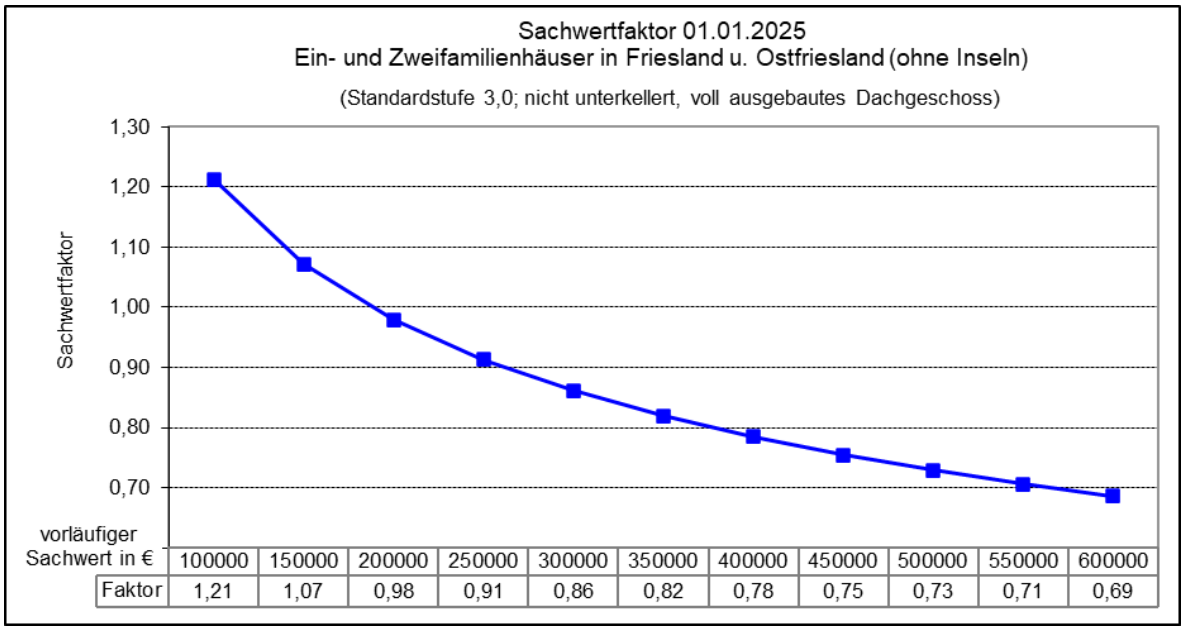
Bodenwert (marktübliche Fläche)	68.950 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	70.737 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000 €
vorläufiger Sachwert	**146.687 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

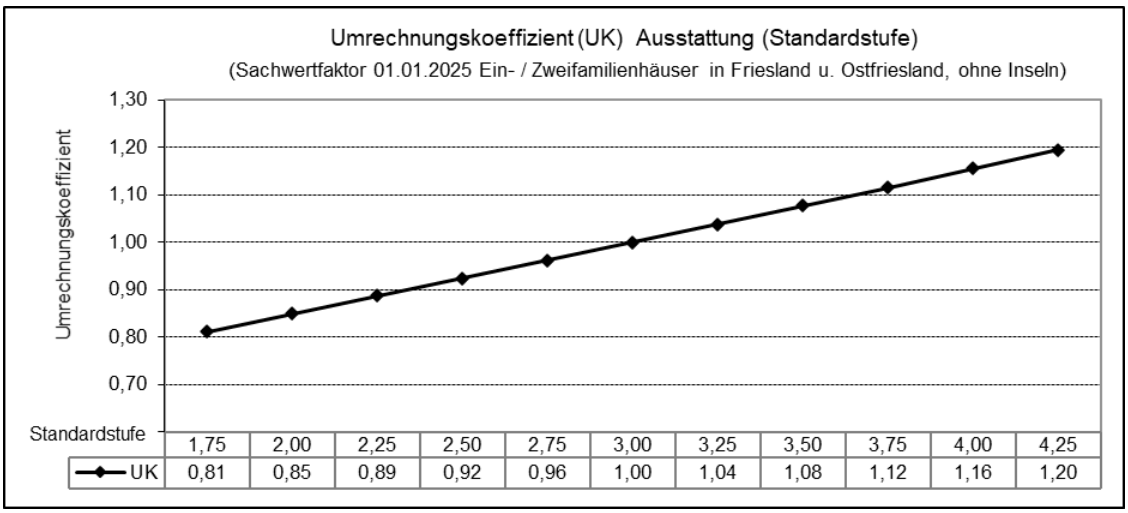
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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. 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
Gemeinde Moormerland	0,95

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Die Anpassung des Sachwertfaktors des Normobjekts auf die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und den Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend aufgeführt:

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 146.687 €):	1,08
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,5):	0,92
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	**0,94**

Dieser angepasste Sachwertfaktor bezieht sich auf übliche Ein-/Zweifamilienhäuser. Beim vorliegenden Siedlungshaus mit viel Nutzfläche an der Gebäudefläche ist der Sachwertfaktor jedoch nach Einschätzung des Gutachterausschusses um 10 Prozentpunkte zu reduzieren. Somit beträgt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 0,84, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 16 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		146.687 €
Sachwertfaktor	0,84	
Marktanpassung		-23.470 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**123.217 €**

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 (leicht unterdurchschnittlicher Zustand)
- das Mietverhältnis (keine freie Verfügung)
- der sonstige Bodenwert (Flurstück 269/5)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden der unterdurchschnittliche Zustand und das Mietverhältnis mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 146.687 € ergibt sich der Abschlag zu 14.669 €.

Der sonstige Bodenwert (Flurstück 269/5) ist mit dem ermittelten Wert von 52.884 € zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich der Gesamtansatz der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale insgesamt zu **38.215 €** (Zuschlag).

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	123.217 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38.215 €
Sachwert	161.432 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**161.000 €**

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 (Siedlungshäuser) aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Samt-/Gemeinden Moormerland, Hesel, Uplengen, Ihlow und Großefehn lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

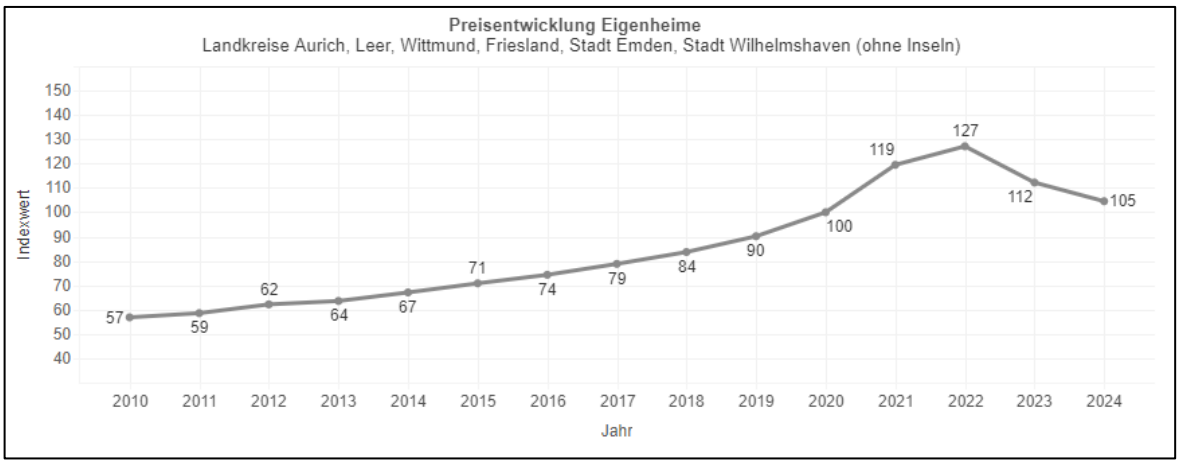
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2023 - 2025
Lage (Bodenrichtwert)	30 – 90 €/m²
Originäres Baujahr	vor 1970
Modifiziertes Baujahr	1965 - 1979
Wohnfläche	70 - 160 m²
Grundstücksgröße	500 - 2000 m²

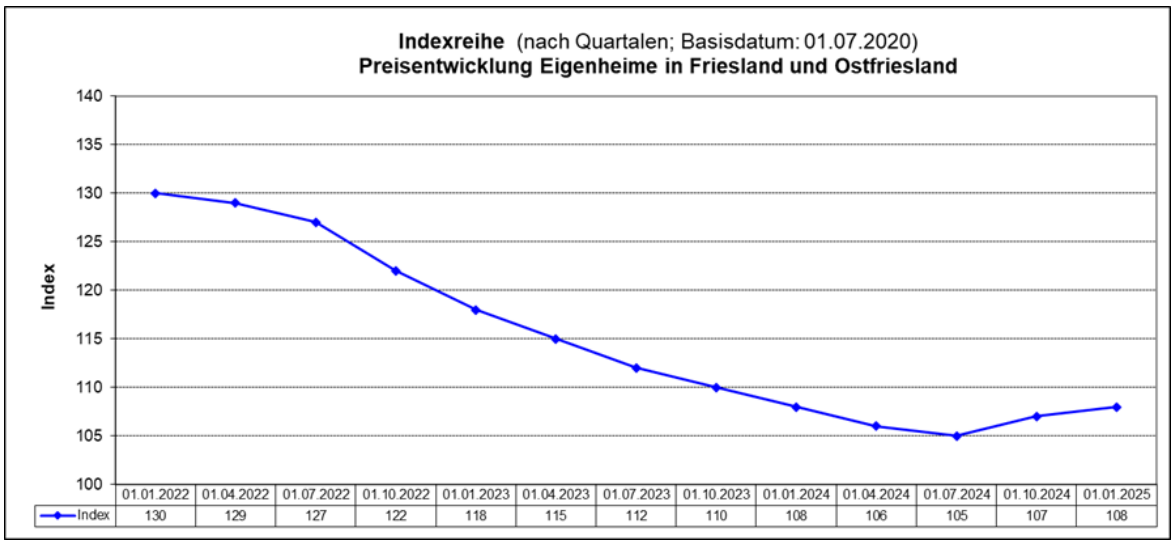
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

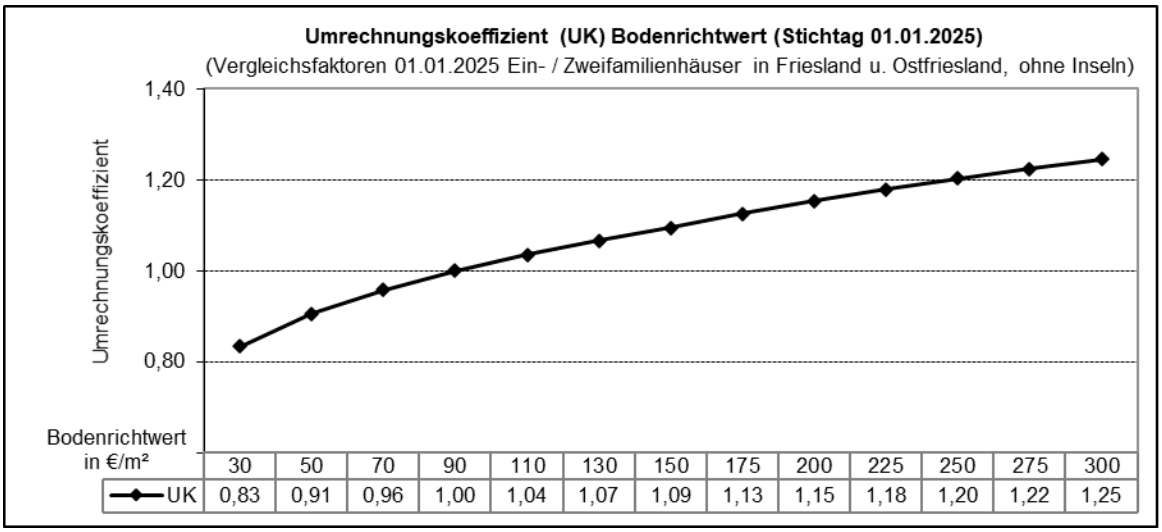
Nr.	Zeit-punkt	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Wohn-fläche	Kauf-preis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m²	€/m²		m²	€	€/m²
WEO	Apr 25	985	70	1975	71		
1	Mrz 23	600	40	1973	100	120000	1.200
2	Jun 23	681	50	1979	95	139000	1.463
3	Sep 23	1311	70	1976	78	125000	1.603
4	Sep 23	1134	70	1973	130	148000	1.138
5	Nov 23	1056	60	1975	76	80000	1.053
6	Jan 24	1851	42	1976	108	179000	1.657
7	Apr 24	1016	75	1974	150	140000	933
8	Apr 24	1501	42	1978	125	170000	1.360
9	Jul 24	1000	70	1973	140	130000	929
10	Aug 23	1002	48	1974	125	155000	1.240
11	Dez 23	1503	50	1976	140	175000	1.250
12	Feb 24	800	80	1972	140	115000	821
13	Mrz 24	1281	50	1970	100	160000	1.600
14	Mai 24	635	60	1975	95	140000	1.474
15	Aug 24	1435	65	1976	110	109000	991

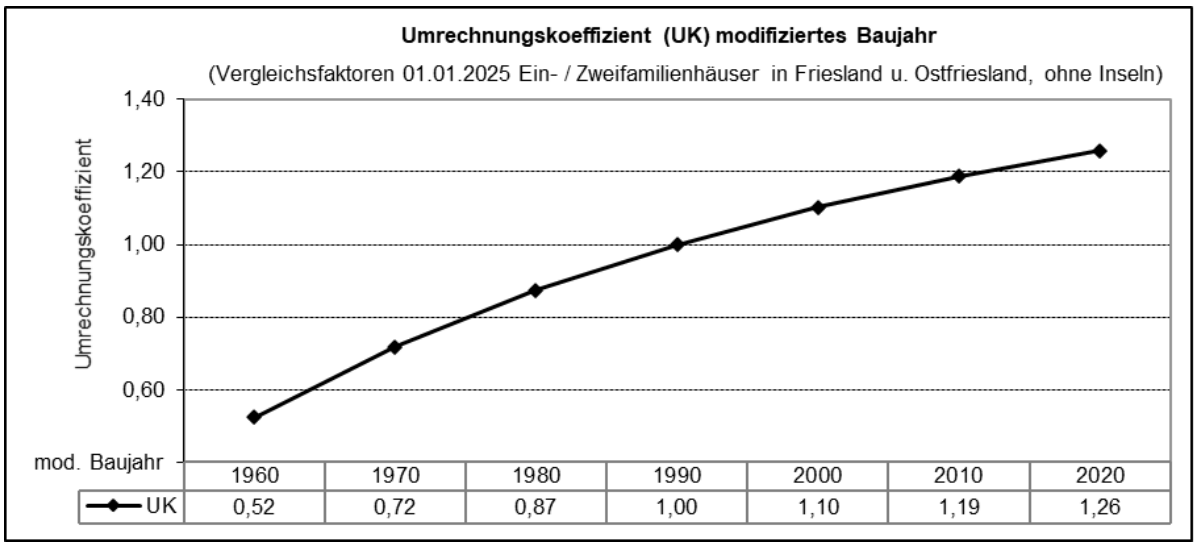
Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten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

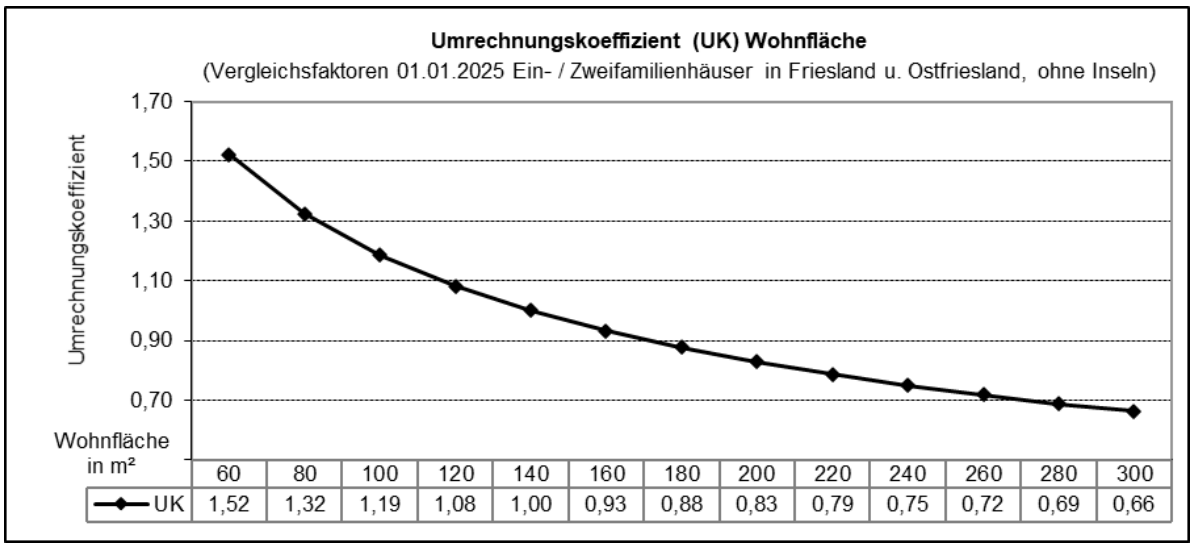
Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Juli 2020 berücksichtigt.











Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

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

		Index / Umrechnungskoeffizienten					
Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Wohn-fläche	Vergleichs-preis
	€/m²		m²	€/m²		m²	€/m²
WEO		108	1,00	0,96	0,80	1,41	
1	1.200	116	0,93	0,87	0,77	1,19	1.593
2	1.463	113	0,95	0,90	0,86	1,22	1.689
3	1.603	111	1,04	0,96	0,82	1,34	1.542
4	1.138	111	1,02	0,96	0,77	1,04	1.536
5	1.053	109	1,01	0,93	0,80	1,36	1.096
6	1.657	108	1,09	0,88	0,82	1,14	2.018
7	933	106	1,00	0,97	0,78	0,97	1.381
8	1.360	106	1,06	0,88	0,84	1,06	1.804
9	929	105	1,00	0,96	0,77	1,00	1.369
10	1.240	111	1,00	0,90	0,78	1,06	1.717
11	1.250	109	1,06	0,90	0,82	1,00	1.725
12	821	107	0,97	0,98	0,75	1,00	1.221
13	1.600	107	1,04	0,90	0,72	1,19	2.130
14	1.474	106	0,94	0,93	0,80	1,22	1.863
15	991	106	1,05	0,95	0,82	1,13	1.195
						arithm. Mittel:	**1.592**
						Median:	**1.593**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.592 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.593 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.600 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.600 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (71 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **113.600 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund des Zustands und des Mietverhältnisses in Höhe von **14.669 €** und einen Zuschlag aufgrund des sonstigen Bodenwerts (Flurstück 269/5) in Höhe von **52.884 €** für erforderlich.

3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche	71 m²
mittlerer Vergleichspreis	1.600 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	113.600 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen (Flurstück 269/5)	52.884 €
Ansatz boG: Zustand und Mietverhältnis	-14.669 €
Vergleichswert	151.815 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	**152.000 €**

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 (161.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (152.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht (2:1) beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Moormerland, Rudolfswieke 54 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.04.2025 mit rund

155.000 €

(in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 04.04.2025

Folkerts	Homes	Kuper
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

		Länge			Breite			Fläche	
Vorderhaus Erdgeschoss		7,75	m	x	8,10	m	=	62,78	m²
							=	**62,8**	**m²**
Vorderhaus Dachgeschoss		7,75	m	x	8,10	m	=	62,78	m²
							=	**62,8**	**m²**
Hinterhaus (nur Erdgeschoss)		11,65	m	x	11,50	m	=	133,98	m²
	-	3,40	m	x	0,90	m	=	-3,06	m²
							=	**130,9**	**m²**
				Bruttogrundfläche			**= rd.**	**257**	**m²**

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

Wohnfläche:

Es wurden anhand der Außenmaße des Wohnteils ca. 54 m² Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnteils ermittelt. Anhand der möglichen Wohnräume im ehemaligen Wirtschaftsteil (Bad, Flur / Raum) wird davon ausgegangen, dass im Hinterhaus rd. 15 % der Bruttogrundfläche als Wohnfläche ausgebaut sind, was eine weitere Wohnfläche von 17 m² ergibt (= 130,9 m² x 0,15 x 0,85 = 17 m²). Die gesamte Wohnfläche ergibt sich somit zu ca. 71 m².

Nutzfläche:

Es werden 90% der Bruttogrundfläche (nur Erdgeschoss) berücksichtigt. Bei einer Bruttogrundfläche von rd. 111 m² (131 m² BGF abzgl. 15 % s. o.) ergibt sich rd. 100 m² Nutzfläche.

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:

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 07.04.2025

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

(K. Janssen)