



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Holtland, Norderstraße 9



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:	Holtland
Straße, Hausnummer:	Norderstraße 9
Gemarkung:	Holtland
Flur:	2
Flurstücke:	245/33, 246/33, 33/34
Flächen:	840 m ² , 430 m ² , 268 m ²
Gesamtfläche:	1.538 m ²
Grundbuchbezirk:	Holtland
Grundbuchblatt:	1366, lfd. Nr. 1 und 2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes

Gutachter: Dipl.-Ing Architekt Thomas Exner

Gutachter: Auktionator und Immobilienkaufmann Gerhard Ulferts

folgende Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.03.2025 ermittelt:

Flurstücke 245/33, 246/33, 33/34 (Gesamtobjekt):	<u>93.000 €</u>
Flurstücke 245/33, 246/33 (lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):	<u>79.000 €</u>
Flurstück 33/34 (lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses):	<u>8.576 €</u>

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	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	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	17
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.1	Grundlagen	18
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2	Kaufpreissammlung	18
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4	Literatur	18
3.2	Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	19
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.3	Bodenwert	20
3.3.1	Bodenrichtwerte	21
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	21
3.3.3	Gesamtbodenwert	23
3.4	Sachwertverfahren	24
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	24
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	27
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	30
3.5	Vergleichswertverfahren	31
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	32
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.5.4	Vergleichswert	36
3.6	Verkehrswert	37
	Anlagen zum Gutachten	38
	Berechnungen	38
	Merkblatt Gutachterausschuss	39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 40 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	14.11.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 135 K 39/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde seitens der Bewohner nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin hingewiesen.
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04.02.2025 (nur von außen)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	19.03.2025 (nur von außen)

1.2 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.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 19.03.2025 (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.

1.4 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 (19.03.2025).

1.5 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.

1.6 Unterlagen

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

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

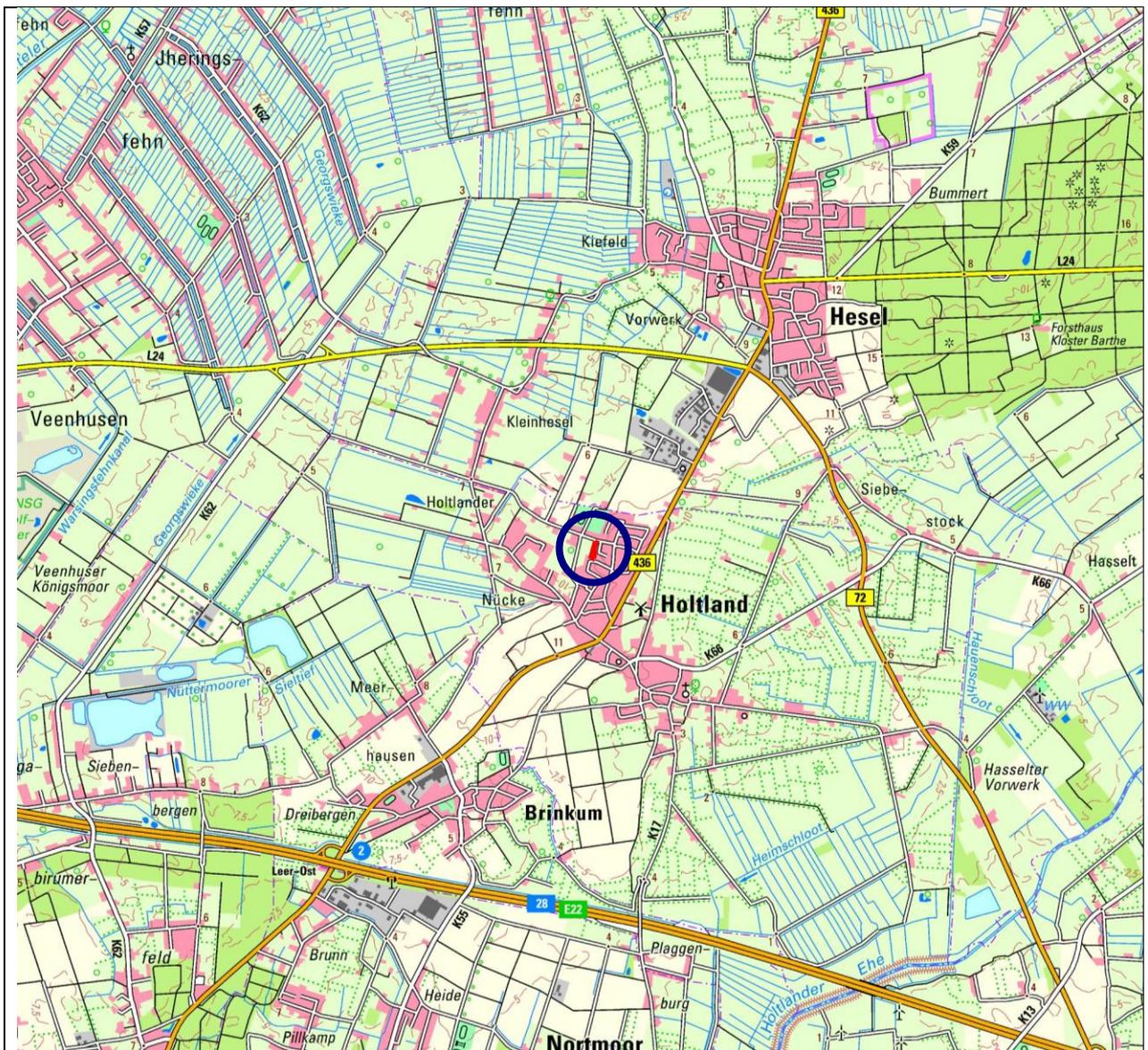
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagermerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im der Gemeinde Holtland an der „Norderstraße“, einer Anliegerstraße. Die Gemeinde Holtland ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hesel. Die Entfernung zum Zentrum der Samtgemeinde Hesel (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. 1 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener im Westen nach Sande im Osten verläuft und die Autobahn A31 mit der Autobahn A29 verbindet. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Leer Ost auf die A 28) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 4 km Entfernung.

Der 11 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Hesel handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Zentraler Ort und Sitz des Verwaltungszentrums ist Hesel. Die Entfernung dorthin beträgt rd. 5 km.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind in der Gemeinde Holtland vorhanden. Allgemein- und weiterbildende Schulen sind z. T. in Hesel, sonst in der ca. 14 km entfernt liegenden Stadt Leer vorhanden.

In der Gemeinde Holtland sowie in den nächstgelegenen Orten wie Hesel gibt es Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 12 km entfernt in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

2.1.4 Wohnlage

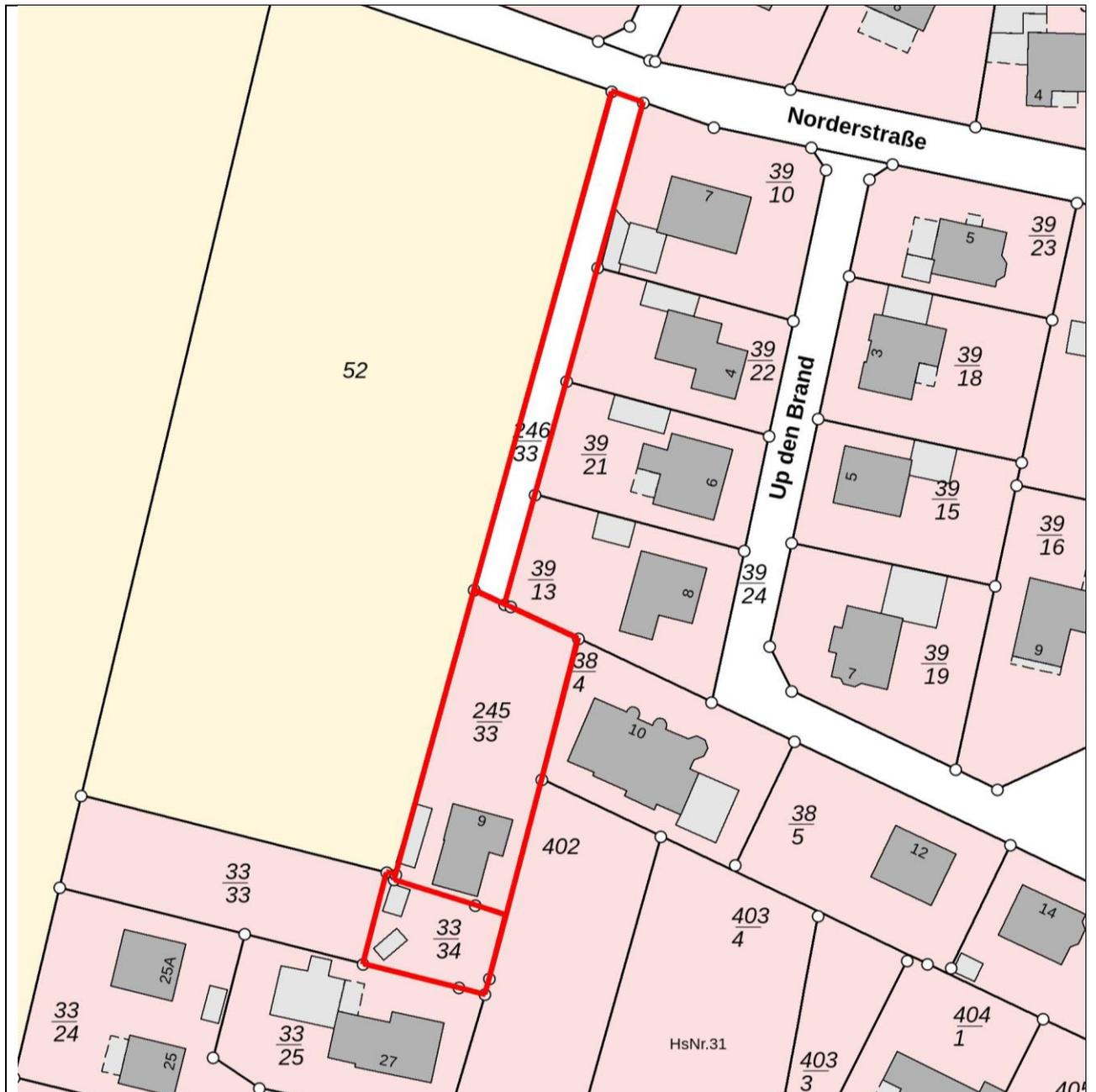
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohngebiet der 1980er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt als Gesamtobjekt ist 1.538 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen des bebauten Teils (Flurstücke 245/33 und 33/34) betragen rd. 18 m (Breite) x 65 m (Tiefe). Das Flurstück 246/33 als Wegeflurstück hat eine Breite von knapp 6 m und eine Länge von rd. 82 m.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



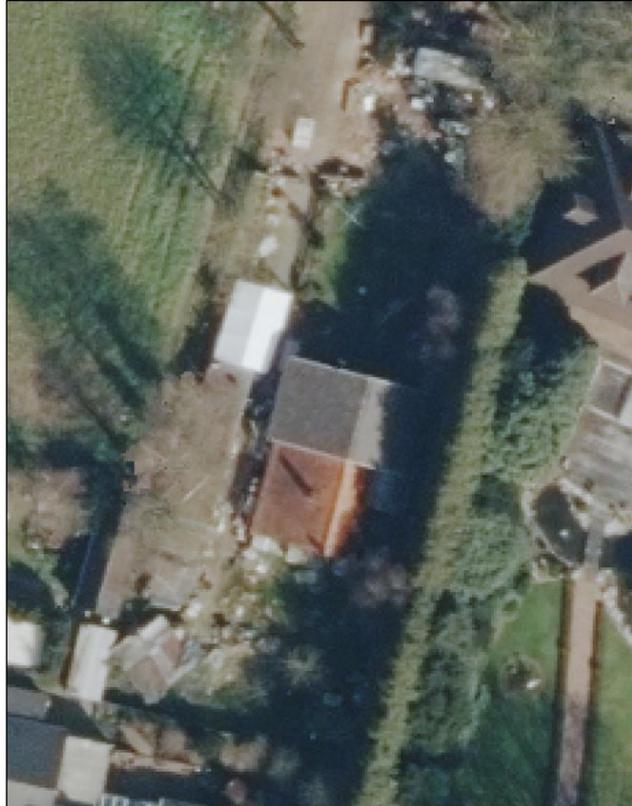
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einfachen Nebengebäuden bebaut. Die Auffahrt sowie die Wege sind einfach befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Lagerfläche überwiegend mit Holz und Unrat belegt.

Luftbild



2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Norderstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und ohne Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- 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 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 Samtgemeinde Hesel liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 061 „Alte Poststraße“ der Gemeinde Holtland vor, der am 15.11.1985 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ mit eingeschossiger Bauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 061 „Alte Poststraße“

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

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 „Norderstraße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Hesel sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht 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 11.11.2024 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

1	1	Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 243/33 Flur 2 der Gemarkung Holtland, z. Zt. eingetragen im Grundbuche von Holtland Band 1 Blatt 36. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Juli 1931 eingetragen am 20. August 1931 im Blatt 346 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 19. Juli 1993.
2	2	Recht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 250/33 Flur 2 von Holtland über den an der Westseite der Flurstücke 248/33, 251/33 Flur 2 Gemarkung Holtland verlaufenden Weg zu gehen, zu fahren und Vieh an Stricken zu führen. Ingetragen am 11. September 1942 und mit dem Grundstück Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses von amtswegen von Holtland Band 11 Blatt 363 übertragen nach Blatt 346 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 19. Juli 1993.
6	1,2	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (135 K 39/24). Ingetragen am 11.09.2024. R. Gerdes

In der Abteilung II des Grundbuches (Ifd. 3 – 5) sind ebenfalls Verpfändungen von Miterbenanteilen enthalten.

Die alten Wegerechte aus 1931 und 1942 waren vermutlich ursprünglich erforderlich, um zu den südlichen Grundstücken zu gelangen. Mit der Schaffung des nun dort befindlichen Baugebietes mit eigener Erschließung sind die Wegerechte vermutlich nicht mehr erforderlich. Aktuell wird offensichtlich kein Wegerecht genutzt. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist aus den genannten Gründen kein nennenswerter Werteeinfluss aufgrund der Wegerechtseintragungen gegeben.

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

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Samtgemeinde Hesel 10.505 Einwohner. Nach *www.wegweiser-kommune.de* ist für die Samtgemeinde Hesel von 2012 bis 2030 kein Bevölkerungszuwachs bzw. -rückgang 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 Leerstandsquote von Wohnungen in der Samtgemeinde Hesel 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“ für die beiden Flurstücke 245/33 und 33/34 als Nutzungseinheit. Das Flurstück 246/33 ist als private Wegefläche den „sonstigen Flächen“ zuzuordnen.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung von außen nach Aussagen eines Bewohners ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeit-typischen 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 so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus (ehemaliges Behelfsheim mit Anbau) Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss Unterkellerung: nicht unterkellert (lt. Bauakte) Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut (lt. Bauakte und Mitteilung Bewohner)
<u>Baujahr(e):</u>	Altbau (ehemaliges Behelfsheim) ca. 1959; Anbau (Erweiterung des Wohnhauses) gemäß Bauakte 1993
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 218 m ² (Berechnungen s. Anlage) Wohnfläche: ca. 45 m ² im Anbau im EG und ca. 40 m ² im EG im Altbau (überschlägig ermittelt) Nutzfläche: ca. 30 m ² im DG im Anbau (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende im Erdgeschoss (EG): Altbau: 2 Zimmer, Flur, WC, Abstellraum (lt. Bewohner) Anbau: Küche, Flur, Bad (lt. Bauakte)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk mit Putz und Anstrich (Altbau) sowie Verblend-mauerwerk (Anbau), vermutlich keine Wärmedämmung beim Altbau und mit Standard des Baujahres 1993 beim Anbau
Dach:	Satteldach mit alten Tondachziegeln (Altbau) sowie Be-tondachsteinen (Anbau); Dämmung unbekannt Rinnen aus Kunststoff und Fallrohre aus KG-Rohren
Außentüren:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) aus ca. 2000/10er Jahren (lt. Auskunft Bewohner)
Fenster:	Anbau: überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolier-verglasung der vermutlich 1990 bis 2010er Jahre, Holz-rahmenfenster im Dachgeschoss Altbau: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung der ca. 2010er Jahre (lt. Auskunft Bewohner)
Innenwände:	vermutlich überwiegend massiv, sonst weitgehend unbe-kannt
Innentüren:	unbekannt

Geschossdecken / Fußböden:	Betonfundament im Erdgeschoss (lt. Bauakte), Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss (lt. Bauakte)
Geschosstreppe:	einfache Bautreppe (lt. Auskunft Bewohner)
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat und Bodenfliesen (lt. Auskunft Bewohner)
Sanitäreinrichtungen:	Bad im Anbau mit WC, Waschbecken, Dusche sowie WC-Raum im Anbau (lt. Auskunft Bewohner)
Heizung:	2 Kaminöfen aus dem Baujahr 2005 und 2010 (laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers)
Technische Ausstattung:	unbekannt, vermutlich baujahrgemäß
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	fehlende Fensterbänke, fehlende Verfugung, Abplatzungen bei den Dachsteinen des Anbaus, Durchsattlung des Daches beim Altbau, beim Innenausbau werden weitere Schäden aufgrund des Gesamteindrucks von außen unterstellt
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	deutlich 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 Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das ehemalige Behelfsheim eine nicht zeitgemäße Ausstattung und der Anbau eine weitgehend zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung aufgrund der Baujahre der Standardstufe 1,6 (Altbau) bzw. 2,6 (Anbau) 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 fehlenden bzw. baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für die Baujahre durchschnittlich, heute aber 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):	66 Jahre Altbau 32 Jahre Anbau
Modernisierungen:	Kaminöfen 2005 und 2010; tlw. Fenster und Außentür in 2000 – 2010er Jahren
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	10 Jahre Altbau (aufgrund der einfachsten Bausubstanz) 38 Jahre Anbau
Mittleres modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	ca. 1979

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 19.03.2025)



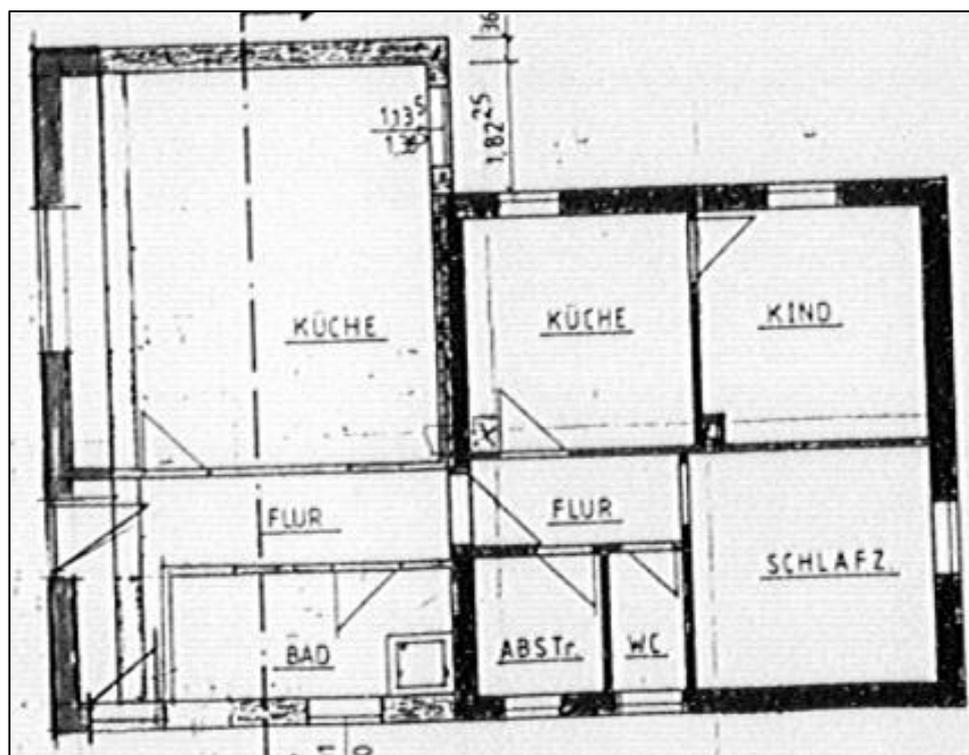
Anbau, Ansicht von der Auffahrt



Dächer Anbau (links) und Altbau (rechts)

Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Auszug aus den Bauakten



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht u. a. wie folgt von der im Grundriss dargestellten Aufteilung ab (gem. Ortsbesichtigung von außen und Aussagen des Bewohners):

- Die Eingangstür befindet sich nicht im Giebelbereich des Anbaus, sondern an der Westseite.
- Die Räume „Küche“ und „Kind“ im Altbau sind zum Wohnzimmer zusammengefasst worden.

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt mit Bitumen, übliche Plattierung der Wege am Haus mit Klinker- und Betonsteinpflaster
<u>Einfriedung:</u>	einfache Einfriedung mit Holzzaun, Metallzaun, Anpflanzungen
<u>Gartenanlage:</u>	einfache Rasenfläche bzw. vernachlässigte Gartengestaltung mit viel Unrat
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfache Schuppen in tlw. massiver und tlw. Holzbauweise, überwiegend vermutlich abgängig
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach und mit viel Unrat

Luftbild und Fotos

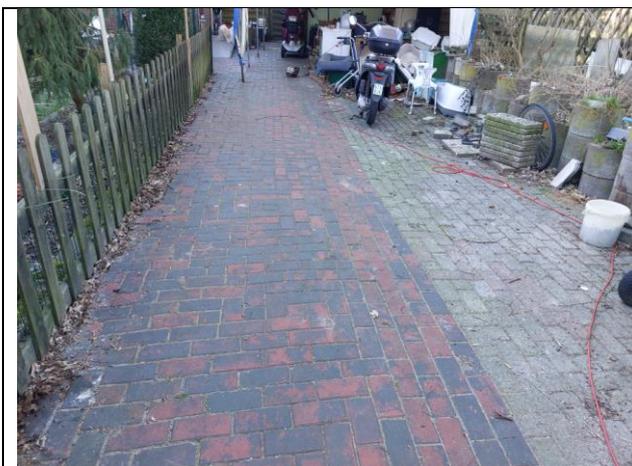
(Fotos aufgenommen am 19.03.2025)



nördlicher Bereich des Flurstücks 245/33



einfache Nebengebäude, Ansicht von Westen



Wegefläche auf Flurstück 245/33



Flurstück 246/33, Ansicht von Norden

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

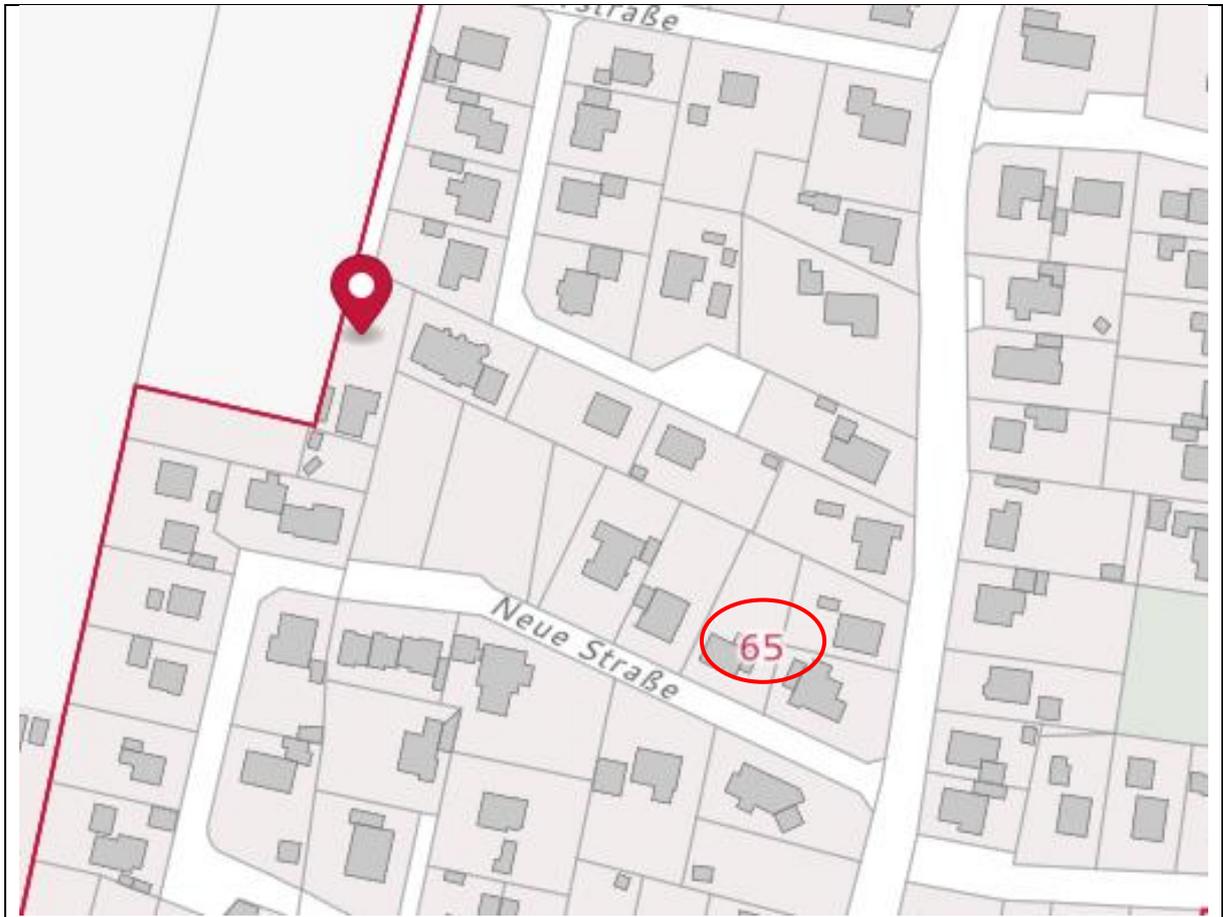
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bau- platz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt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

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

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

3.3.1 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 65 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

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

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt als Gesamtobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.538 m² auf. Davon ist eine Teilfläche (Flurstück 245/33) von 840 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Das Flurstück 33/34 zur Größe von 248 m² ist auch bebaubar und stellt somit eine bauliche Erweiterungsfläche dar. Das Flurstück 246/33 zur Größe von 430 m² stellt eine Wegefläche zur Erschließung des Wohngrundstücks.

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 245/33)

Beim Flurstück 245/33 sind keine wertrelevanten Abweichungen bzw. Besonderheiten im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **65 €/m²**.

Mit der Flurstücksfläche von 840 m² ergibt sich der Bodenwert zu 54.600 m².

Bodenwert des Flurstücks 33/34

Das Flurstück 33/34 stellt aufgrund der geringen Größe und der fehlenden eigenen Erschließung nur eine bauliche Erweiterungsfläche dar. Aufgrund des vorhandenen Bauteppichs (s. Kapitel 2.3.1) ist das Flurstück 33/34 am wirtschaftlichsten dem Flurstück 245/33 zuzuordnen. Für die anderen benachbarten Grundstücke liegt die Interessenslage bzw. Wirtschaftlichkeit niedriger. Als wertmindernde Besonderheit ist der ungepflegte Zustand (Unrat) zu berücksichtigen.

Nach Kaufpreisanalysen und der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses beträgt der Grundstückswert des Flurstücks 33/34 bei einer gemeinsamen Nutzung mit dem Bewertungsobjekt Flurstück 245/33 unter Berücksichtigung der jeweiligen Flurstücksflächen 80 % des Bodenrichtwerts. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$65 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = \mathbf{52 \text{ €/m}^2}.$$

Mit der Flurstücksfläche von 268 m² ergibt sich der Bodenwert zu 13.936 m².

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses beträgt der Grundstückswert des Flurstücks 33/34 bei einer Nutzung mit anderen benachbarten Flächen 50 % des Bodenrichtwerts. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich dann zu

$$65 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \mathbf{32 \text{ €/m}^2}.$$

Mit der Flurstücksfläche von 268 m² ergibt sich der Bodenwert dann zu 8.576 m².

Bodenwert des Flurstücks 246/33

Das Flurstück 246/33 stellt eine private Wegefläche zur Erschließung eines Baugrundstückes dar. Aus Kauffalluntersuchungen hat der Gutachterausschuss ermittelt, dass private Wegeflächen im Siedlungsbereich inklusive der Wegebefestigung im Durchschnitt mit einem Wert von rund 30 % des angrenzenden Baulandwertes gehandelt werden. Dieser Prozentsatz entspricht auch dem Wert von werdendem Bauland (Bauerwartungsland / Rohbauland, 15 – 25 %), also der Entwicklungsstufe, den die heutige Wegefläche vor der planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Nutzung als Wegefläche hatte. Dieser Wert wäre bei einer Entschädigung bzw. Enteignung zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall ist die überdurchschnittlich große Fläche und Breite wertmindernd zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss bewertet diesen Umstand mit einem Abschlag von 40 %. Der Bodenwert des Wegeflurstücks 246/33 ergibt sich somit zu

$$65 \text{ €/m}^2 \times 0,3 \times 0,6 = \mathbf{rd. 12 \text{ €/m}^2}.$$

Mit der Flurstücksfläche von 430 m² ergibt sich der Bodenwert zu 5.160 m².

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (<i>marktübliche Fläche</i>)	840 m ²	65,00 €/m ²	54.600 €
Flurstück 33/34	268 m ²	52,00 €/m ²	13.936 €
Flurstück 246/33 (<i>Wegefläche</i>)	430 m ²	12,00 €/m ²	5.160 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>698 m²</i>		<i>19.096 €</i>
Bodenwert insgesamt	1.538 m²		73.696 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Dachgeschoßhöhe beim Altbau gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur und der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Anbau	Altbau
Bruttogrundfläche in m ²	113	104
NHK 2010	700 €/m ²	625 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0 %	-10 %
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	146.098 €	108.050 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	70
<i>Alter in Jahren</i>	32	66
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	38	10
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertmind.)	0,5429	0,1429
Gebäudesachwert	79.316 €	15.440 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	94.757 €	

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; Anschluss an Kanalisation	4.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	1.000 €
Aufräumen und Entsorgen Unrat	-5.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	0 €

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:

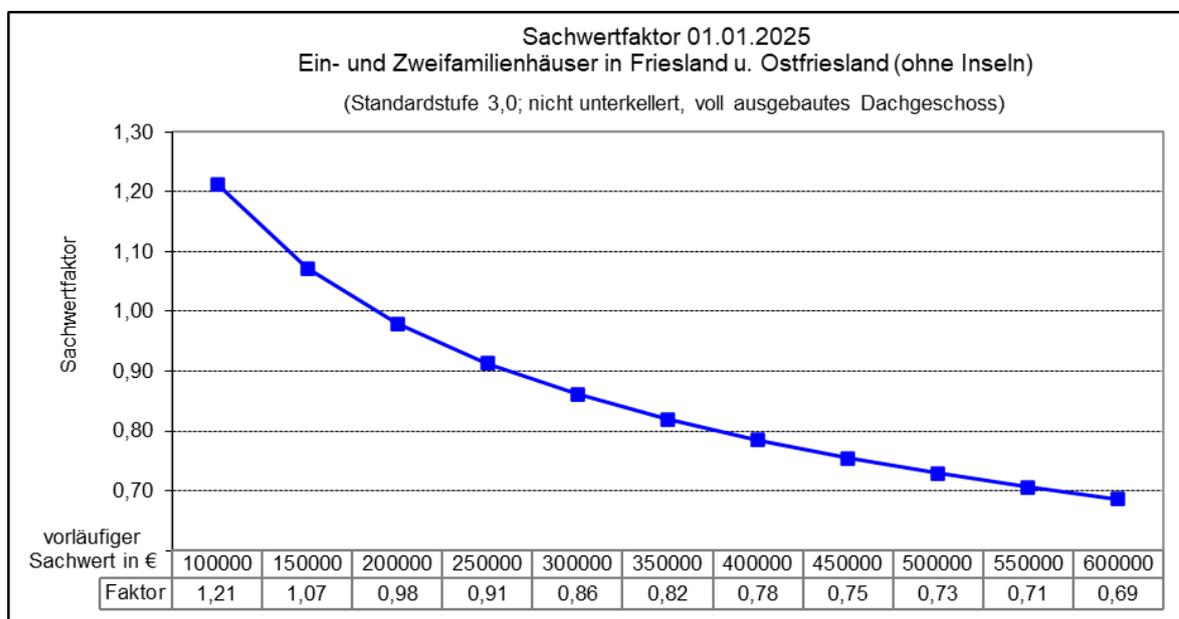
Bodenwert (marktübliche Fläche)	54.600 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	94.757 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	0 €
vorläufiger Sachwert	149.357 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

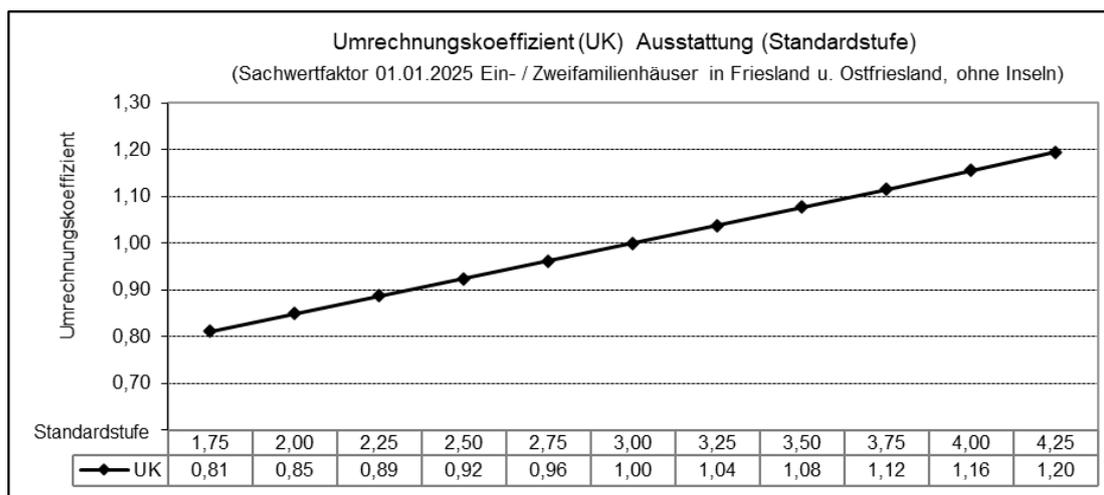
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 zum Stichtag 01.01.2025. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2024 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage	
(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Samtgemeinde Hesel	0,97

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Umrechnungskoeffizient Gebäudegeometrie

Die oben dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit voll ausgebauten Dachgeschossen. Bei vollunterkellerten Objekten ist ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) und bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) anzubringen. Bei nicht unterkellerten Flachdachgebäuden ist ein Anpassungsfaktor von 1,03 (Zuschlag 3 %) zu berücksichtigen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 149.357 €):	1,07
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,1):	0,86
Umrechnungskoeffizient nicht ausgebautes Dachgeschoss:	0,96
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	0,85

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei **0,75**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 25 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem um 10-Prozentpunkte verminderten Sachwertfaktor wie die besondere Gebäudeart als Altbau (Behelfsheim) mit Anbau aus den 90er Jahren wertmindernd berücksichtigt.

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

vorläufiger Sachwert		149.357 €
Sachwertfaktor	0,75	
Marktanpassung		-37.339 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		112.018 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss 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 Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind der unterdurchschnittliche Zustand und der schlechte Gesamteindruck als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Gebäude zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 40 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen von 94.757 € ergibt sich der diesbezügliche Abschlag zu 37.903 €.

Weiterhin ist der sonstige Bodenwert (Flurstücke 246/33 und 33/34) in Höhe von 19.096 € (s. Bodenwertermittlung) hier anzusetzen.

Der Gesamtansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit mit einem Abschlag in Höhe von **18.807 €**.

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	112.018 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-18.807 €
Sachwert	93.211 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	93.000 €

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Samtgemeinde Hesel und Jümme sowie der Gemeinden Moormerland und Uplengen lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

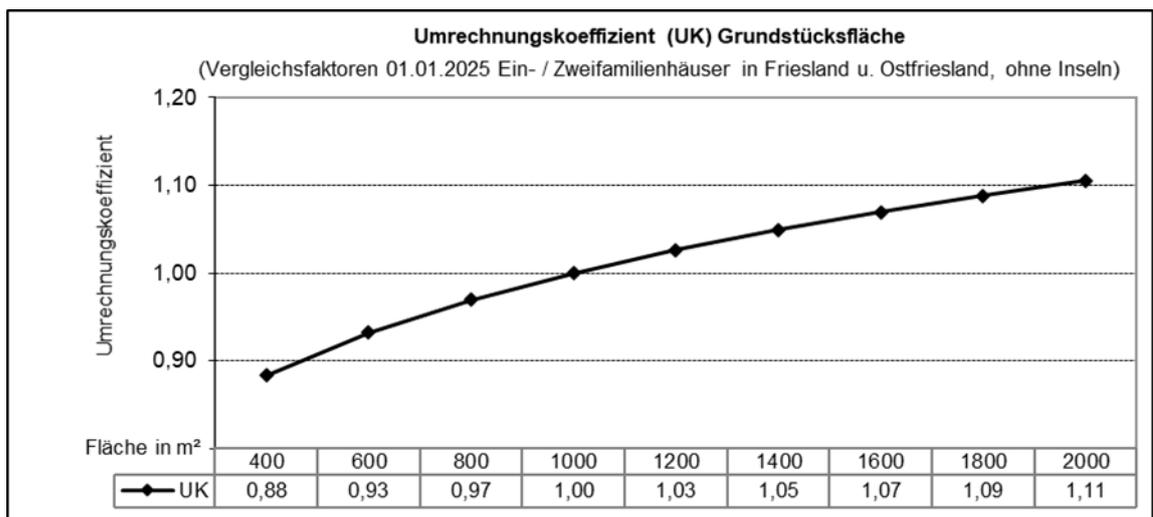
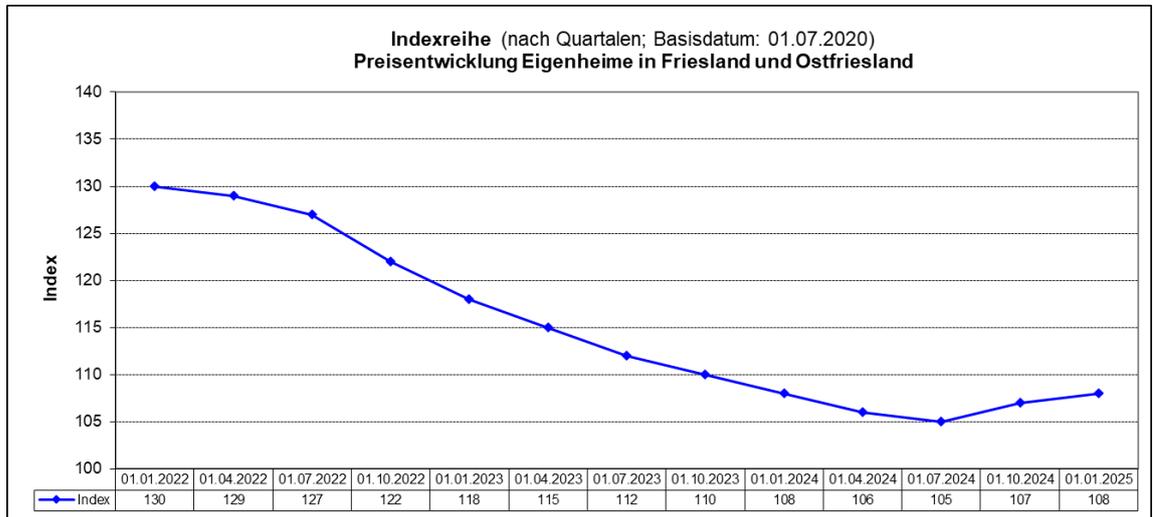
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	11/2023 – 03/2025
Lage (Bodenrichtwert)	40 – 90 €/m ²
Originäres Baujahr	1950 - 1990
Modifiziertes Baujahr	1965 - 1980
Wohnfläche	60 - 120 m ²
Grundstücksgröße	500 – 1.200 m ²

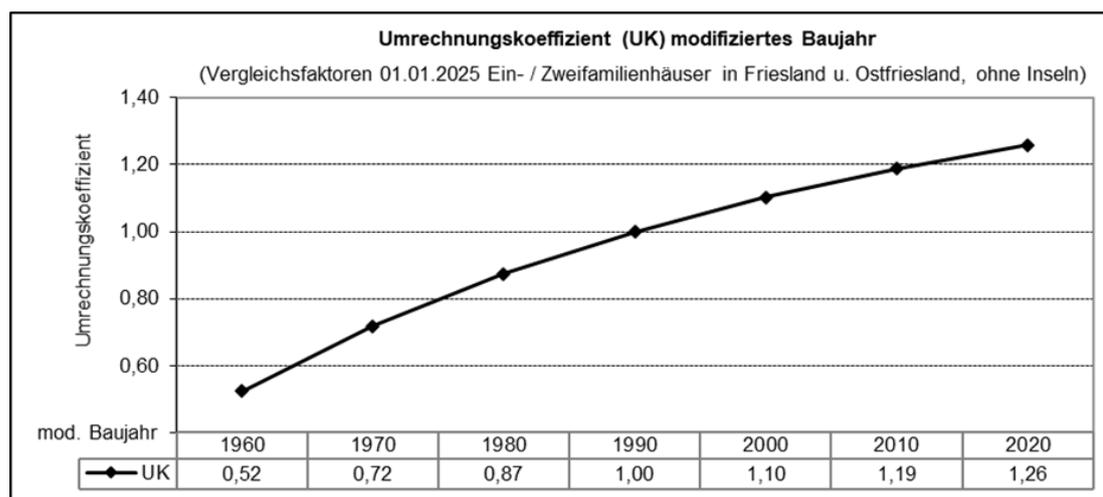
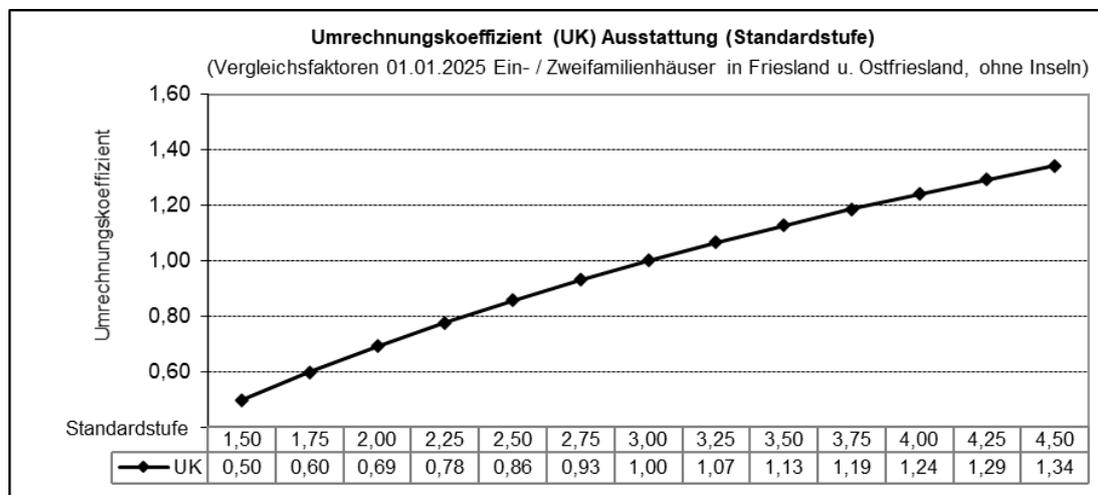
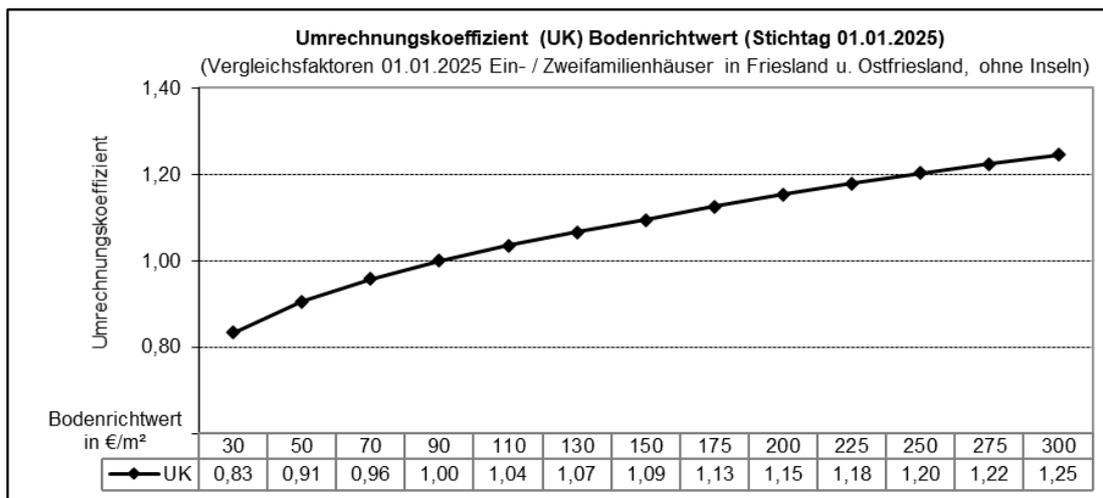
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

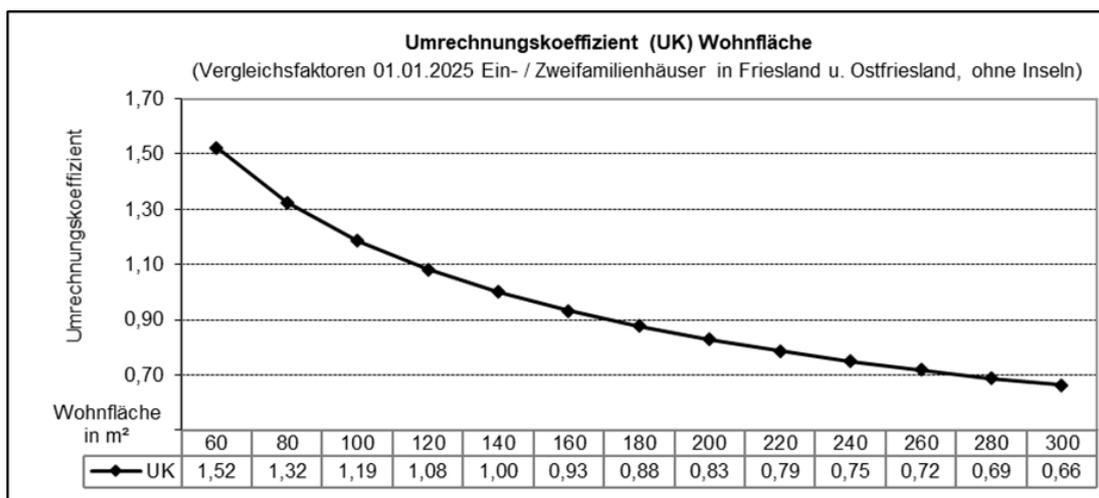
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Mrz 25	840	65	1979	2,1	85		
1	Nov 23	686	80	1967	2,5	110	109000	991
2	Dez 23	800	65	1974	2,6	95	120000	1.263
3	Feb 24	886	65	1975	2,6	98	160000	1.633
4	Mrz 24	999	80	1975	2,5	120	175000	1.458
5	Apr 24	691	60	1980	2,6	106	119000	1.123
6	Apr 24	1085	75	1978	2,7	120	184000	1.533
7	Mrz 24	793	75	1976	2,6	100	136000	1.360
8	Feb 24	699	65	1976	2,6	72	120000	1.667
9	Mai 24	766	85	1976	2,6	100	122500	1.225
10	Jul 24	800	65	1979	2,7	105	189000	1.800
11	Jun 24	884	80	1979	2,6	116	173000	1.491
12	Jul 24	894	50	1979	2,8	100	165000	1.650
13	Jul 24	657	65	1977	2,7	120	185000	1.542
14	Sep 24	649	48	1978	2,6	77	145000	1.883
15	Sep 24	940	60	1980	2,7	107	180000	1.682
Mittel:	Apr 24	815	68	1977	2,6	103	152.167	1.487

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertmittlungsobjekt 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 Januar 2022 berücksichtigt.







Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

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

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichspreis
		Index	Fläche	Lagewert (BRW)	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		108	0,98	0,95	0,86	0,73	1,29	
1	991	109	0,95	0,98	0,66	0,86	1,13	1.252
2	1.263	109	0,97	0,95	0,78	0,89	1,22	1.223
3	1.633	107	0,98	0,95	0,80	0,89	1,20	1.580
4	1.458	107	1,00	0,98	0,80	0,86	1,08	1.549
5	1.123	106	0,95	0,93	0,87	0,89	1,15	1.101
6	1.533	106	1,01	0,97	0,84	0,92	1,08	1.470
7	1.360	107	0,97	0,97	0,82	0,89	1,19	1.292
8	1.667	107	0,95	0,95	0,82	0,89	1,40	1.380
9	1.225	106	0,96	0,99	0,82	0,89	1,19	1.156
10	1.800	105	0,97	0,95	0,86	0,92	1,16	1.692
11	1.491	105	0,98	0,98	0,86	0,89	1,10	1.455
12	1.650	105	0,98	0,90	0,86	0,95	1,19	1.515
13	1.542	105	0,94	0,95	0,83	0,92	1,08	1.666
14	1.883	106	0,94	0,90	0,84	0,89	1,35	1.685
15	1.682	106	0,99	0,93	0,87	0,92	1,15	1.541
							arithm. Mittel:	1.437
							Median:	1.470

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.437 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.470 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.450 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.450 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (85 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **123.250 €**.

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 **Zuschlag** aufgrund des sonstigen Bodenwertes in Höhe von **19.096 €** und einen **Abschlag** aufgrund des Zustandes in Höhe von **37.903 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über höherwertigere Nebengebäude und Außenanlagen. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb einen **Abschlag** in Höhe von **10 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		85 m ²
mittlerer Vergleichspreis		1.450 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		123.250 €
Ansatz boG: schlechtere Nebengebäude und Außenanlagen	-10%	-12.325 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		19.096 €
Ansatz boG: Zustand (Bauschäden / -mängel)		-37.903 €
Vergleichswert		92.118 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		92.000 €

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 (93.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (92.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der unmittelbaren Berücksichtigung der Besonderheiten ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das **Wertermittlungsobjekt Holtland, Norderstraße 9 (Gesamtobjekt mit Flurstücken 245/33, 246/33, 33/34)** zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.03.2025 mit

93.000 €

(in Worten: dreiundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Die Einzelwerte der beiden Grundstücke ergeben sich mit den obigen Berechnungen wie folgt:

Flurstücke 245/33, 246/33 (Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses):

Verkehrswert Gesamtobjekt (s. o.) abzüglich Bodenwert Flurstück 33/34: **rd. 79.000 €**

Flurstück 33/34 (Ifd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses):

Bodenwert als Einzelgrundstück (s. Kap. 3.3.2) **8.576 €**

Leer, den 19.03.2025

Exner	Homes	Ulferts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss - Anbau	9,60 m x	5,91 m	= 56,74 m ²
- Altbau	+ 7,19 m x	7,27 m	= 52,24 m ²
			= 109,0 m²
Dachgeschoss - Anbau	9,60 m x	5,91 m	= 56,74 m ²
- Altbau	+ 7,19 m x	7,27 m	= 52,27 m ²
			= 109,0 m²
	Bruttogrundfläche	= rd.	218 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (digital über das Behördenpostfach)

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

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

Leer, den 25.03.2025



A de Neui

(de Neui)