



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Moormerland, Tammegaster Straße 7



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:	Tammegaster Straße 7
Gemarkung:	Rorichum
Flur:	10
Flurstück:	7/3
Gesamtfläche:	921 m ²
Grundbuchbezirk:	Rorichum
Grundbuchblatt:	340, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 13.05.2025 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter: Bauunternehmer Gerhard Kuper
Gutachter: Auktionator Gerhard Ulferts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2025 mit

342.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	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	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	11
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	19
3.1	Grundlagen	19
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2	Kaufpreissammlung	19
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4	Literatur	19
3.2	Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3	Bodenwert	21
3.3.1	Bodenrichtwerte	22
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	22
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	29
3.5	Vergleichswertverfahren	30
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	31
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	34
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.5.4	Vergleichswert	35
3.6	Verkehrswert	36
Anlagen zum Gutachten		37
Berechnungen		37
Merkblatt Gutachterausschuss		40

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Leer
Auftragseingang: 19.12.2024
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 43/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 30.04.2025 (nur von außen)
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 13.05.2025
weitere Teilnehmer: der Mieter

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 13.05.2025 (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 (13.05.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.7 Unterlagen

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

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

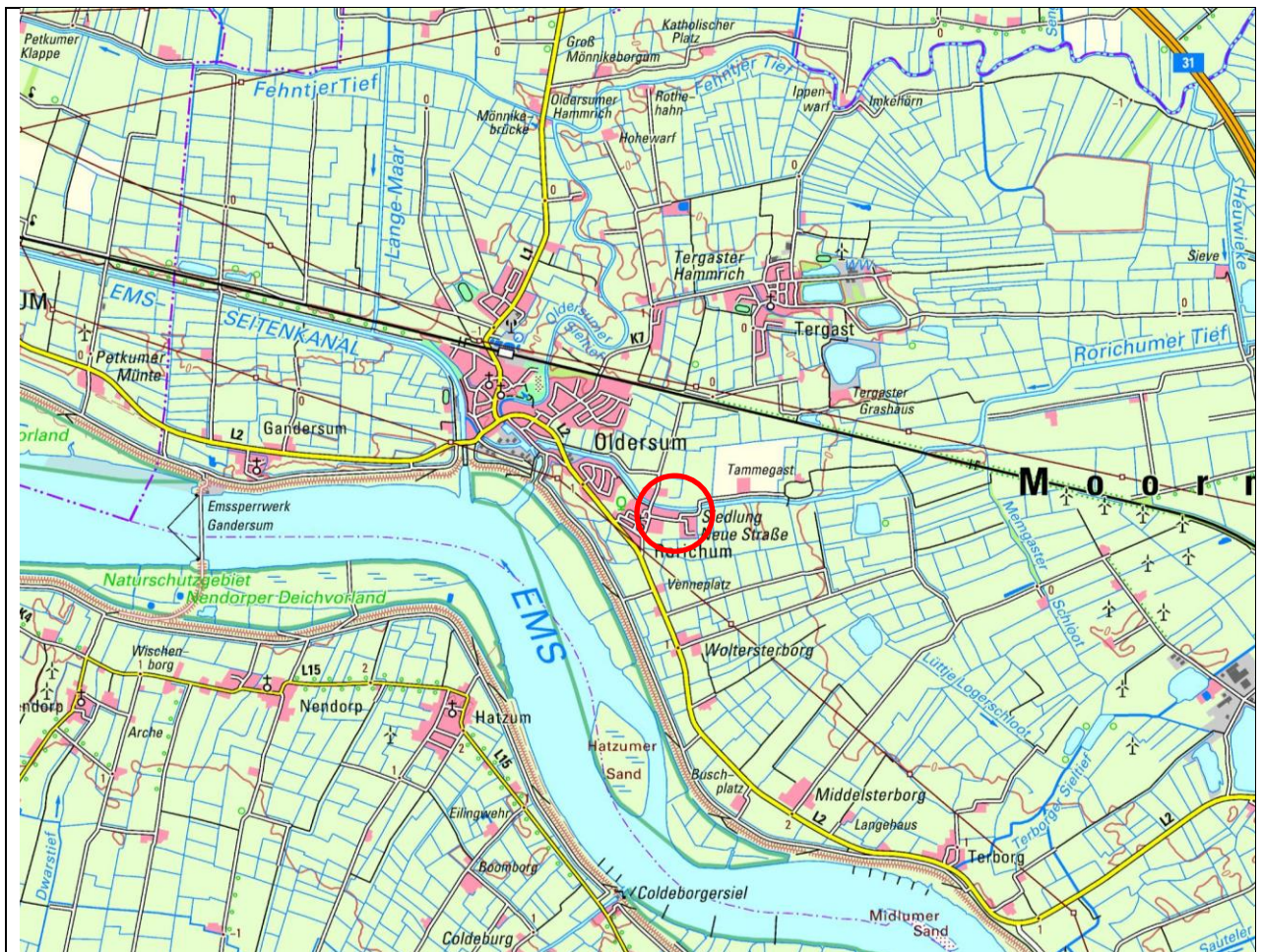
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Rorichum der Gemeinde Moormerland an der „Tammegaster Straße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus) beträgt ca. 12 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 0,5 km Entfernung die Landesstraße 1, welche von Oldersum nach Aurich verläuft, bzw. die Landesstraße 2 von Neermoor nach Emden. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Riepe auf die A31) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 7 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emden bzw. Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 14 km bis 16 km. 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 Oldersum vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich in ca. 12 km Entfernung in Warsingsfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Emden und Leer vorhanden.

In Oldersum gibt es einen Allgemeinmediziner. Weitere Allgemeinmediziner und Fachärzte in Emden und Leer. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 14 km entfernt in Emden und Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

2.1.4 Wohnlage

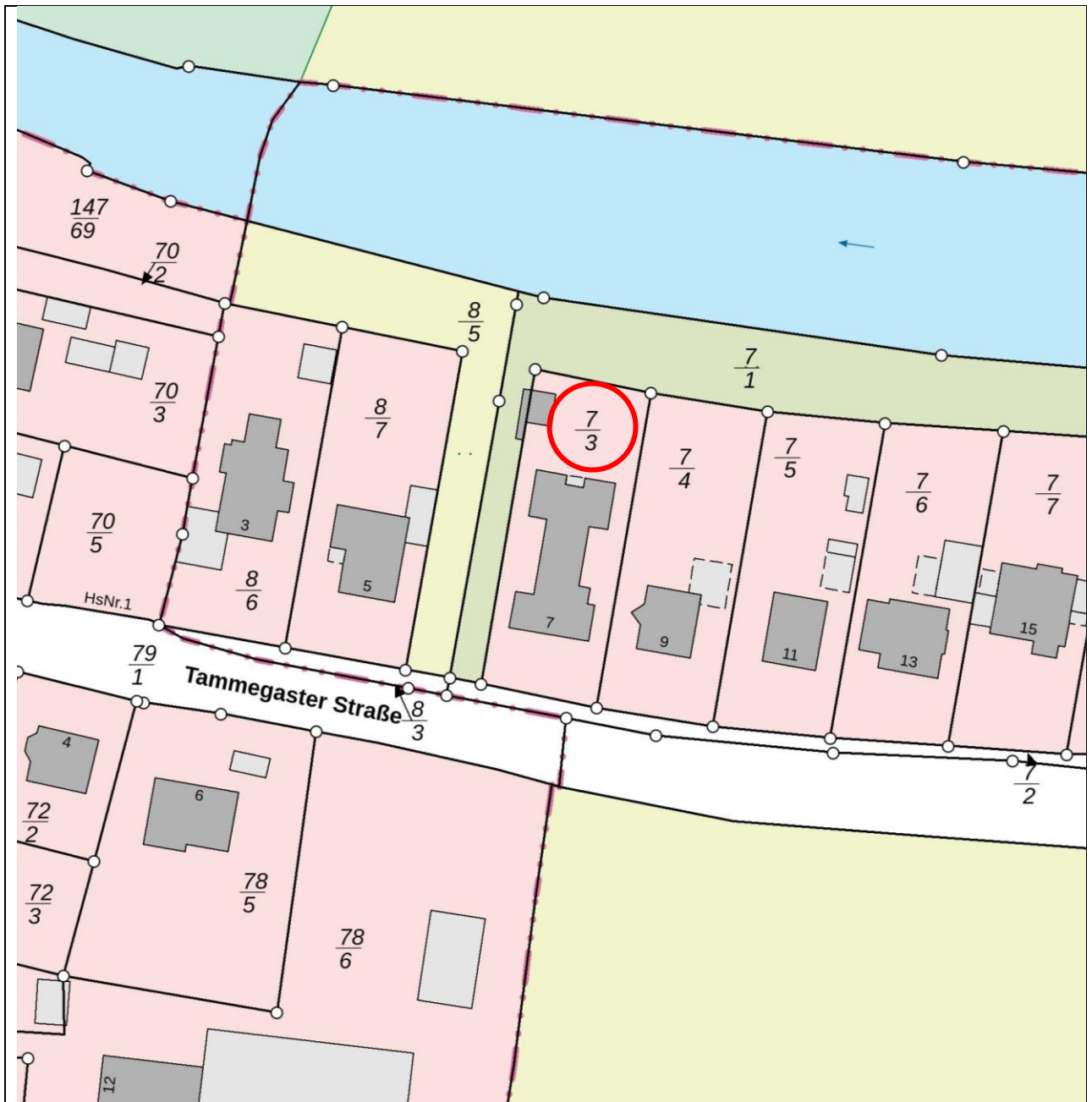
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet der 90er Jahre. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale und der Lage am Tief ist die Wohnlage insgesamt als mittel bis gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 921 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 18 m (Grundstücksbreite) x 50 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 mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und zwei innenliegenden Garagen bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als einfacher Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Tammegaster Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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 (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

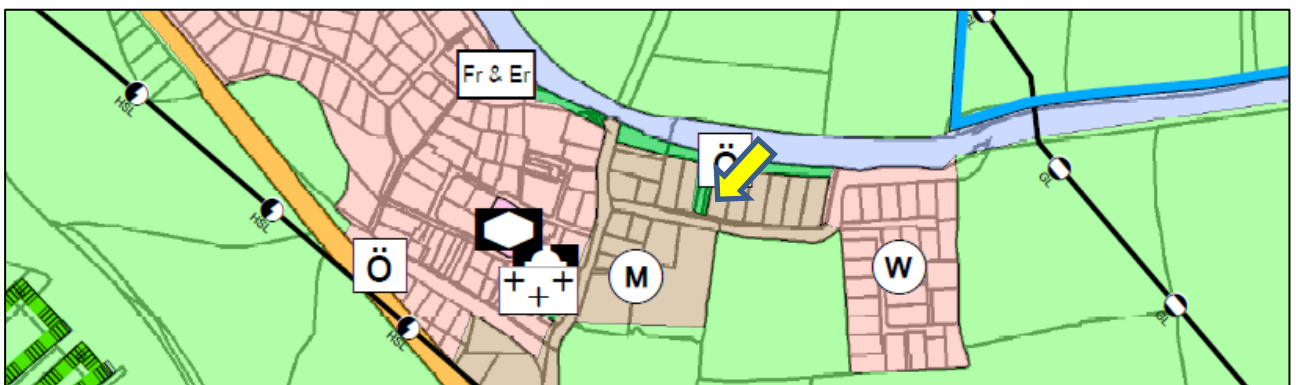
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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 gemischte Baufläche dargestellt ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. R 03 der Gemeinde Moor-
merland vor, der am 16.03.1992 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Dorfgebiet mit eingeschossiger
Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch
folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4



Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen
Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nut-
zung 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 nichtsteu-
erlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge,
Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für
einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrs-
wertermittlung 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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 17.12.2024 lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Im Wertermittlungsobjekt ist eine Wohnung im Dachgeschoss vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt laut Auskunft des Eigentümers und des Mieters 680 €. Die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss wird als Ferienwohnung genutzt.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Gemeinde Moormerland 24.055 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Moormerland von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 5 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus mit 2 Wohnungen und 2 Garagen
	Geschosse: Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut (Es ist anhand der Bauakte nicht klar ersichtlich, ob der Ausbau genehmigt ist.)
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1994/1995; gemäß Bauakte
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 496 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 218 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	davon: ca. 124 m ² im EG und ca. 94 m ² im DG
	Nutzfläche: ca. 62 m ² (2 Garagen, 2 Abstellräume, Heizungsraum)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss: Wohnung 1 mit Küche, Wohnzimmer, Bad, WC, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum (HWR), Büro, Diele, Flur
	2 Abstellräume, 2 Garagenräume, Heizungsraum, Eingangsbereich zur Wohnung 2
	im Dachgeschoss: zu Wohnung 1 Schlafzimmer, Balkon, Bad, Abstellraum
	Wohnung 2 mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender; Wärmedämmung vermutlich mit Standard des Baujahres
Dach:	Krüppelwalmdach, Eindeckung mit Betondachsteinen, gedämmt vermutlich im Standard des Baujahres in Zwischendecke und ausgebauten Schrägen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	3 Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahres zwei Stahlschwingtore (Garage), einmal mit elektrischem Antrieb
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung und innenliegende Sprossen, insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs; keine Außenrollläden
Innenwände:	überwiegend massiv; überwiegend mit Tapete / Anstrich, Wandfliesen in den Sanitärräumen, HWR, Garagen- und Abstellräumen sowie Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	überwiegend einfache Holztüren in Holzzargen, tlw. Landhaustüren
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem EG und Holzbalkendecke über dem DG; Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete / Anstrich und tlw. mit Paneele
Geschosstreppe:	innerhalb Wohnung 1 offene Stahlträgertreppe mit Stein- stufen; zur Wohnung 2 geschlossene Betontreppe mit Kunststeinstufen; Einschubtreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich; im EG und in Sanitärräumen sowie Küche DG Fliesen, sonst im DG Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung 1: im EG Bad mit Wand-WC-Becken, Wasch- becken, Dusche und Wanne sowie Gäste-WC mit WC und Waschbecken; im DG Bad mit Stand-WC, Dusche und Waschbecken Wohnung 2 im DG: Bad mit Stand-WC, Waschbecken, und Wanne sowie Gäste-WC mit Stand-WC und Wasch- becken
Heizung:	2 Gaszentralheizungen mit Warmwasserversorgung, Bau- jahr ca. 1994 und ca. 1999 (lt. Schornsteinfeger), Flach- heizkörper; zusätzlicher Kaminofenanschluss im Wohn- zimmer EG
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküchen nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Balkon (Betonkonstruktion mit Metallgeländer, ca. 4 m ² Grundfläche), 3 Markisen (vermutlich aus dem Baujahr)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

Malerarbeiten an den Windfedern notwendig, unfachmännische Verfliesung, tlw. fehlende Verfugung der Fliesen (Garagen), tlw. Risse in den Wänden und Fliesen, Eindringende Feuchtigkeit bei Starkregen mit Feuchtigkeitsschäden im unteren Wandbereich im EG, Setzung der Torstürze der Garagen, alte Heizungsthermen

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

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 Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr ganz 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 wesentli-

che 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):	30 Jahre
Modernisierungen:	Heizungstherme DG von 1999, vermutlich Ausbau DG 1999
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert bis kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	40 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1995

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 30.04.2025 und 13.05.2025)



Ansicht von der Straße (Süden)



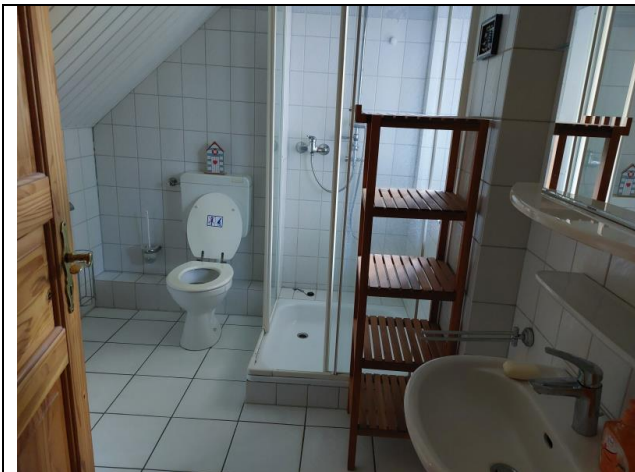
Ansicht vom Garten (Norden)



Eingang Wohnung EG (Westseite)



Eingang Wohnung DG (Ostseite)



Bad im DG von Wohnung 1



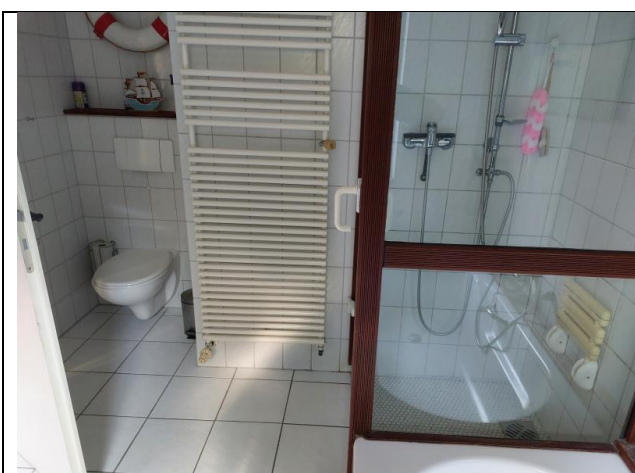
Wohnzimmer im EG von Wohnung 1



Küche im EG von Wohnung 1



HWR im EG von Wohnung 1



Bad im EG von Wohnung 1

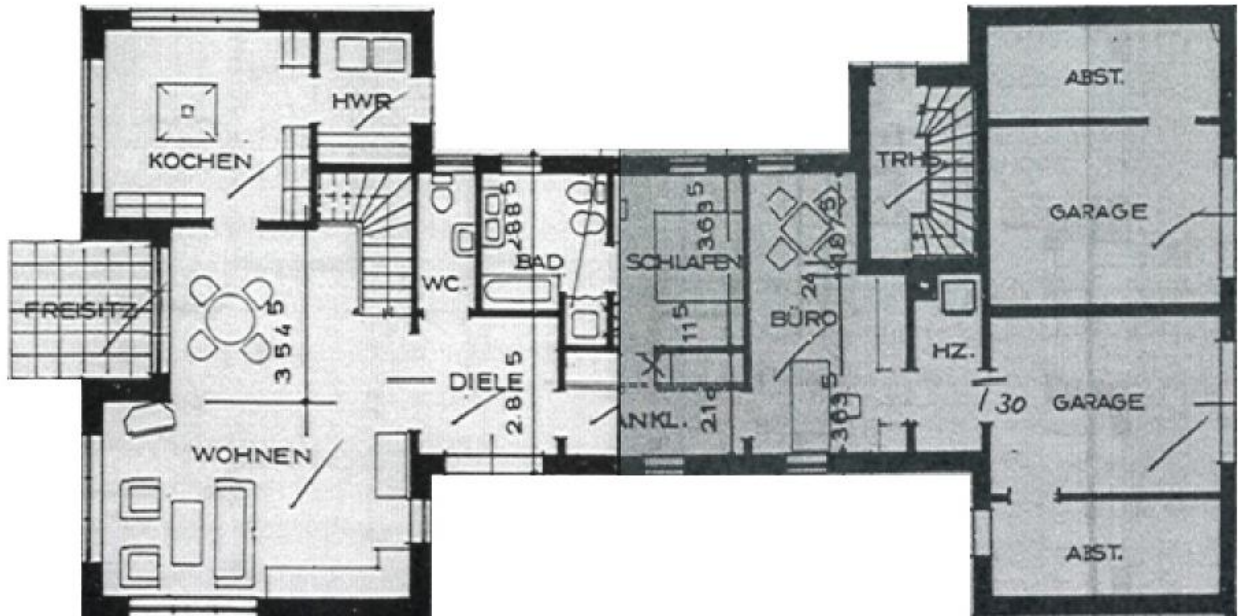


Zimmer im EG von Wohnung 1

Grundrisse

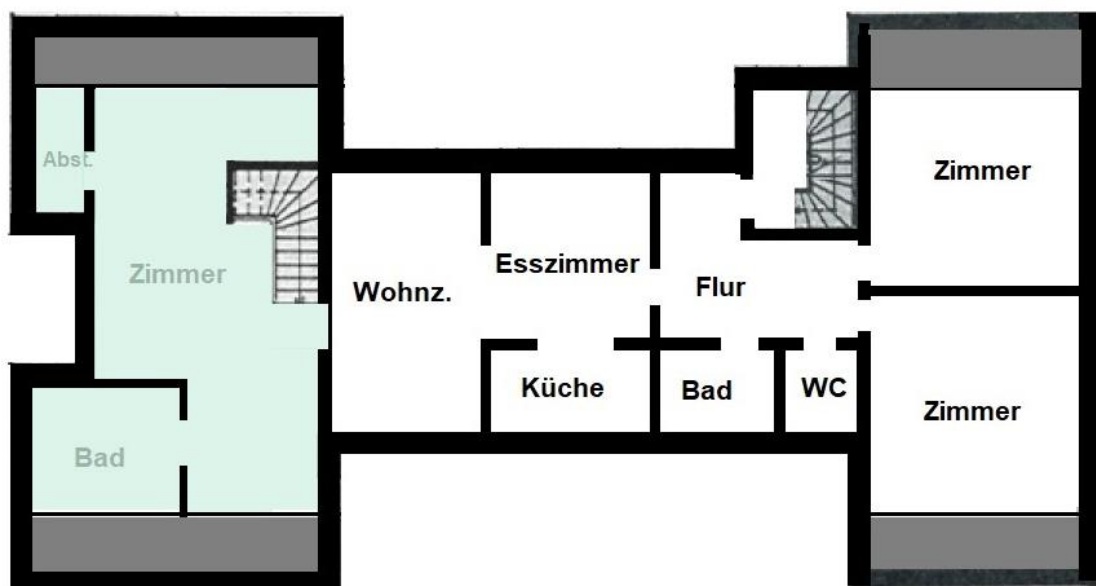
Quelle: Erdgeschoss aus den Bauakte; Dachgeschoss eigene Skizze

Erdgeschoss (Wohnung 1 und Garagen)



Hinweis: Die Räume „Wohnen“ und „Kochen“ / „HWR“ sind getauscht.

Dachgeschoss



Hinweis: Der grün dargestellte Bereich gehört zur Wohnung 1, der übrige zur Wohnung 2.

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	übliche, aber umfangreiche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze, der Fußwege und Terrassen mit Klinkerpflaster (ca. 450 m ²); die Auffahrt im westlichen Bereich ist teilweise auf das westliche Gemeinde-Grundstück (Flurstück 7/1) überbaut
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung mit Metallzaun (rückwärtig), Holzlamellenzaun (zwischen Auffahrt und rückwärtiger Terrasse) und Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche; insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Schuppen/Blockhütte: ca. 29 m ² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Betondachsteinen, Terrasse angrenzend ca. 16 m ² mit Terrassendielen und Holzgeländer; das Gebäude ist in Teilen auf das westliche Gemeinde-Grundstück (Flurstück 7/1) überbaut
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

Fotos

(aufgenommen am 30.04.2025)



Blockhütte



rückwärtiger Garten



Terrasse Ostseite



rückwärtige Terrasse

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

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

- Dorfgebiet
- Grundstücksgröße von 900 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 921 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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

Eine Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der Lage im Randbereich des Baugebietes mit Sichtlage zum nördlichen Gewässer (Rorichumer Tief) gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Zuschlag in Höhe von 30 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$60 \text{ €/m}^2 \times 1,30 = \mathbf{78 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	921 m ²	78,00 €/m ²	71.838 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	921 m²		71.838 €

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 anzuwenden (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 Wertermittlungstichtag 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 vorhandenen zwei Wohneinheiten (Zweifamilienhaus, kostenerhöhend), des tlw. hohen Dremfels (kostenerhöhend), des tlw. weit heruntergezogenen Daches (keine Dachgeschossnutzung, kostenmindernd) und der im Wohnhaus enthaltenen Garagen- und Abstellflächen (wenig Ausbau, kostenmindernd) gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 7,5 % berücksichtigt.

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 Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus mit Garagen
Bruttogrundfläche in m ²	496
NHK 2010	1010 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	2.500 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-7,5%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	187,3
Herstellungskosten am WE-Stichtag	872.608 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70
<i>Alter in Jahren</i>	30
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	40
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,5714
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	498.608 €

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	15.000 €
Blockhütte	2.500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	22.500 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

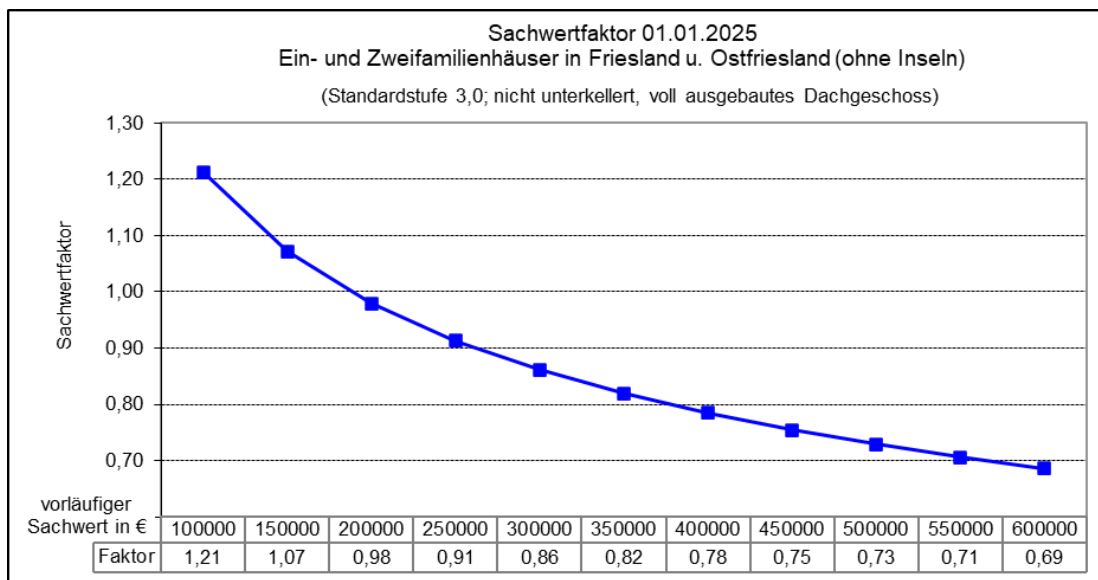
Bodenwert (marktübliche Fläche)	71.838 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	498.608 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	22.500 €
vorläufiger Sachwert	592.946 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

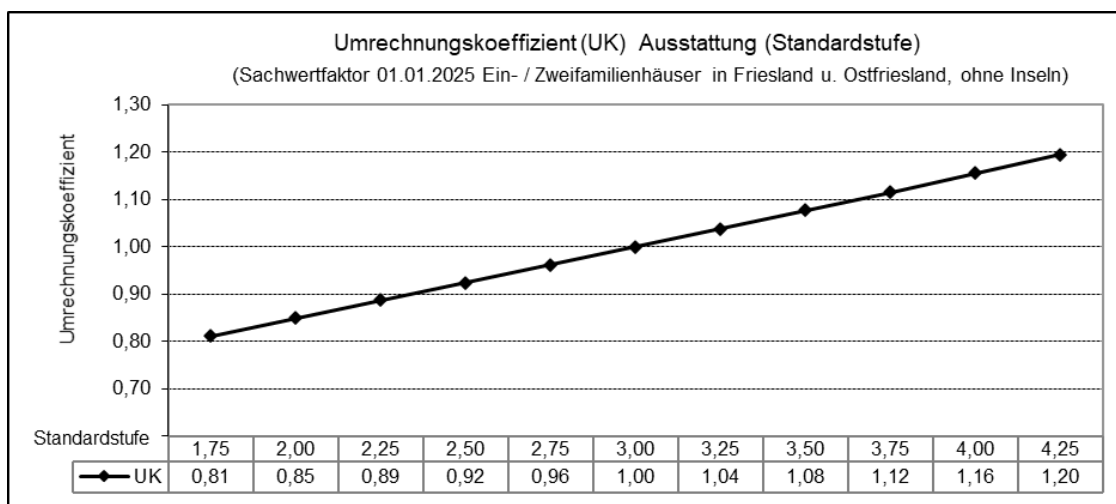
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



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



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

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 592.946 €):	0,69
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,0):	1,00
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	0,66

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,66, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 34 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	592.946 €
Sachwertfaktor	0,66
Marktanpassung	-201.602 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	391.345 €

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.

Beim Wertermittlungsobjekt ist der unterdurchschnittliche Zustand (Bauschäden und Baumängel) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 498.608 € ergibt sich der Abschlag somit zu **49.861 €**.

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	391.345 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-49.861 €
Sachwert	341.484 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	341.000 €

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 (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

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

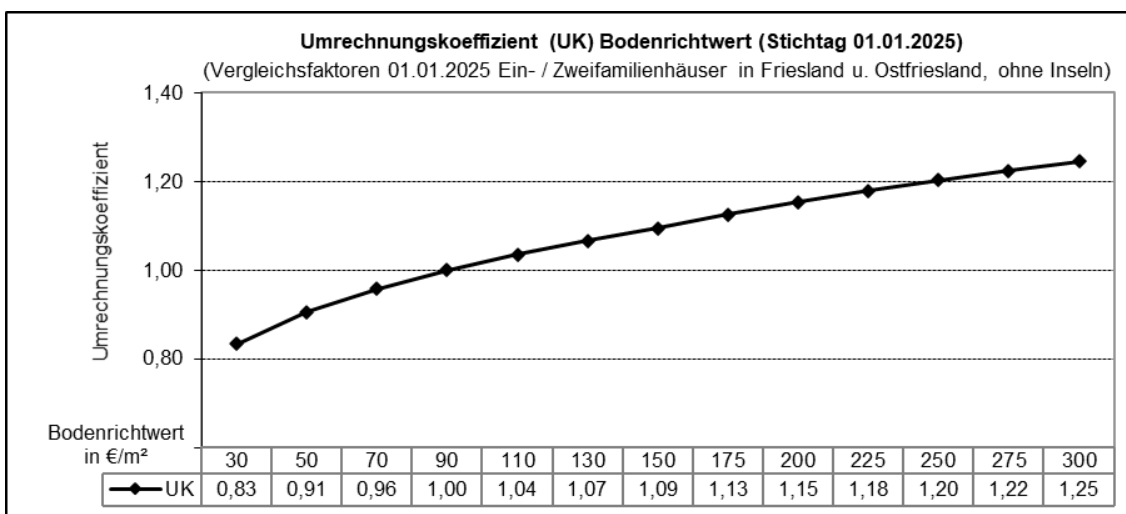
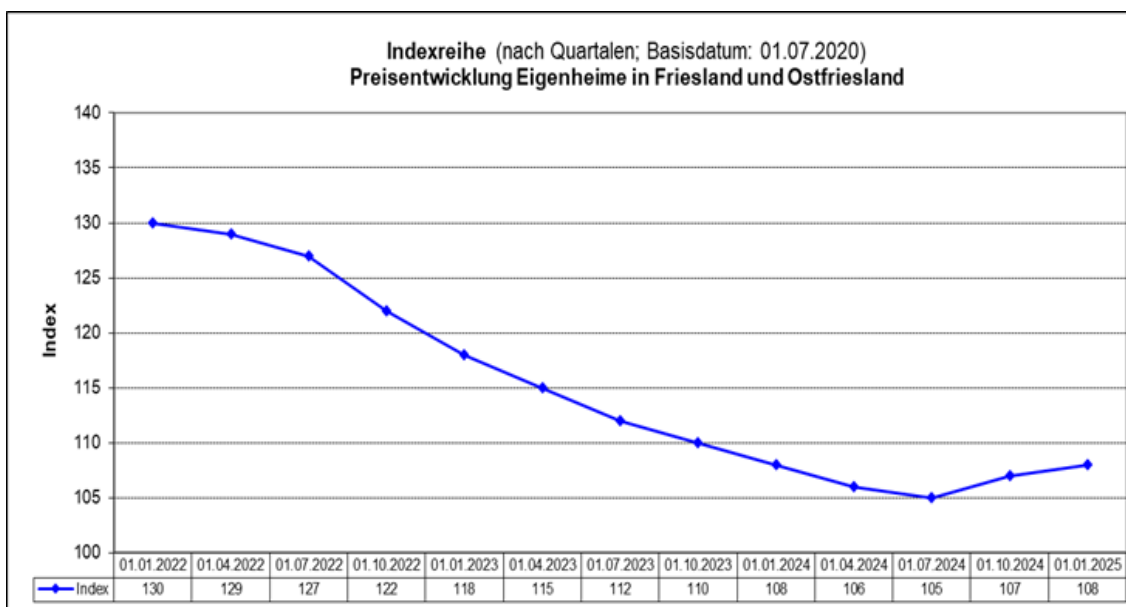
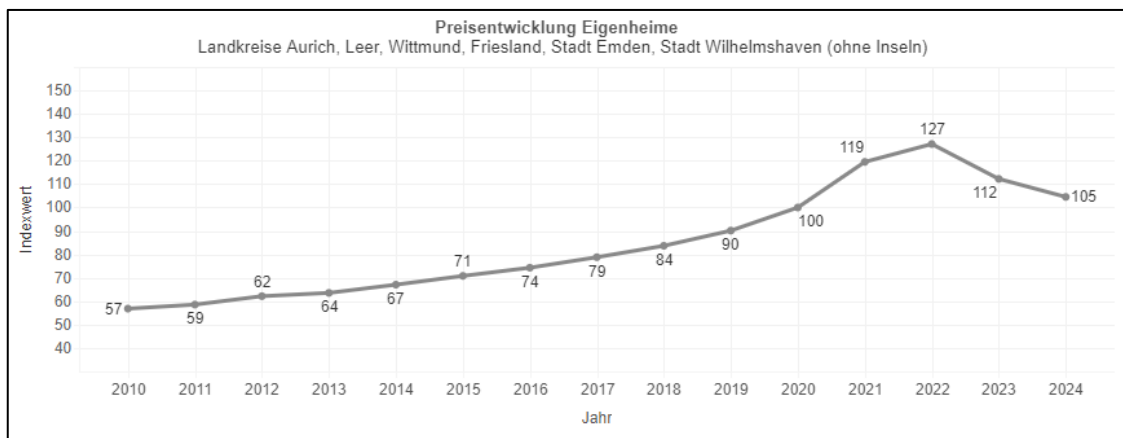
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	11/2023 – 04/2025
Lage (Bodenrichtwert)	50 – 100 €/m ²
Originäres Baujahr	1985 - 2005
Wohnfläche	130 - 250 m ²
Grundstücksgröße	400 – 1.500 m ²

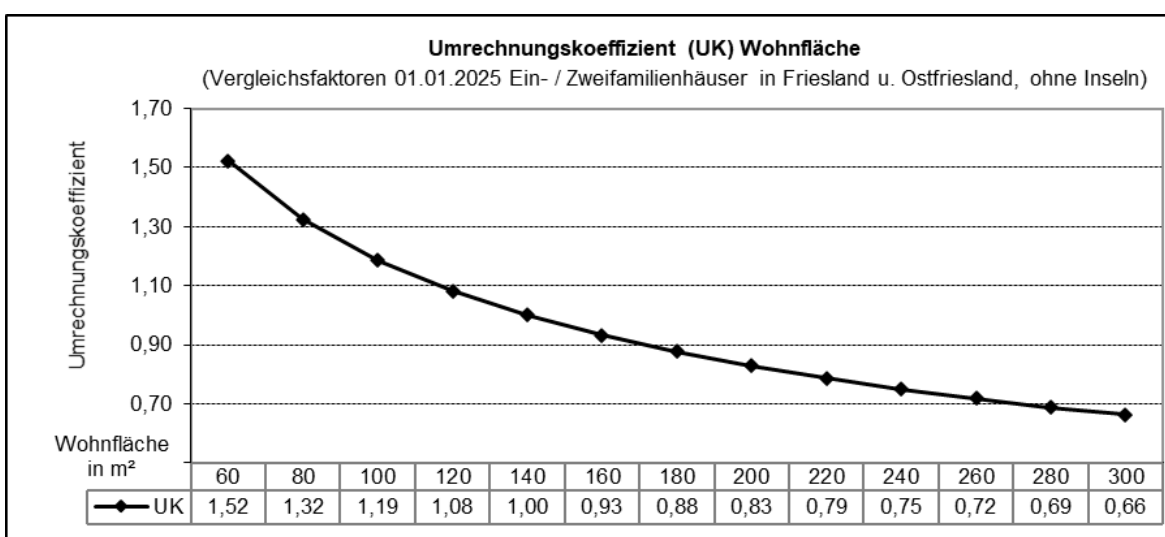
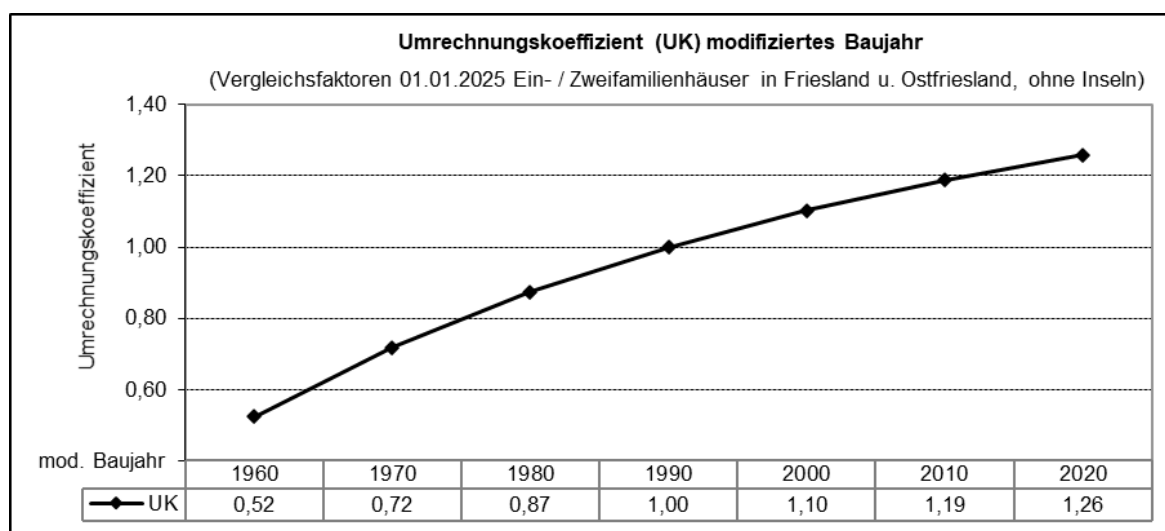
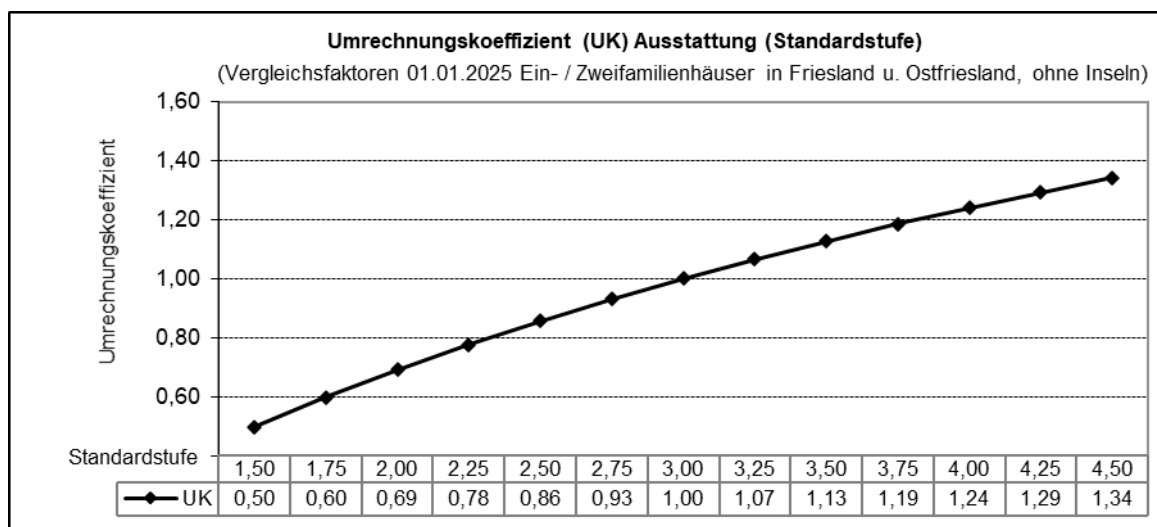
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert (BW)	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Mai 25	921	78	1995	3,0	218		
1	Nov 23	874	80	2001	3,0	183	318000	1.738
2	Dez 23	477	90	2004	3,3	141	310000	2.199
3	Jan 24	1002	80	2004	3,3	134	307000	2.291
4	Jan 24	818	85	1987	2,7	130	190000	1.462
5	Feb 24	736	75	1995	3,0	208	300000	1.442
6	Mrz 24	794	65	1993	2,9	190	350000	1.842
7	Mrz 24	935	100	1992	2,9	155	196000	1.265
8	Apr 24	1059	65	1994	2,9	134	275000	2.052
9	Mai 24	854	100	1998	3,0	160	315000	1.969
10	Mai 24	1057	90	1997	3,0	144	270000	1.875
11	Jul 24	627	60	1987	2,9	158	188000	1.190
12	Jul 24	665	85	2000	3,1	135	319000	2.363
13	Sep 24	553	55	2001	3,0	160	339900	2.124
14	Sep 24	646	85	1994	3,0	181	270000	1.492
15	Feb 25	949	80	2005	3,2	218	390000	1.789
Mittel:	Mai 24	803	80	1997	3,0	162	289.193	1.806

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

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





Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 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						Vergleichs- preis
		Index	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standard- stufe	Wohn- fläche	
	€/m ²		m ²	€/m ²			m ²	€/m ²
WEO		108	0,99	0,98	1,05	1,00	0,79	
1	1.738	109	0,98	0,98	1,11	1,00	0,87	1.475
2	2.199	109	0,90	1,00	1,14	1,08	1,00	1.552
3	2.291	108	1,00	0,98	1,14	1,08	1,02	1.394
4	1.462	108	0,97	0,99	0,96	0,92	1,04	1.385
5	1.442	107	0,96	0,97	1,05	1,00	0,81	1.474
6	1.842	107	0,97	0,95	1,03	0,97	0,85	1.911
7	1.265	107	0,99	1,02	1,02	0,97	0,95	1.084
8	2.052	106	1,01	0,95	1,04	0,97	1,02	1.729
9	1.969	106	0,98	1,02	1,08	1,00	0,93	1.587
10	1.875	106	1,01	1,00	1,07	1,00	0,99	1.422
11	1.190	105	0,94	0,93	0,96	0,97	0,94	1.298
12	2.363	105	0,94	0,99	1,10	1,03	1,02	1.808
13	2.124	106	0,92	0,92	1,11	1,00	0,93	2.010
14	1.492	106	0,94	0,99	1,04	1,00	0,87	1.444
15	1.789	108	0,99	0,98	1,15	1,05	0,79	1.535
arithm. Mittel:								1.541
Median:								1.475

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.541 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.475 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.500 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.500 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (218 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **327.000 €**.

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 unterdurchschnittlichen Zustands in Höhe von **49.861 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über weniger Nutzflächen (Garagen, Abstellräume), weniger Plattierungen und auch nicht über zwei getrennte Wohnungen. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb zur Berücksichtigung dieser Abweichungen zum mittleren Vergleichsobjekt einen **Zuschlag** in Höhe von **20 %** 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		218 m ²
mittlerer Vergleichspreis		1.500 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		327.000 €
Ansatz boG: mehr Nutzfläche und Plattierungen; 2 Wohnungen	+20 %	65.400 €
Ansatz boG: Zustand / Bauschäden		-49.861 €
Vergleichswert		342.539 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		343.000 €

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 (341.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (343.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle bzw. zeitlich angepasste Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Moormerland, Tammegaster Straße 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2025 mit

342.000 €

(in Worten: dreihundertzweiundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 13.05.2025

Kuper	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	7,33 m	x	12,52 m	=	91,77 m ²
	+ 11,97 m	x	6,67 m	=	79,84 m ²
	+ 2,50 m	x	1,80 m	=	4,50 m ²
	+ 5,76 m	x	12,51 m	=	72,06 m ²
				=	248,2 m²
Dachgeschoss	7,33 m	x	12,52 m	=	91,77 m ²
	+ 11,97 m	x	6,67 m	=	79,84 m ²
	+ 2,50 m	x	1,80 m	=	4,50 m ²
	+ 5,76 m	x	12,51 m	=	72,06 m ²
				=	248,2 m²
Bruttogrundfläche = rd.					496 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Maße aus der Bauakte; Putzabzug von 3 % ist nicht mehr zu berücksichtigen.

Erdgeschoss:

Wohnen	4,01 x 6,51		
	+ 3,545 x 5,01		
	./. 1,00 x 2,00	=	41,87
Kochen	4,01 x 4,385	=	17,58
Hauswirtschafts- raum	2,01 x 2,76	=	5,55
Diele	2,85 x 3,01	=	8,58
WC	2,885 x 1,26	=	3,64
Bad	2,885 x 2,635		
	+ 0,90 x 0,885	=	8,40
Schlafen	3,26 x 3,635	=	11,85
Ankleideraum	2,10 x 4,26	=	8,95
Büro	3,635 x 3,385		
	+ 2,32 x 2,215	=	17,44
Freisitz	1/4 x 2,84 x 1,50	=	1,07
			124,93 qm
	./. 3 %		3,75 qm
			121,18 qm
			rd. 124 m²

Dachgeschoss:

<u>Wohnung DG</u>			
Wohnen	$5,85 \times 4,01$	=	22,45
	$\cdot/. 0,25 \times 4,01 \times 2 \times 1/2$		
Kochen/Essen	$(2,01 + 3,635) \times 3,26$	=	17,59
	$\cdot/. 0,25 \times 3,26 \times 2 \times 1/2$		
Bad	$3,01 \times 2,01$	=	5,67
	$\cdot/. 0,25 \times 3,01 \times 1/2$		
Dusche	$2,01 \times 1,76$	=	3,32
	$\cdot/. 0,25 \times 1,76 \times 1/2$		
Kind	$3,715 \times 5,06$		"
	$\cdot/. 1,25 \times 5,06 \times 1/2$	=	14,40
	$\cdot/. 1,50 \times 0,825$	=	14,40
Eltern	wie Kind		
Diele	$3,725 \times 2,385$		
	$\cdot/. 0,25 \times 2,285 \times 1/2$		14,64
	$+ 4,01 \times 1,51$	=	92,47
Balkon:	$2,84 \times 1,50 \times 0,25$	=	1,07
	$\cdot/. 3 \%$		<u>rd. 94 m²</u>

Nutzfläche im Erdgeschoss

Heizraum	$3,635 \times 1,385$	=	5,03
Abstellraum	$2,01 \times 5,06$	=	10,17
Garage	$3,635 \times 5,06$	=	18,39
		=	<u>33,59</u>

Da der Abstellraum und die Garage zweimal vorhanden sind ergibt sich die Nutzfläche zu rd. 62 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:

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 14.05.2025



A. de Neu

(de Neu)