



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Stadt Weener, Osseweg 90



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Weener
Straße, Hausnummer:	Osseweg 90
Gemarkung:	Diele
Flur:	10
Flurstück(e):	28
Gesamtfläche:	7.128 m ²
Grundbuchbezirk:	Diele
Grundbuchblatt:	1134
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.04.2025 in der Besetzung

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

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.04.2025 mit

210.000 €

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	Verkehrsbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohn- und Geschäftslage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demografische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1	Grundlagen	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2	Kaufpreissammlung	21
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4	Literatur	21
3.2	Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	23
3.3.1	Vergleichswerte	23
3.3.2	Bodenrichtwerte	24
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4	Gesamtbodenwert	30
3.4	Sachwertverfahren	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	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, Leer
Auftragseingang:	14.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	135 K 48/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 27.02.2024, nur von außen
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	15.04.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer

1.2 Weitere Angaben

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.04.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.04.2025).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude (teilweise)
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Verkaufsexposé eines örtlichen Immobilienmaklers (Internetabruf vom 07.03.2025)

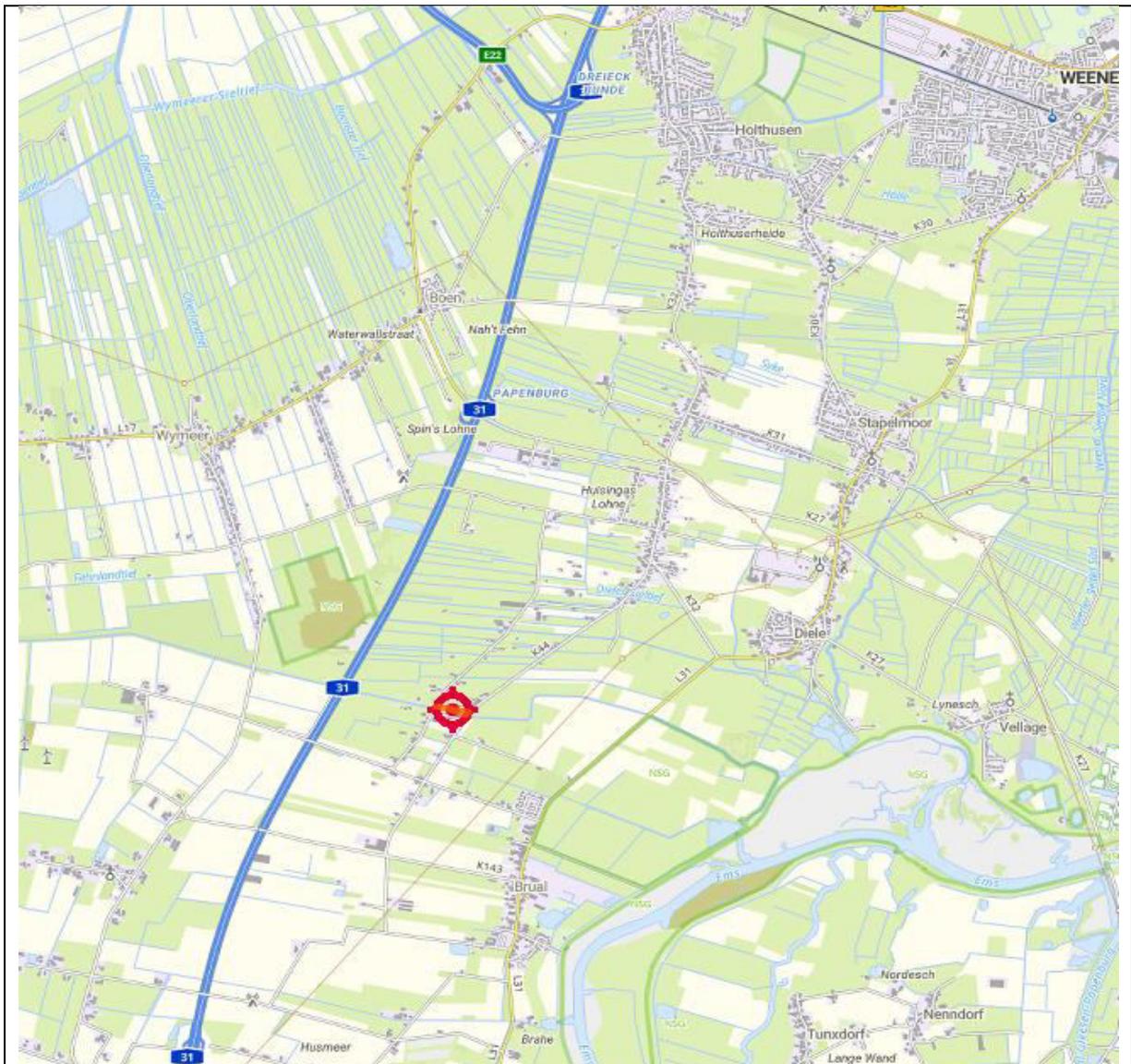
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Diele der Stadt Weener an der Straße „Osseweg“ (K44), einer überörtlichen Durchgangsstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Weener (Rathaus) beträgt ca. 9 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. 8 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche zwischen Leer im Nordosten und zur Autobahn A 31 im Westen verläuft. Der Autobahnanschluss (Anschlussstelle Papenburg) auf die A31 befindet sich westlich in ca. 5 km Entfernung.

Den auf der internationalen Bahnstrecke von Leer nach Groningen liegenden Bahnhof Weener erreicht man nach ca. 9 km. Der 22 km entfernte Bahnhof Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

Der Sport- und Freizeithafen von Weener liegt in 10 km Entfernung an der Ems.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

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

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

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe / im Zentrum / in ca. xx km Entfernung in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße K 44 mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

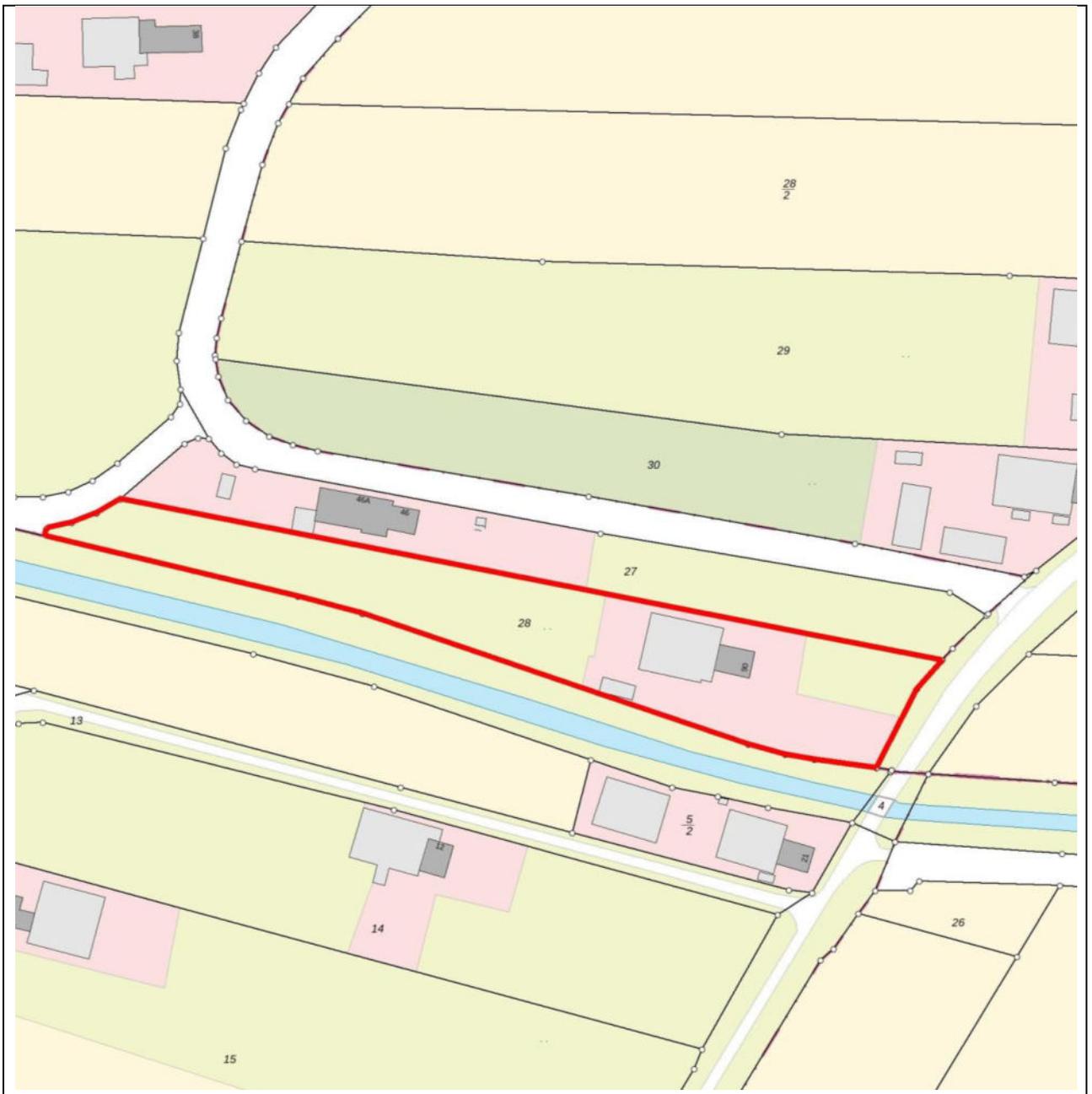
Das Wertermittlungsobjekt liegt im ländlich geprägten Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 7.128 m² groß. Die unregelmäßige Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 27 m (Grundstücksbreite) x 265 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist teilweise mit einem Bauernhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des bebauten Bereiches des Wertermittlungsobjektes ist einfacher Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt. Der übrige Bereich wird landwirtschaftlich als Grünland (und Koppel) genutzt.

Im Liegenschaftskataster sind folgende Teilflächen registriert:

Grundstücksart	Teilfläche
Hoffläche (Wohnbaufläche)	2.835 m ²
Grünland (3.551 m ² + 742 m ²)	4.293 m ²



Luftbild (Befliegung 2024)

Fotos (aufgenommen am 22.01.2025)



Grünfläche (Grünland, Nordostseite)

Koppel (von Osten)



2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Osseweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (K44) ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bebaute Teilfläche

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.

Sonstige Flächen

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der Bodenschätzung wird in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben. Die Angaben der vorliegenden Schätzungsergebnisse des Acker- und Grünlandschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

Grünlandschätzungsrahmen (Beispielwerte)

- SMo = **Bodenart:** Sand mit Moor
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften.
- (-) = **Bodenstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.
- a = **Klimastufe**
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger.

- 3 = **Wasserstufe**
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
- 28 / 28 = **Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis 100 ergeben.

Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Die westliche Grünlandfläche ist leicht unregelmäßig geformt und im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 3.551 m² nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über den Hof und ist zudem von Westen über einen öffentlichen Weg erreichbar. Die Entwässerung erfolgt über umschließende Gräben. Der Kulturzustand ist als normal anzusehen.

Die nordöstliche Grünlandfläche ist im Liegenschaftskataster mit nur 742 m² nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über den Hof. Die Entwässerung erfolgt über umschließende Gräben. Der Kulturzustand ist als normal anzusehen.

Nach der amtlichen Bodenschätzung sind die Flächen als Grünland (Gr) eingestuft. Der Boden besteht aus Sand mit Moor (SMo) mit künstlich veränderten Boden (-). Die Klimastufe ist mit (a) angegeben. Die Wasserstufe ist durchschnittlich (3). Die für die Bonität bedeutsame Wertzahl (Grünlandzahl) liegt hier bei 28.

Beim Servicezentrum Landentwicklung und Agrarförderung (SLA) – eine technische Dienststelle der niedersächsischen Agrarverwaltung, die für die Agrarförderung zuständig ist – sind die Flächen nicht gemeldet.

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 Stadt Weener liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft (unbeplant) dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Stadt Weener handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben

nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 Straße „Osseweg 90“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Stadt Weener sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Stadt Weener nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 09.01.2025 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demografische Entwicklung

Zum 31.12.2012 hatte die Stadt Weener 15.550 Einwohner. Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Weener von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs in Höhe von ca. 1,9 % 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 Stadt Weener 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 für den östlichen Bereich der Entwicklungszustand „baureifes Land zum Bauen im Außenbereich“. Die übrige Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche einzustufen.

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. Das Objekt wurde nicht vollständig besichtigt.

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Bauernhaus mit Wohnteil (Vorderhaus) und Wirtschaftsteil (Hinterhaus)
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
 Unterkellerung: ehem. Keller (ggf. verschlossen, fehlende Besichtigung)
 Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): nach ca. 1951 (gemäß Kaufpreissammlung 1956)
 Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für Wiederaufbau (Kriegsschaden) vor (BS.: 1/1951)

Größe: Bruttogrundfläche: 609 m² (Berechnungen s. Anlage)
 davon: rd. 188 m² für das Vorderhaus und
 rd. 421 m² für das Hinterhaus (nur EG)
 Wohnfläche: ca. 150 m² (gem. Kaufpreissammlung, Wohnraum tlw. im Hinterhaus eingebaut)
 Nutzfläche: ca. 360 m² (gem. Kaufpreissammlung)

Raumaufteilung:
 im Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Küche, drei Zimmer, Badezimmer, WC-Raum, Büro, Esszimmer, Abstellraum, Tenne (Angaben gem. Exposé)
 im Dachgeschoss (DG): drei Zimmer möglich (Angaben gem. Exposé)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Verblendsteinmauerwerk
 Dach: Satteldach, Hinterhaus mit Anwalmung, Ziegeleindeckungen: Flachziegel Vorderhaus, Hohlziegel Hinterhaus, jeweils ungedämmt, Dachentwässerung aus Zinkblech (gestrichen)
 Außentüren: Vorderhaus: Aluminiumrahmentür mit Zweifachverglasung
 Hinterhaus: zwei Holztüren, zwei zweiflügelige Scheunentore
 Fenster: Vorderhaus: Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität der 1980er Jahre, im OG alte Holzfenster

	Hinterhaus: tlw. Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, überwiegend Metallrahmen mit Einfachverglasung (Stallfenster)
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	Holz- bzw. Holzfüllungstüren
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (baujahresbedingt)
Geschosstreppen:	nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	vermutlich: im EG überwiegend Betonfußboden, im Hinterhaus tlw. Klinkerpflaster, im DG Holzfußböden
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt, gem. Exposé ein Bad und ein WC vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Baujahr 2014 (Angabe des Bezirksschornsteinfegers)
Technische Ausstattung:	baujahrestypisch
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Schäden an der Dacheindeckung, Dachentwässerung tlw. defekt, tlw. Mauerwerksschäden, Holzfenster im Dachgeschoss erneuerungsbedürftig, Scheunentore defekt (ggf. weitere Baumängel/Bauschäden vorhanden, keine vollständige Besichtigung)
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend, nach äußerem Anschein

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

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

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 70 Jahre
Modernisierungen:	Windfedern erneuert Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss (Vorderhaus, tlw. Hinterhaus; ca. 1980), tlw. Erneuerung der Türen (ca. 1980, tlw. 2010er Jahre) Bodenbeläge (Fliesen) tlw. erneuert Erneuerung der Heizungsanlage (2014)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (tlw. älteren Datums)
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 20 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1975

Die Restnutzungsdauer (RND) wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt. Das modifizierte Baujahr (mod. Baujahr = unter Berücksichtigung der Modernisierungen verjüngtes Baujahr) ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtags (QST), der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der ermittelten Restnutzungsdauer (mod. Bj. = QST + RND – GND).

Fotos (aufgenommen am 27.02.2025 und 15.04.2025)



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Nordosten



Teilansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Teilansicht von Nordosten



Ansicht von Westen

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage; laut Auskunft des Landkreises genehmigt bis 28.10.2028
<u>Befestigungen:</u>	einfache Befestigungen der Zufahrt mit Asphalt, der Stellplätze und der Fußwege mit Pflastersteinen
<u>Terrasse:</u>	Waschbetonplatten, Überdachung mit Lichtwellplatten insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	Hecke, Weidezaun Aufwendiges Einfahrtstor aus Metall zwischen Verblendsteinpfeilern
<u>Gartenanlage:</u>	Überwiegend Grünfläche insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Schuppen: ca. 50 m ² Grundfläche, Holzständerkonstruktion, Pultdach, Eindeckung mit Wellfaserzementplatten, Verkleidung mit Holzbohlen, Rückseite mit Wellfaserzementplatten und Lichtplatten, zwei zweiflügelige Holztore, eine Brettertür, Dachentwässerung fehlt Wellblechgarage: ca. 13 m ² Grundfläche, Stahlschwinger defekt (gem. Kaufpreissammlung Baujahr 1980) Holzhäuschen als Kleintierstall, Holzbauweise, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Dachentwässerung fehlt
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Teichanlage (ggf. genehmigungspflichtig)
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach bis üblich (überwiegend naturbelassen)

Fotos (aufgenommen am 27.02.2025)



Zufahrt



Stellplatz (Teilansicht)



Hoffläche



Blechgarage und Schuppen



Schuppen



Holzhäuschen



Holzhäuschen und Schuppen



Terrasse



Teich



Grünanlage



Grünanlage



Toranlage

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 Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier 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.

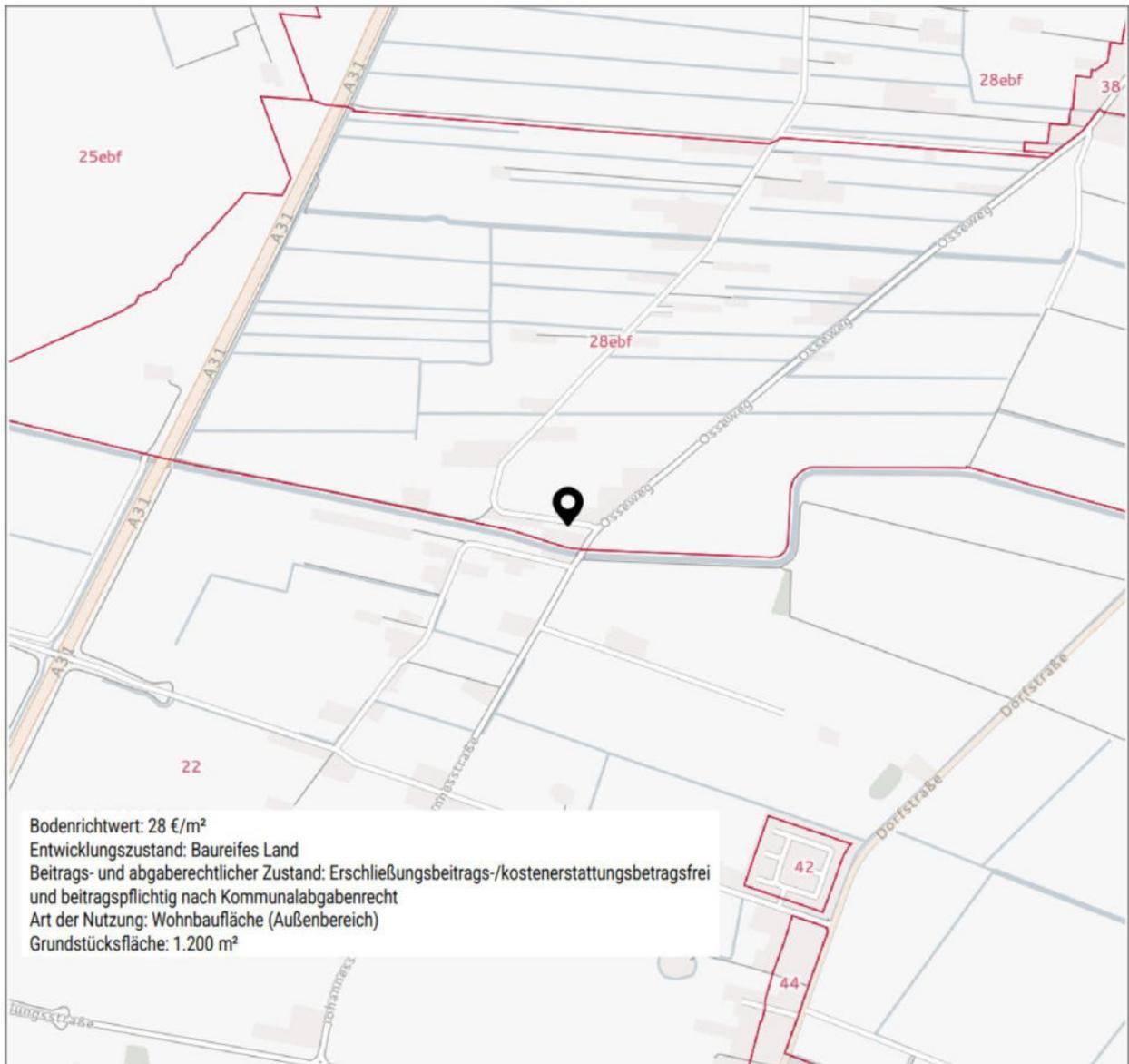
3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Adresse: Osseweg 90, 26826 Weener - Diele
Gemarkung: 1708 (Diele), Flur: 10, Flurstück: 28



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 Außenbereichsbodenrichtwert von 28 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Baugrundstück im Außenbereich
- Grundstücksgröße von 1.200 m²

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

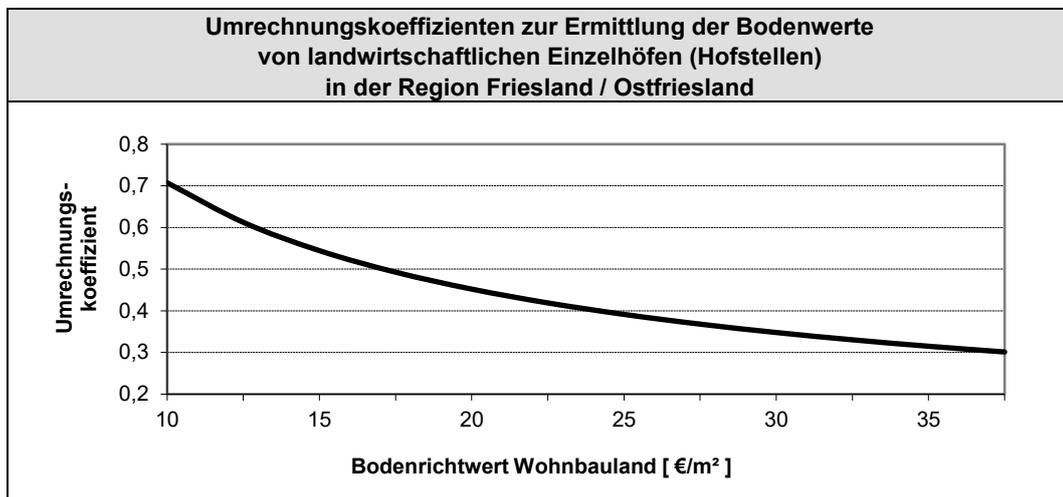
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 7.128 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 2.835 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen (Hoffläche gem. Liegenschaftskataster). Die verbleibenden Restflächen zur Größe von insgesamt 4.293 m² stellen eine selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland).

3.3.3.1 Bodenwert der bebauten Teilfläche (Hoffläche, 2.835 m²)

Der Bodenwert von landwirtschaftlichen Hofstellen (Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zugeordneter Hoffläche) ist abhängig von der Lage und der Beschaffenheit (u.a. Erschließungszustand, Nutzung und Größe) der Flächen.

Das Wertverhältnis zwischen dem Bodenwert üblicher landwirtschaftlicher Hofstellen und dem für den Bereich der Hofstellen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauland wurde näher untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungskoeffizienten, die den Bodenwert der landwirtschaftlichen Hofstellen als prozentualen Anteil vom Bodenrichtwert für Wohnbauland angeben.

Folgende Umrechnungskoeffizienten sind für die Region Friesland / Ostfriesland marktgerecht:



Bodenrichtwert Wohnbauland [€/m ²]	Umrechnungskoeffizient	Bodenrichtwert Wohnbauland [€/m ²]	Umrechnungskoeffizient
12	0,63	25	0,39
14	0,57	28	0,36
16	0,52	30	0,35
18	0,48	32	0,33
20	0,45	35	0,31
22	0,43	38	0,30

Im vorliegenden Fall setzt der Gutachterausschuss bei einem Ausgangsbodenrichtwert von 28 €/m² den Vergleichsfaktor unter Berücksichtigung der oben genannten Untersuchungsergebnisse mit 0,36 an. Damit ergibt sich für die Hof- und Gebäudefläche ein Bodenwert von:

$$28 \text{ €/m}^2 \times 0,36 = \text{rd. } 10 \text{ €/m}^2$$

Ein Hofgrundstück setzt sich aus höherwertigen Flächenanteilen, wie bebaute Bereiche, Zufahrten, Stellflächen, Vorgartenflächen usw. und aus weniger hochwertigen Flächenanteilen wie Grünflächen, Nebenflächen usw. zusammen.

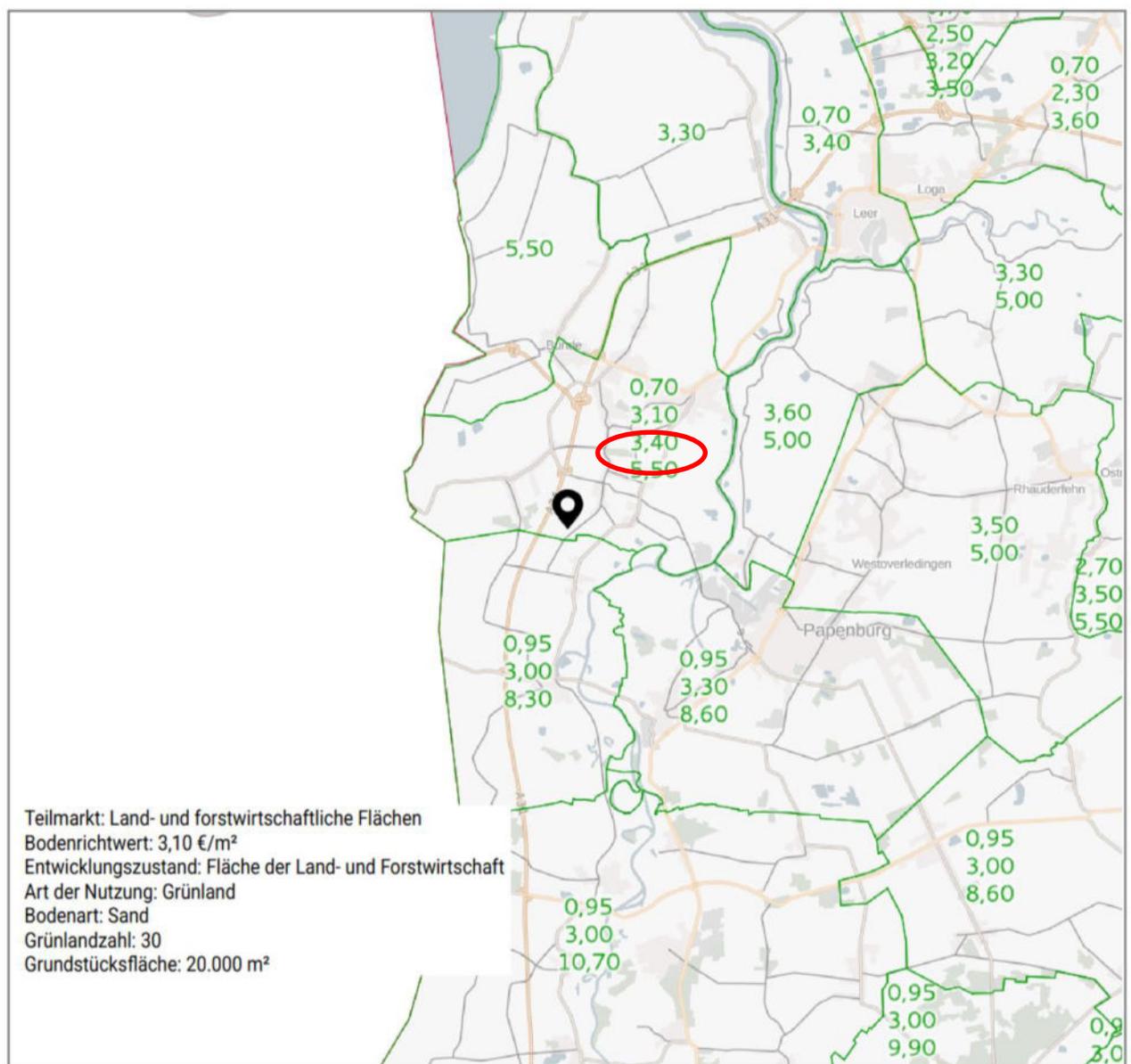
Im vorliegenden Fall setzt sich die Hofffläche tlw. aus weniger höherwertigen Flächenanteilen zusammen. Die übliche Hofffläche beträgt ca. 3.000 m². Für kleinere Flächen werden erfahrungsgemäß höher Quadratmeterpreise gezahlt. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses gleichen sich hier die wertmindernden und werterhöhenden Umstände aus, so dass kein weiter Zu- bzw. Abschlag anzubringen ist. Der Bodenwert für die bebaute Hofffläche ergibt sich somit zu **rd. 10 €/m²**.

3.3.3.2 Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche (Grünlandflächen)

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Osseweg 90, 26826 Weener - Diele
Gemarkung: 1708 (Diele), Flur: 10, Flurstück: 28



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjektes, zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit der Bodenart **Sand** in Höhe von **3,10 €/m²** ermittelt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Flächen mit einer Grünlandzahl von 30 und einer Flächengröße von 2 ha.

Die wertrelevanten Abweichungen in den angegebenen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsobjekt sind noch zu berücksichtigen. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt. Zur Anpassung an die Grundstücksfläche und an die Wertzahl sind folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden:

Umrechnungskoeffizient Flächengröße	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Die Anpassungen des Bodenrichtwerts (BRW) an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts (WEO) und den Wertermittlungsstichtag ergeben sich dann wie folgt:

<i>Bodenrichtwert (BRW)</i>	3,10 €/m ²	
<i>Grundstücksfläche (UK)</i>		
Wertermittlungsobjekt	0,93	Quotient 1
Bodenrichtwertzone	1,00	0,93
<i>Bodengüte (UK)</i>		
Wertermittlungsobjekt	0,85	Quotient 2
Bodenrichtwertzone	0,86	0,99
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	$BRW \times (Quotient\ 1 + Quotient\ 2 - 1)$	2,85 €/m²

Vergleichswerte landwirtschaftliche Nutzflächen

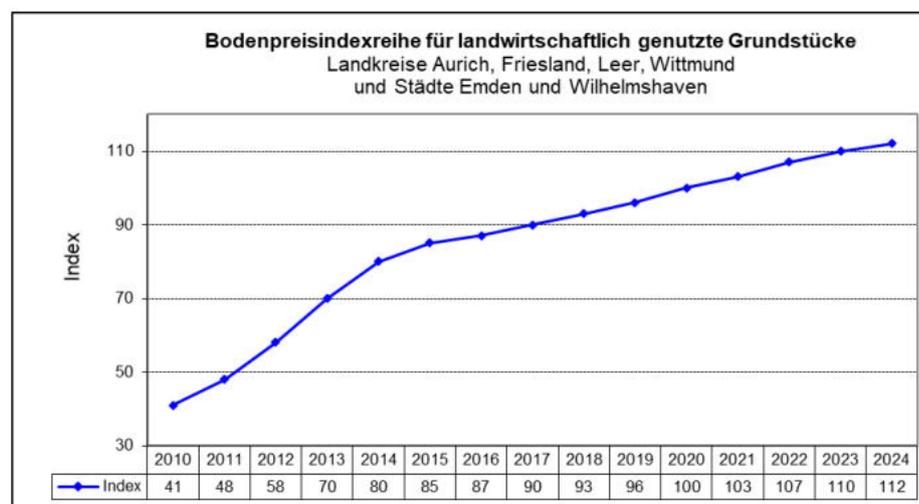
Für die weitere Bewertung werden im vorliegenden Fall zusätzlich geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich im Umkreis des Wertermittlungsobjektes lässt sich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

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	Seit 01.01.2021
Grundstücksgröße	0,75 bis 5 ha
Bodenart	Sand
Grünlandzahl	25 - 45
Nutzung	Grünland

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

WEO		ha		€/m ²
	Feb 25	0,7	28	
1	Mai 21	1,7 ha	35	3,70 €/m ²
2	Okt 21	4,6 ha	31	3,51 €/m ²
3	Mrz 22	1,0 ha	38	4,07 €/m ²
4	Jul 22	2,3 ha	28	2,95 €/m ²
5	Aug 22	0,9 ha	35	3,00 €/m ²
6	Okt 22	1,1 ha	39	3,00 €/m ²
7	Dez 22	3,9 ha	27	2,94 €/m ²
8	Jun 23	1,5 ha	43	3,00 €/m ²
9	Sep 23	3,2 ha	30	2,80 €/m ²
10	Mai 24	2,0 ha	31	3,00 €/m ²
11	Jan 25	1,0 ha	26	3,30 €/m ²
Mittelwert:	Dez 22	2,1 ha	33	3,21 €/m²
Median:	Okt 22	1,7 ha	31	3,00 €/m²

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 (UK) benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für landwirtschaftliche Flächen, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, berücksichtigt. Hinsichtlich der aktuellen Preisentwicklung (2024 nach 2025) geht der Gutachterausschuss von der mittleren Preisentwicklung der letzten 3 Jahre (+3 %) aus.



Umrechnungskoeffizient Flächengröße	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

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 / Fläche €/m ²	Index / Umrechnungskoeffizienten				Vergleichspreis €/m ²
		Index	Fläche ha	Wertzahl		
WEO		114	0,93	0,85		
1	3,70 €/m ²	103	0,98	0,90	3,70 €/m ²	
2	3,51 €/m ²	104	1,05	0,87	3,36 €/m ²	
3	4,07 €/m ²	106	0,95	0,92	3,98 €/m ²	
4	2,95 €/m ²	107	1,01	0,85	2,91 €/m ²	
5	3,00 €/m ²	107	0,93	0,90	3,03 €/m ²	
6	3,00 €/m ²	108	0,95	0,92	2,85 €/m ²	
7	2,94 €/m ²	108	1,04	0,84	2,82 €/m ²	
8	3,00 €/m ²	110	0,97	0,95	2,66 €/m ²	
9	2,80 €/m ²	110	1,02	0,86	2,61 €/m ²	
10	3,00 €/m ²	112	1,00	0,87	2,77 €/m ²	
11	3,30 €/m ²	114	0,94	0,83	3,32 €/m ²	
Mittelwert:					3,09 €/m²	
Median:					2,91 €/m²	

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Der angepasste Kaufpreis lag im arithmetischen Mittel bei 3,09 €/m². Der gegen Ausreißer stabilere Medianwert lag bei 2,91 €/m².

Ableitung des ortsüblichen Wertniveaus zum Stichtag

Auf Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes für Grünland und der aktuellen örtlichen Vergleichspreise, die den Bodenrichtwert vom Niveau her bestätigen, leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen Bodenwert für **Grünlandflächen** mit der Bodenart Sand, einer Wertzahl von 28 und einer Größe von rd. 0,7 ha zum Wertermittlungsstichtag von **2,90 €/m²** ab.

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich zum mittlerem Vergleichsgrundstück bzw. zum Bodenrichtwertgrundstück einige Abweichungen bzw. Besonderheiten auf, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Im vorliegenden Fall ist die Nähe zu den angrenzenden bebauten Grundstücksflächen (jeweils Hofnähe) wertsteigernd zu berücksichtigen. Wertmindernd ist der schmale Zuschnitt zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist wegen dieser Abweichungen insgesamt gesehen ein Zuschlag von 15% angemessen.

Damit ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert wie folgt:

$$2,90 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = \text{rd. } \mathbf{3,30 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	2.835 m ²	10,00 €/m ²	28.350 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	4.293 m ²	3,30 €/m ²	14.167 €
Bodenwert insgesamt	7.128 m²		42.517 €

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 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 werthaltig, 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 des hohen Dremfels beim Wohnteil gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % 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 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	Wohnbereich	Wirtschaftsbereich
Bruttogrundfläche in m ²	188	421
NHK 2010	770 €/m ²	400 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	280.740 €	311.035 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	70	60
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	20	20
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2857	0,3333
Gebäudesachwert	80.208 €	103.668 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	183.875 €	

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	6.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
Kleinkläranlage	3.000 €
sonstige Nebengebäude	4.500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16.500 €

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:

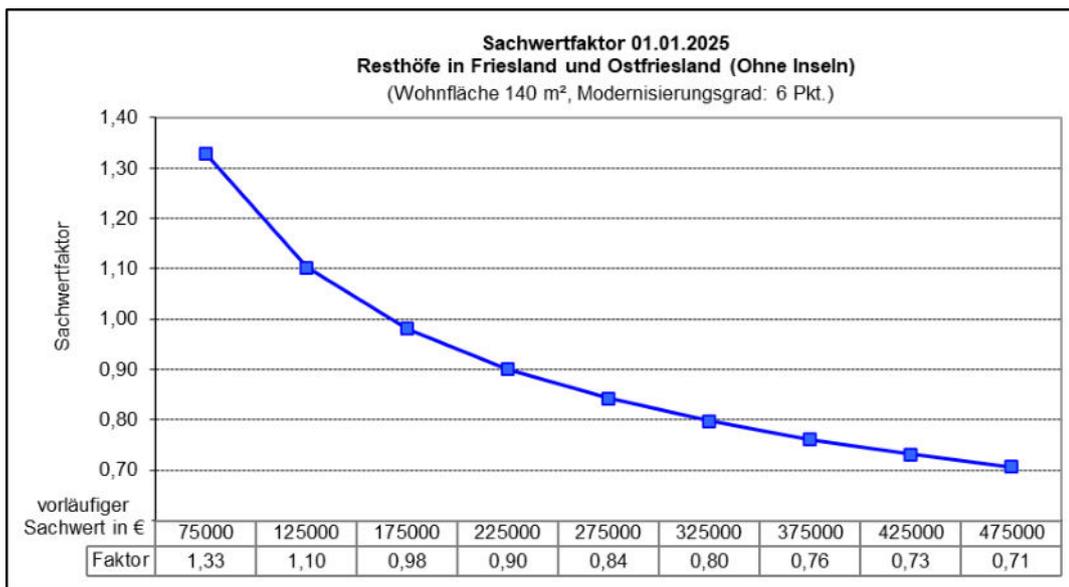
Bodenwert (marktübliche Fläche)	28.350 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	183.875 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	16.500 €
vorläufiger Sachwert	228.725 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

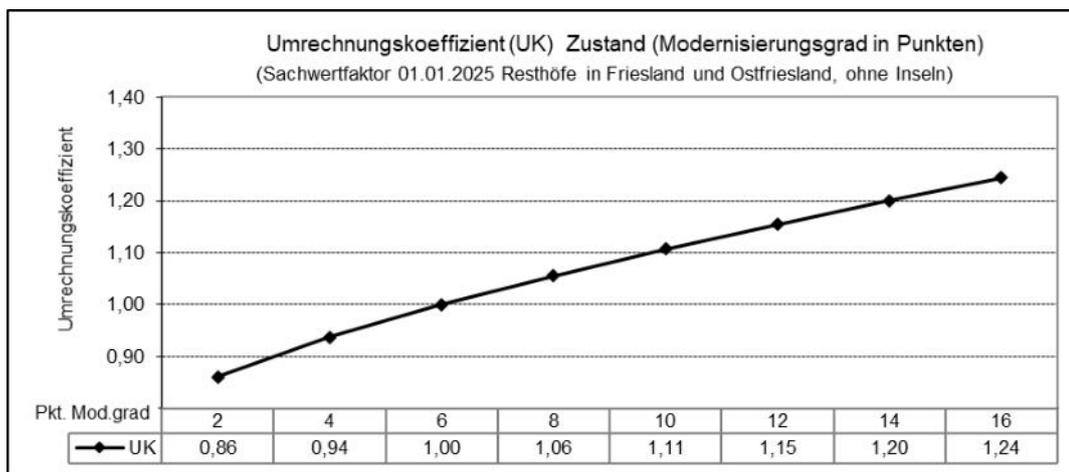
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

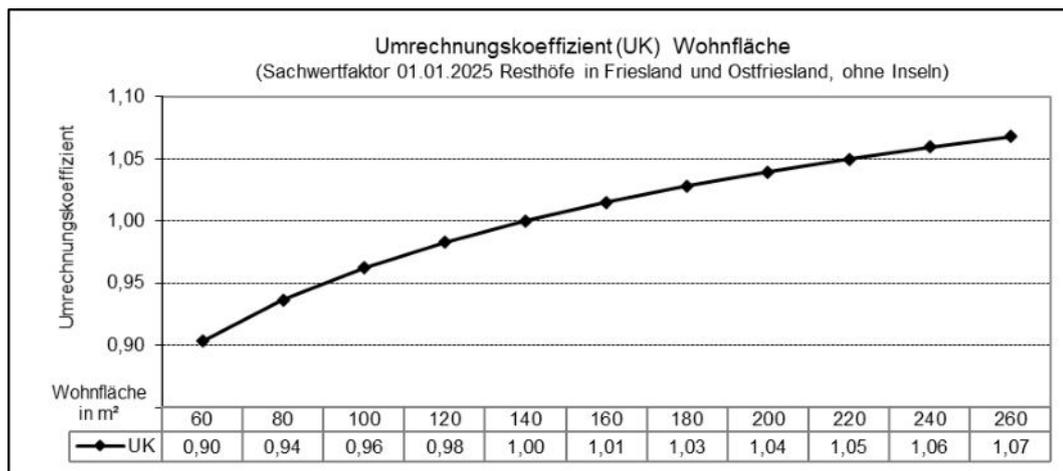
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 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 einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten und einer Wohnfläche von 140 m². Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichendem Modernisierungsgrad und abweichender Wohnfläche sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden können.





Gehört zur Resthofstelle auch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, so ergibt sich für die Resthofstelle eine zusätzliche Anpassung von +6 % (Umrechnungskoeffizient 1,06).

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: rd. 229.000 €):	0,90
Umrechnungskoeffizient Zustand (Modernisierung 4 Punkte):	0,93
Umrechnungskoeffizient Wohnfläche (150 m²):	1,01
Umrechnungskoeffizient landwirt. Nutzfläche:	1,06
Zeitliche Anpassung auf Stichtag	1,00

angepasster Sachwertfaktor: 0,90

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,95, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 5 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Bei diesem leicht erhöhten Sachwertfaktor wird berücksichtigt, dass die Nachfrage nach solchen Objekten wie es das Wertermittlungsobjekt ist, in dieser Lage zum Stichtag überdurchschnittlich ist.

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

vorläufiger Sachwert	228.725 €
Sachwertfaktor	0,95
Markt Anpassung	-11.436 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	217.289 €

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 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 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 die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden der unterdurchschnittliche Zustand mit einem Abschlag in Höhe von rd. 15.000 € beim Wohnbereich und rd. 6.000 € beim Wirtschaftsbereich berücksichtigt.

Der sonstige Bodenwert (Grünlandflächen) ist mit dem ermittelten Wert von 14.167 € zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich der Gesamtansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt zu **-6.833 €** (Abschlag).

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	217.289 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.833 €
Sachwert	210.456 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	210.000 €

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Weener, Osseweg 90 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.04.2025 mit

210.000 €

(in Worten: Zweihundertzehntausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 15.04.2025

Eden	Rödenbeek	Folten
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge		Breite		Fläche
Vorderhaus EG	11,15 m	x	8,43 m	=	93,99 m ²
				=	94,0 m²
Hinterhaus EG	23,11 m	x	18,22 m	=	421,06 m ²
				=	421,1 m²
Vorderhaus DG	11,15 m	x	8,43 m	=	93,99 m ²
				=	94,0 m²
Bruttogrundfläche = rd.					609 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Die Wohn- und Nutzfläche wurde der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses entnommen (gespeicherte Daten zum Objekt vom 30.08.2012).

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: (1-fach digital)

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

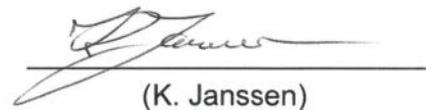
Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**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 22.04.2025




(K. Janssen)