Aktenzeichen: W2-9/2025

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

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

# Gutachten über den Verkehrswert

**Ostrhauderfehn, Klaus-Groth-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: | Ostrhauderfehn | |
| Straße, Hausnummer: | Klaus-Groth-Straße 7 | |
| Gemarkung: | Holtermoor | Ostrhauderfehn |
| Flur: | 5 | 1 |
| Flurstück(e): | 71/55 | 209/24 |
| Fläche: | 2.133 m² | 42 m² |
| Gesamtfläche: | 2.175 m² | |
| Grundbuchbezirk: | Holtermoor | Holtermoor |
| Grundbuchblatt: | 819, lfd. Nr.1 | 819, lfd. Nr.2 |
| Eigentümer(in): | Siehe Grundbuch | |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2025 in der Besetzung

| | |
|---|---|
| Vorsitzender: | Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek |
| Gutachter: | Dipl.-Ing. Architekt Christian Kirchhoff |
| Gutachterin: | Immobilienmaklerin Nicole Netthöfel |

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2025 mit

**305.000 €**

ermittelt.

# Inhaltsverzeichnis

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 | Wohn- und Geschäftslage | 7 |
| 2.2 | Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 8 |
| 2.2.1 | Nutzung | 8 |
| 2.2.2 | Erschließungszustand | 8 |
| 2.2.3 | Bodenbeschaffenheit und Altlasten | 8 |
| 2.2.4 | Grundstücksgröße und –zuschnitt | 9 |
| 2.3 | Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 2.3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung | 10 |
| 2.3.2 | Abgabenrechtlicher Zustand | 10 |
| 2.3.3 | Rechte und Belastungen | 11 |
| 2.4 | Künftige Entwicklungen | 11 |
| 2.4.1 | Demografische Entwicklung | 11 |
| 2.4.2 | Weitere künftige Entwicklungen | 12 |
| 2.5 | Entwicklungszustand | 12 |
| 2.6 | Bauliche Anlagen | 12 |
| 2.6.1 | Hauptgebäude | 12 |
| 2.6.2 | Nebengebäude | 19 |
| 2.6.3 | Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen | 22 |
| **3.** | **Ermittlung des Verkehrswertes** | **25** |
| 3.1 | Grundlagen | 25 |
| 3.1.1 | Definition des Verkehrswertes | 25 |
| 3.1.2 | Kaufpreissammlung | 25 |
| 3.1.3 | Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 25 |
| 3.1.4 | Literatur | 25 |
| 3.2 | Wertermittlungsverfahren | 26 |
| 3.2.1 | Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 26 |
| 3.2.2 | Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 26 |
| 3.2.3 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 27 |
| 3.3 | Bodenwert | 27 |
| 3.3.1 | Vergleichswerte | 27 |
| 3.3.2 | Bodenrichtwerte | 28 |
| 3.3.3 | Objektspezifisch angepasster Bodenwert | 29 |
| 3.3.4 | Gesamtbodenwert | 30 |
| 3.4 | Sachwertverfahren | 31 |
| 3.4.1 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 31 |
| 3.4.2 | Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 33 |
| 3.4.3 | Vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 34 |
| 3.4.4 | Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | 34 |
| 3.4.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 36 |
| 3.4.6 | Sachwert des Grundstücks | 37 |
| 3.6 | Verkehrswert | 38 |
| 3.6.1 | Verkehrswertanteile der einzelnen Grundstücke | 38 |
| **Anlagen zum Gutachten** | | **39** |
| Berechnungen | | 39 |
| Merkblatt Gutachterausschuss | | 42 |


Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsdaten

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Leer, Leer |
| Auftragseingang: | 30.01.2025 |
| Aktenzeichen Auftraggeber: | 135 K 49/24 |
| Verwendungszweck: | Zwangsversteigerung |
| Besonderheiten: | keine |
| Örtliche Bauaufnahme durch: | Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses |
| am: | 25.03.2025 (Gebrauchsanteil Miteigentümerin), 08.04.2025 (Gebrauchsanteil Miteigentümer) |
| weitere Teilnehmer: | jeweils der/die Eigentümer/in |
| Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: | 30.04.2025 |
| weitere Teilnehmer: | jeweils der/die Eigentümer/in |

## 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 30.04.2025 (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 (30.04.2025).

## 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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

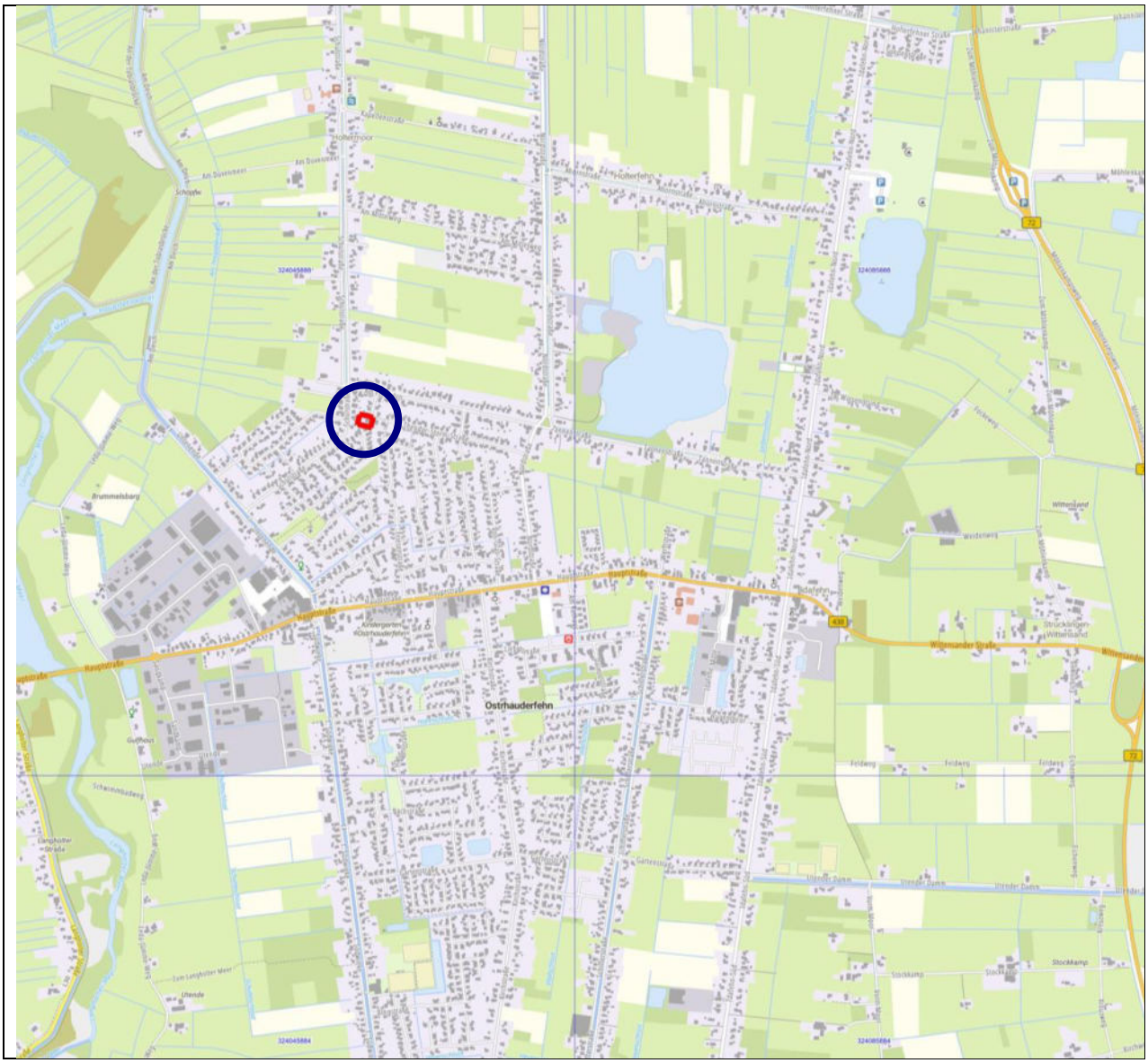
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Holterfehn der Gemeinde Ostrhauderfehn an der „Klaus-Groth-Straße 7“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn (Rathaus) beträgt ca. 3 km.

Übersichtskarte




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

© 2025 LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

### 2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1,5 km Entfernung die Bundesstraße 438, welche von Folmhusen im Westen nach Wittensand im Osten verläuft und die Bundesstraße 70 im Westen mit der Bundesstraße 72 im Osten verbindet.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Filsum auf die A28) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 15 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 20 km. Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

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

### 2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Ostrhauderfehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ostrhauderfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn befindet sich in ca. 3 km Entfernung in Ostrhauderfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer und Papenburg sowie in Westrhauderfehn (Gymnasium) vorhanden.

In Ostrhauderfehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 20 km entfernt in Leer / Papenburg.

### 2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße (Sackgasse) mit sehr geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Nutzung

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 (Flurstück 71/55, Flur5, Gemarkung Holtermoor) ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 2 (Flurstück209/24, Flur 1, Gemarkung Ostrhauderfehn) stellt sich örtlich als Graben dar und wird zusammen mit dem angrenzenden Grundstück lfd. Nr. 1 genutzt. Ein Teilbereich (Länge ca. 20m) ist verrohrt und wird tlw. als Lagerfläche genutzt.

### 2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Klaus-Groth-Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit Sackgassenlage ohne separaten Rad- / Fußweg mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

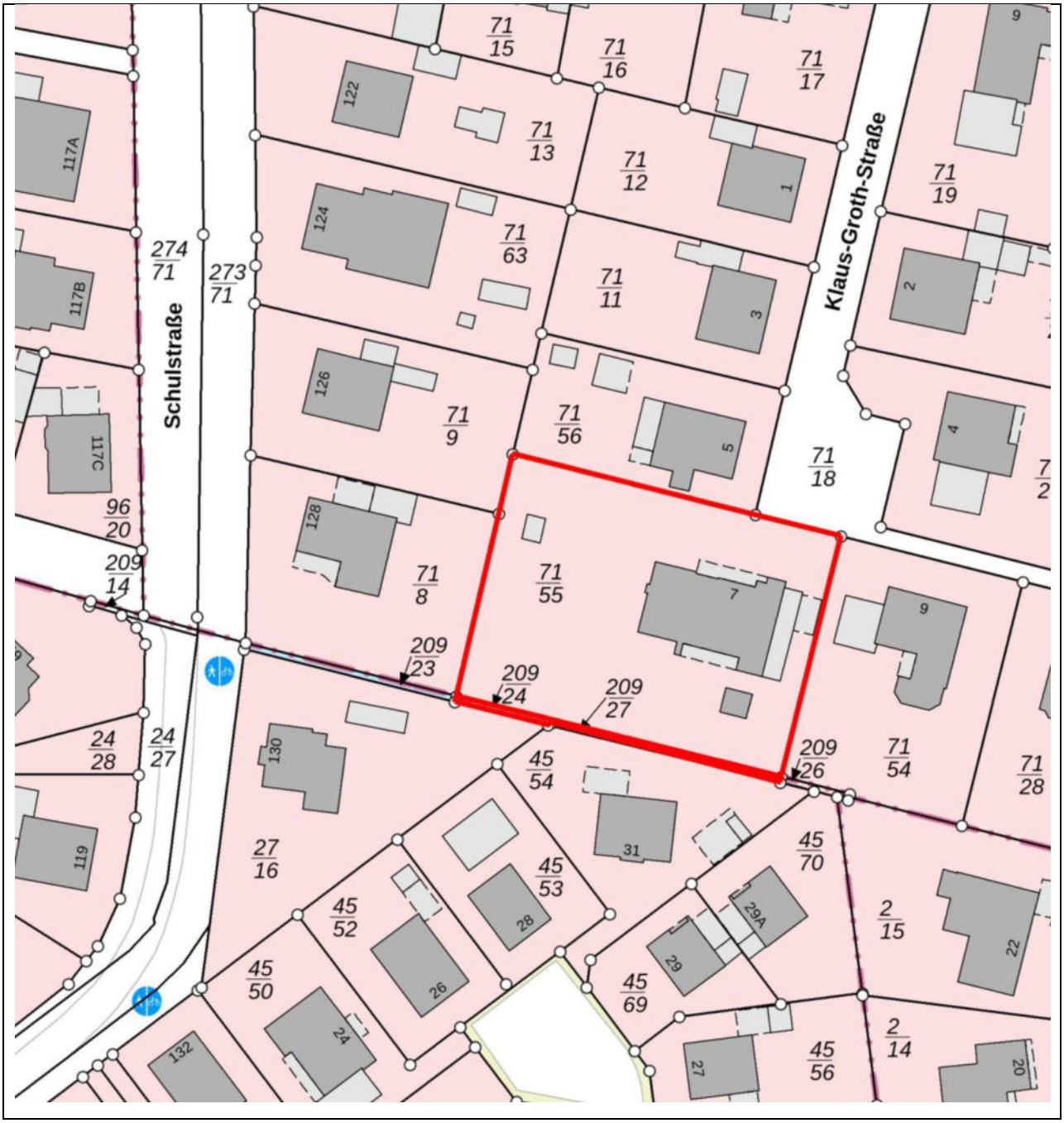
### 2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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.

### 2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.175 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 55 m (Grundstücksbreite) x 40 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)




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

© 2025 LGLN

## 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 Ostrhauderfehn liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Wertermittlungsobjekt liegt überwiegend in einer Richtfunktrasse.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 51 der Gemeinde Ostrhauderfehn vor, der am 08.01.1980 und die 2. Änderung am 30.01.1998 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

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

### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Klaus-Groth-Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen

nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn in naher Zukunft 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 Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 28.01.2025 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 31.12.2022 hatte die Gemeinde Ostrhauderfehn 11.622 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Ostrhauderfehn von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 8 % 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

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudeart:** | Gebäudetyp: | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in konventioneller Bauweise |
| | Geschosse: | tlw. Untergeschoss, Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | tlw. unterkellert |
| | Dachgeschossausbau: | nicht vorhanden |
| Baujahr(e): | | Ursprung als Einfamilienhaus ca. 1982 (bezugsfertig),<br>ca. 1998 Einbau einer Einliegerwohnung in Garagenanbau |
| | Baugenehmigungen: | liegen lt. Bauakte für Einfamilienhaus vor, ggf. keine Baugenehmigung für die Erweiterungen |
| Größe: | Bruttogrundfläche: | 424 m² (inkl. Garage/Werkstatt, Berechnungen s. Anlage) |
| | Wohnfläche: | insgesamt: 299 m² (Berechnungen s. Anlage)<br>davon Hauptwohnung: rd. 169 m²<br>Einliegerwohnung: rd. 130 m² |
| | Nutzfläche: | 37 m² (Garage/Werkstatt, Berechnungen s. Anlage) |

| | |
|---|---|
| Raumaufteilung: | siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels) |
| im Untergeschoss: | Hauptwohnung: zwei Zimmer, Heizungsraum, Vorratsraum, Flur |
| im Erd- und Zwischengeschoss: | Hauptwohnung: Zwei Wohnzimmer (ZG), Schlafzimmer (ZG), Bad (ZG), Küche WC-Raum, Garderobe, Wintergarten<br>Einliegerwohnung: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche (im ehem. Nebengebäude [NG]), Schlafzimmer (NG), Bad (NG), Flure (NG), Wintergarten<br>Garage, Werkstatt |
| Einstufung/Besonderheiten: | der westliche Bereich ist mit einem hoch liegenden Erdgeschoss über einem zu Wohnzwecken nutzbaren Halbkeller ausgebaut. Im Wohnhaus ist eine Garage und eine Werkstatt integriert, innenliegendes Schlafzimmer und Badezimmer, Höhenunterschiede im Fußbodenbereich, Elektrik veraltet (kein FI-Schalter), Versorgungsleitungen nicht getrennt |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|---|---|
| Außenwände: | Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Wärmedämmung mit Standard 1980 |
| Dach: | Flachdach, Schalung mit Bitumenbahnen, gedämmt im Standard von 1980 |
| Außentüren: | Haupteingang: Holztür mit Seitenteil, aufwendige Verarbeitung, Lichtausschnitte mit Bleiverglasung<br>Nebeneingang (Einliegerwohnung): Kunststoffrahmentür mit Oberlicht, Zweifachverglasung<br>Garage: Sektionaltor<br>Werkstatt: Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung |
| Fenster: | Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, Baujahr ca. 1980 |
| Innenwände: | massiv, tlw. Gipskartonverkleidung |
| Innentüren: | glatte Holztüren in Stahlzargen |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss |
| Geschosstreppen: | Stahlwangentreppe mit Fliesenbelag |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | Estrich, Bodenfliesen, Laminat, |
| Sanitäreinrichtungen: | Bad im ZG (Hauptwohnung): Einbauwanne, Duschwanne, WC-Becken, Bidet (defekt), Waschtisch<br>WC-Raum mit Stand-WC, Druckspüler und Handwaschbecken jeweils nicht mehr zeitgemäßes Design in guter Qualität der 1980er Jahre, Waschtisch erneuert |
| | Bad im EG (Einliegerwohnung im ehem. Nebengebäude, innenliegend): Stand-WC mit Spülkasten, ebenerdige Dusche, Waschtisch, mittlere Qualität der 1990er Jahre, Waschtisch erneuert |
| | Waschgelegenheit in der Werkstatt |
| Heizung: | Gasheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr ca. 2006, keine separate Ableseeinrichtung für Einliegerwohnung |

| | |
|---|---|
| Technische Ausstattung: | baujahrstypische Ausstattung |
| Einbaumöbel: | keine |
| Besondere Bauteile: | Kamin (mehrere Schornsteinzüge, ohne Wertansatz) |

Zustand und Qualitätseinstufung:

| | |
|---|---|
| Baumängel/Bauschäden: | Dachrand und -abdichtung und Wandanschlüsse überwiegend abgängig, Leckage im Dach Sommergarten, Hauptschornstein gerissen, Bidet defekt, Fliesen tlw. leicht gerissen, Fensterstürze tlw. gerissen, sackender Verblendsturz beim Kellerfenster, Fußböden tlw. uneben |
| Einstufung des Zustandes: | (dem Alter entsprechend) mittel |

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 mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,7 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): | 43 Jahre |
| Modernisierungen: | Einbau von Wohnräumen im ehem. Nebengebäude ca. 1998, nach Aussage der Eigentümerin in 2024 erneuert: ein Heizkörper und Waschtische in einem Bad, Ofen im Anbau, Sommergarten |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag): | rd. 30 Jahre |
| Modifiziertes Baujahr (am Stichtag): | 1985 |

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).

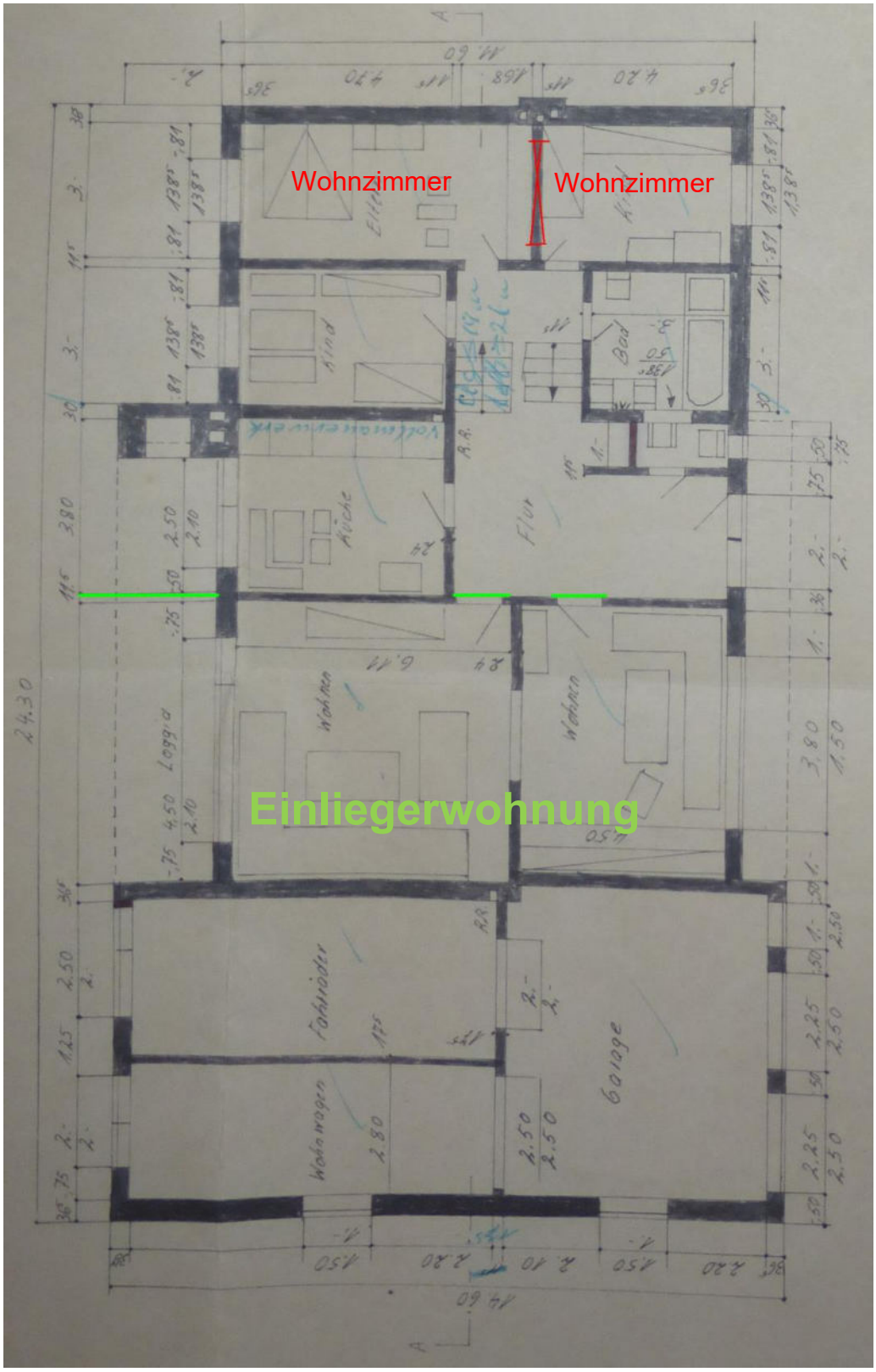
Fotos (aufgenommen am 25.03.2025 / 08.04.2025)

| | |
|---|---|
| | |
| Teilansicht von Norden | Teilansicht Norden |
| | |
| Teilansicht von Nordwesten | Ansicht von Südwesten |
| | |
| Teilansicht von Süden | Ansicht von Südosten |

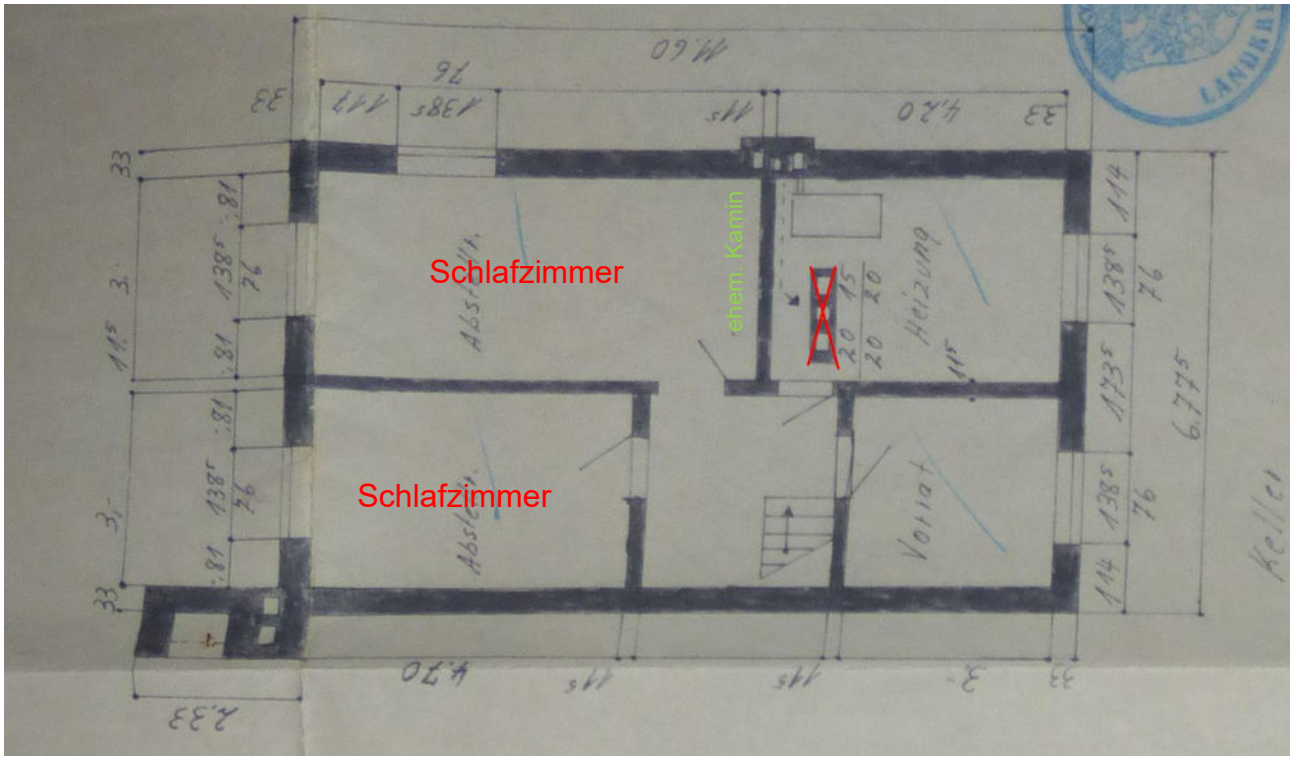
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (von Miteigentümerin)

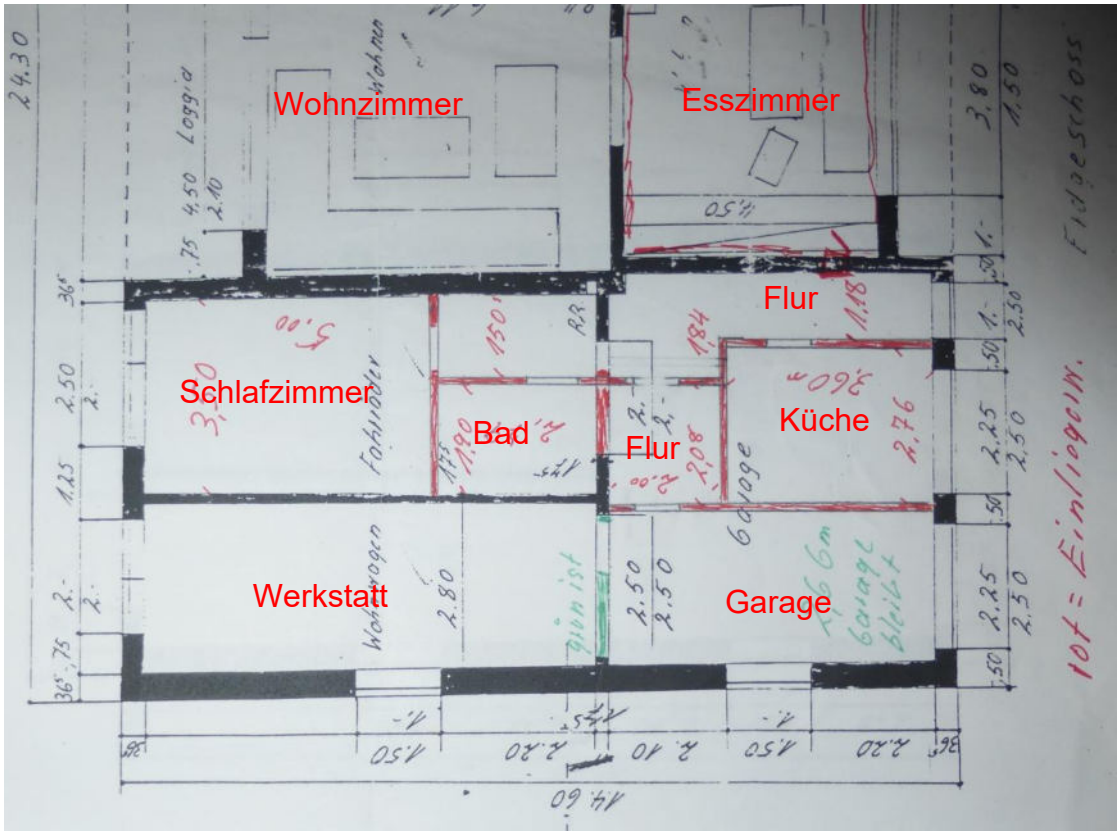
*Erd- und Zwischengeschoss (bearbeitet)*



*Kellergeschoss (bearbeitet)*




*Einliegerwohnung (Skizze von Miteigentümerin, bearbeitet)*




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

### 2.6.2 Nebengebäude

#### 2.6.2.1 Gartenhaus 1

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudeart:** | Gebäudetyp: | Schuppen |
| | Geschosse: | Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | nicht unterkellert |

| | | |
|---|---|---|
| Baujahr(e): | | ca. 1998 |
| | Baugenehmigungen: | konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde wurden nicht zur Verfügung gestellt) |
| Größe: | Bruttogrundfläche: | insg. rd. 28 m² (Berechnungen s. Anlage)<br>davon rd. 16 m² Gartenhaus und rd. 12 m² verschlossene Überdachung |
| | Nutzfläche: | ca. 23 m² (Berechnungen s. Anlage)<br>davon rd. 12 m² Gartenhaus und rd. 11 m² verschlossene Überdachung |
| Raumaufteilung: | | |
| | im Erdgeschoss (EG): | Gartenhaus, Terrasse |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|---|---|
| Außenwände: | Gartenhaus: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, keine zusätzliche Wärmedämmung<br>Überdachung: tlw. Verblendsockelmauer |
| Dach: | Flachdach, Schalung mit Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen/Dachfolie, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentore/-türen: | zwei Kunststoffrahmentüren mit Zweifachverglasung |
| Fenster: | Kunststoffrahmen, Zweifachverglasung, mittlere Qualität |
| Innenwände: | massiv |
| Innentüren: | Kunststoffrahmentür |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | (Verbund-)Estrich |
| Sanitäreinrichtungen: | keine |
| Heizung: | Kaminofen |
| Technische Ausstattung: | einfach |
| Besondere Bauteile: | Schornstein |

Zustand und Qualitätseinstufung:

| | |
|---|---|
| Baumängel/Bauschäden: | Entwässerungsöffnungen der Fenster ohne Funktion, Dachrand und -abdichtung und Wandanschlüsse überwiegend abgängig, Schornstein gerissen, Fußböden uneben |
| Einstufung des Zustandes: | (dem Alter entsprechend) mittel |

Ermittlung der Restnutzungsdauer

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): | 60 Jahre |
| bisheriges Alter (am Stichtag): | ca. 27 Jahre |
| Modernisierungen: | Verschluss der Überdachung |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag): | rd. 35 Jahre |

Fotos (aufgenommen am 25.03.2025)

| | |
|---|---|
| | |
| Ansicht von Südosten | Ansicht von Südwesten |

### 2.6.2.2 Gartenhaus 2

| | | |
|---|---|---|
| **Gebäudeart:** | Gebäudetyp: | Schuppen |
| | Geschosse: | Erdgeschoss, Dachgeschoss |
| | Unterkellerung: | nicht unterkellert |
| | Dachgeschossausbau: | nicht ausgebaut, geringe Höhe |
| Baujahr(e): | | augenscheinlich ca. 2000er |
| | Baugenehmigungen: | lagen nicht vor |
| Größe: | Bruttogrundfläche: | 12 m² (nur EG, Berechnungen s. Anlage) |
| | Nutzfläche: | 9 m² (nur EG, Berechnungen s. Anlage) |
| Raumaufteilung: | | siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels) |
| | im Erdgeschoss (EG): | Werkstatt |
| | im Dachgeschoss (DG): | Bodenraum, aufgrund der geringen Höhe nur unzureichend nutzbar |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|---|---|
| Außenwände: | Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, keine zusätzliche Wärmedämmung |
| Dach: | Satteldach, Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Außentore/-türen: | Holzrahmen mit Einfachverglasung |
| Fenster: | Holzrahmen, Einfachverglasung, mittlere Qualität |
| Innenwände: | keine |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecke mit Gipskartonverkleidung |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | Betonfußboden |
| Sanitäreinrichtungen: | keine |
| Heizung: | unbeheizt (ehem. Gasheizung außer Betrieb) |
| Technische Ausstattung: | durchschnittlich |
| Besondere Bauteile: | keine |

Zustand und Qualitätseinstufung:

| | |
|---|---|
| Baumängel/Bauschäden: | keine wesentlichen, fehlender Regenkanalanschluss |
| Einstufung des Zustandes: | (dem Alter entsprechend) gut |

Ermittlung der Restnutzungsdauer

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): | 60 Jahre |
| bisheriges Alter (am Stichtag): | ca. 25 Jahre |
| Modernisierungen: | keine wesentlichen |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): | nicht modernisiert |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag): | 35 Jahre |

Fotos (aufgenommen am 08.04.2025)

| | |
|---|---|
| | |
| Ansicht von Osten | Ansicht von Norden |

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

| | |
|---|---|
| Versorgungseinrichtungen: | Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss |
| Entsorgungseinrichtungen: | Anschluss an die Kanalisation |
| Befestigungen: | tlw. aufwändige Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Natursteinpflaster und Waschbetonplatten |
| Terrasse: | Sommergarten 1: Estrich mit Fliesenbelag, Holzrahmenfenster mit Zweifachverglasung über Sockelmauerwerk, überwiegend Überdeckung mit Flachdach des Hauptgebäudes, tlw. Holzbalken mit Kunststofflichtplatteneindeckung, Dachschäden<br><br>Sommergarten 2: Estrich mit Fliesenbelag, Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung bzw. Kunststofffüllung, überwiegend Überdeckung mit Flachdach des Hauptgebäudes, tlw. Aluminiumkonstruktion mit Zweifachverglasung, Dachschäden<br><br>Freisitz: Natursteinpflaster<br><br>Freisitz: Holzdeck |
| Einfriedung: | tlw. neuere aufwendige und wertige Einfriedigung mit Edelstahlelementen, tlw. Drahtzaun mit Kunststoffverkleidung, tlw. Hecken |
| Gartenanlage: | Ziergarten und Rasenfläche auf mehreren Ebenen, ehem. Teichanlage, insgesamt aufwendige Gartengestaltung |

Sonstige Nebengebäude: Carport (Anbau): ca. 19 m² Grundfläche, Stahlständerkonstruktion, Flachdach, Schalung mit Bitumenbahnen, Natursteinpflaster

Fahrradschuppen: Holzständerkonstruktion, flach geneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung, Verkleidung mit Blech bzw. Holzelementen, Natursteinpflaster

Überdachung: Holzständerkonstruktion, Flachdach, Schalung mit Bitumenbahnen, tlw. Verkleidung mit Holzelementen, Waschbetonplatten

Fotos (aufgenommen am 25.03.2025/08.04.2025)

Sommergarten 1 (li.) und 2 (re.)

Freisitz Naturstein

Freisitz Holzdeck

Fahrradschuppen

| | |
|---|---|
| | |
| Überdachung (Gewächshaus o. Bewertung) | Ehem. Gartenteich |

| | |
|---|---|
| | |
| Befestigung (Beispiel) | Garten (Beispiel) |

| | |
|---|---|
| | |
| Carport | Tlw. verrohrte Grabenfläche |

# 3. Ermittlung des Verkehrswertes

## 3.1 Grundlagen

### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

### 3.1.2 Kaufpreissammlung

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

### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

### 3.1.4 Literatur


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

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

## 3.3 Bodenwert

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

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

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

### 3.3.1 Vergleichswerte

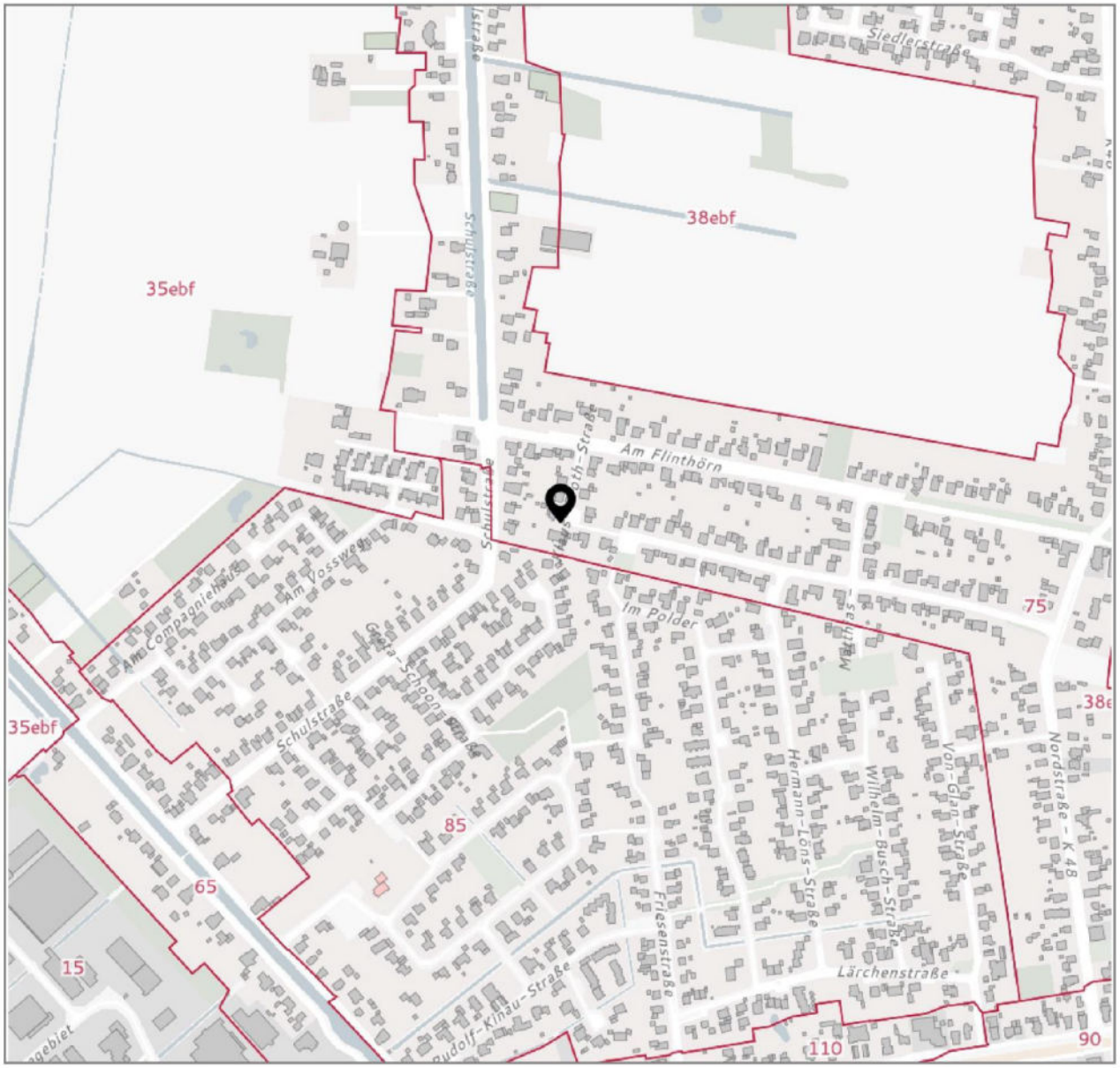
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Klaus-Groth-Straße 7, 26842 Ostrhauderfehn
Gemarkung: 1826 (Holtermoor), Flur: 5, Flurstück: 71/55




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 75 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße von 1.000 m²

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

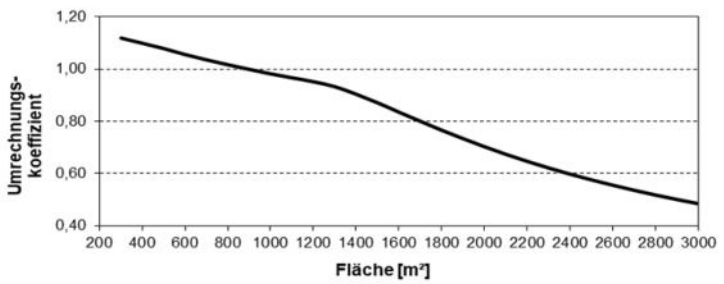
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Flächengröße von insgesamt 2.175 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 2.133 m² (Flurstück 71/55) der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Das Flurstück 209/24 zur Größe von 42 m² ist als Grabenfläche ausgewiesen. Diese Grabenfläche ist tlw. verrohrt und wird als Lagerfläche genutzt. Es handelt sich dabei um eine sonstige Fläche.

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche

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

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




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

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2024 GAG

Aufgrund der vorhandenen überdurchschnittlichen baulichen Ausnutzung des Wertermittlungsobjektes ist ein üblicher Abschlag zu reduzieren.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig daher nur mit einem Abschlag in Höhe von ca. 10 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

75 €/m² x 0,90 = rd. **70 €/m²**.

Bodenwert der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche (Grabenfläche)

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich wurden in den letzten 15 Jahren 6 Verkäufe von vergleichbaren privaten innerörtlichen Grabenflächen registriert (ohne Verkäufe an die öffentliche Hand). Im Mittel lag der Kaufpreis bei rd. 2,50 €/m². Der gegen Ausreißer stabilere Medianwert lag bei 2,36 €. Die Spanne betrug hierbei 0,50 €/m² bis 5,00 €/m². Das Verhältnis zum Bodenrichtwert betrug rd. 3,5 % (Mittelwert).

Für Gartenlandflächen wurden im Mittel 22% der Bodenrichtwerte für Baulandflächen gezahlt.

Da die zu bewertende Fläche teilweise verrohrt ist und als Lagerfläche für Gartenzubehör etc. genutzt wird, ist nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses ein mittlerer Vergleichswert von rd. 10 % zum aktuellen Bodenrichtwert angemessen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu

75 €/m² x 0,10 = rd. **7,50 €/m²**.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche | Größe | Bodenwertansatz | Bodenwert |
|---|---|---|---|
| Baufläche (marktübliche Fläche) | 2.133 m² | 70,00 €/m² | 149.310 € |
| sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen) | 42 m² | 7,50 €/m² | 315 € |
| **Bodenwert insgesamt** | **2.175 m²** | | **149.625 €** |

## 3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

### 3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

#### 3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

<u>Normalherstellungskosten 2010</u>

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen zwei Wohneinheiten über mehrere Geschossebenen gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur und den Erfahrungen des Gutachterausschusses 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### 3.4.1.2 Regionalfaktor

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

#### 3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

#### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

| Gebäude | Wohnhaus | Gartenhaus 1 | Gartenhaus 2 |
|---|---|---|---|
| Bruttogrundfläche in m² | 424 | 28 | 12 |
| | | | |
| NHK 2010 | 1068 €/m² | 700 €/m² | 700 €/m² |
| Zuschlag für besondere Bauteile | 0 € | 0 € | 0 € |
| Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie | 5,0% | 0,0% | 0,0% |
| Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010) | 187,3 | 187,3 | 187,3 |
| | | | |
| Herstellungskosten am WE-Stichtag | 890.364 € | 36.711 € | 15.733 € |
| | | | |
| Regionalfaktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| *Alterswertminderung* | | | |
| *Gesamtnutzungsdauer in Jahren* | *70* | *60* | *60* |
| *Alter in Jahren* | *43* | *27* | *25* |
| *Restnutzungsdauer in Jahren* | *30* | *30* | *35* |
| Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung) | 0,4286 | 0,5000 | 0,5833 |
| Gebäudesachwert | 381.610 € | 18.355 € | 9.177 € |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | **409.143 €** | | |

### 3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

| | |
|---|---|
| Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation | 5.500 € |
| Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage | 25.000 € |
| | |
| sonstige Nebengebäude | 7.000 € |
| **vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | **37.500 €** |

### 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:

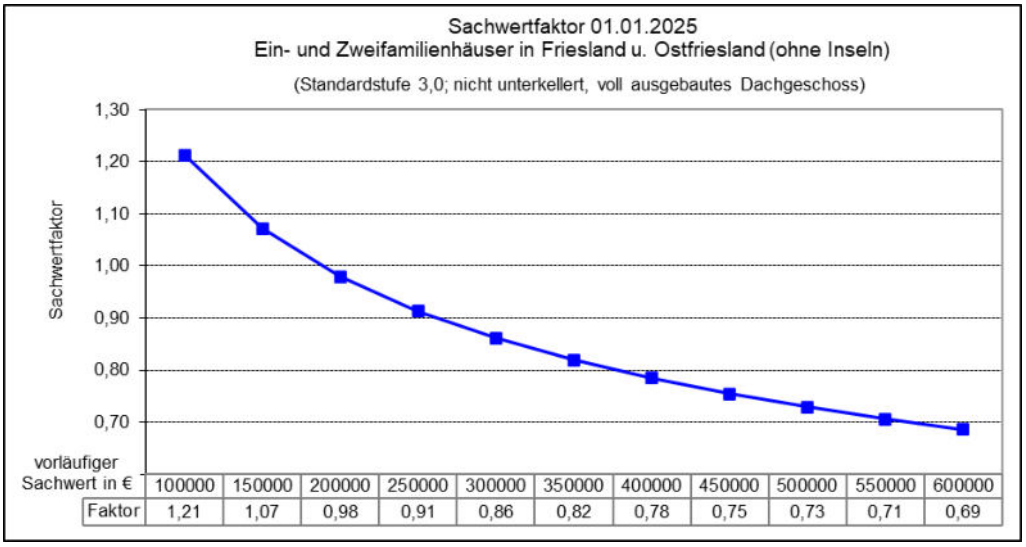
| | |
|---|---|
| Bodenwert (marktübliche Fläche) | 149.310 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | 409.143 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 37.500 € |
| **vorläufiger Sachwert** | **595.953 €** |

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

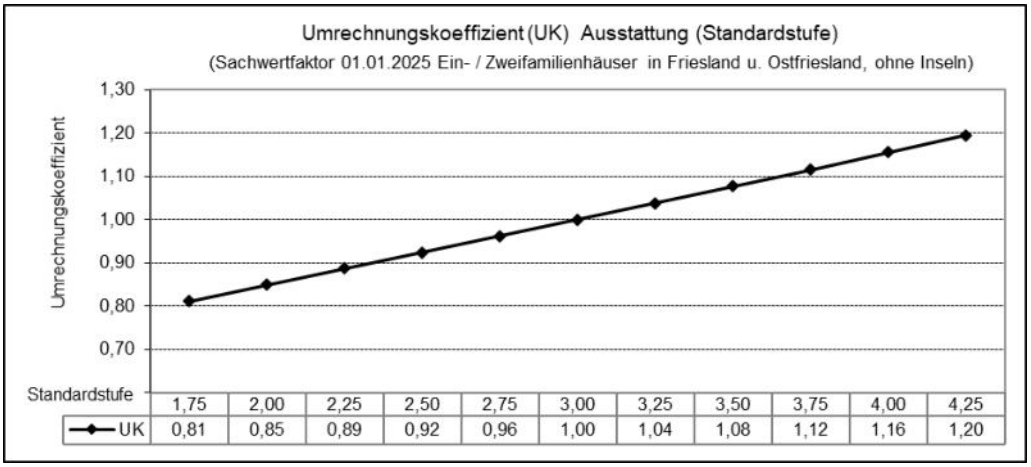
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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




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




| **Umrechnungskoeffizient Lage**<br>(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) | |
|---|---|
| Kommune / Region | Umrechnungskoeffizient |
| Gemeinde Ostrhauderfehn | 0,95 |

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,03, bei vollunterkellerten Hauptgebäuden ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen.

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

| | |
|---|---|
| Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 598.000 €): | 0,69 |
| Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,7): | 0,95 |
| Umrechnungskoeffizient Flachdach / Keller: | 1,02 |
| Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune): | 0,95 |
| Anpassung auf Stichtag | 1,00 |
| **angepasster Sachwertfaktor:** | **0,63** |

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei abgerundet 0,60, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 40 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem verminderten Ansatz wird die unterdurchschnittliche Nachfrage für dieses Objekt (Zweifamilienhaus mit tlw. dunkler Vertäfelung und Flachdach, unterschiedliche tlw. tiefliegende Ebenen) berücksichtigt.

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

| | | |
|---|---|---|
| vorläufiger Sachwert | | 595.953 € |
| Sachwertfaktor | 0,60 | |
| Marktanpassung | | -238.381 € |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert** | | **357.572 €** |

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- Höhenunterschiede im Fußbodenbereich, Elektrik veraltet (kein FI-Schalter), Versorgungsleitungen nicht getrennt, unzureichende Dämmung im Wohnraumeinbau im ehem. Nebengebäude, nachteilige Grundrissgestaltung (Durchgangszimmer, innenliegendes Schlafzimmer und Badezimmer, im Wohnhaus ist eine Garage und eine Werkstatt integriert)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag wie folgt berücksichtigt.

| Gebäude | Wohnhaus | Gartenhaus 1 | Gartenhaus 2 |
|---|---|---|---|
| Wertminderung wegen Baumängel/-schäden | -30.000 € | -4.000 € | 0 € |
| *Gebäudesachwert* | *381.610 €* | *18.355 €* | *9.177 €* |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in % | -5,0% | 0,0% | 0,0% |
| Ansatz boG Gebäude | -49.081 € | -4.000 € | 0 € |
| weitere boG Grundstück | 0 € | | |
| boG Bodenwert sonstiger Flächen | 315 € | | |
| **Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | **-52.766 €** |

### 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 | 357.572 € |
| Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -52.766 € |
| Sachwert | 304.806 € |
| **Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)** | **305.000 €** |

## 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 Ostrhauderfehn, Klaus-Groth-Straße 7 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.04.2025 mit

**305.000 €**

(in Worten: Dreihundertfünftausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 30.04.2025

| Kirchhoff | Rödenbeek | Netthöfel |
|---|---|---|
| Gutachter | Vorsitzender | Gutachterin |

### 3.6.1 Verkehrswertanteile der einzelnen Grundstücke

Auftragsgemäß sollen auch die Wertanteile der Grundstücke im grundbuchlichen Sinne ausgewiesen werden. Die jeweiligen Verkehrswertanteile werden – bezogen auf das jeweilige Grundstück - nach Einzelberechnung ermittelt.

Die Teilwerte der einzelnen Grundstücke ergeben sich zu:

Grundbuch von Holtermoor, Blatt 819

| lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | Anteil Verkehrswert |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Holtermoor | 5 | 71/55 | 2.133 m² | 304.685 € |
| 2 | Ostrhauderfehn | 1 | 209/24 | 42 m² | 315 € |

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

Wohngebäude inkl. ehem. Nebengebäude (Garage)

| | | Länge | | | Breite | | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnhaus EG inkl. Zwischengeschoss | | 23,96 | m | x | 14,66 | m | = | 351,25 | m² |
| und ehem. Nebengebäude | - | 6,49 | m | x | 2,02 | m | = | -13,11 | m² |
| | + | 3,00 | m | x | 1,00 | m | = | 3,00 | m² |
| | + | 1,45 | m | x | 0,43 | m | = | 0,62 | m² |
| | | | | | | | **=** | **341,8** | **m²** |
| Wohnhaus Untergeschoss | | 6,49 | m | x | 12,64 | m | = | 82,03 | m² |
| | | | | | | | **=** | **82,0** | **m²** |
| | | | | | | | **Bruttogrundfläche Wohngebäude = rd.** | **424** | **m²** |

Hiervon sind rd. 44 m² für die Nebenräume (jetzige Garage / Werkstatt) anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche für die in dem vorherigen Nebengebäude eingebaute Einliegerwohnung (Teilfläche) beträgt rd. 46 m²

II. Nebengebäude

Gartenhaus 1

| | | Länge | | | Breite | | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gartenhaus 1 (EG) | | 4,01 | m | x | 4,01 | m | = | 16,08 | m² |
| (Überdachung/Terrasse) | + | 4,01 | m | x | 3,01 | m | = | 12,07 | m² |
| | | | | | | | **=** | **28,2** | **m²** |
| | | | | | | | **Bruttogrundfläche = rd.** | **28** | **m²** |

Gartenhaus 2

| | | Länge | | | Breite | | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gartenhaus 2 (EG) | | 4,00 | m | x | 3,00 | m | = | 12,00 | m² |
| | | | | | | | **=** | **12,0** | **m²** |
| | | | | | | | **Bruttogrundfläche = rd.** | **12** | **m²** |

Carport

| Gebäudeteil | | Länge | | | Breite | | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Carport | | 5,86 | m | x | 3,29 | m | = | 19,28 | m² |
| | | | | | | | **=** | **19,3** | **m²** |
| | | | | | | | **Gebäudegrundfläche = rd.** | **19** | **m²** |

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

## I. Hauptgebäude

### Hauptwohnung

| Raum | | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnzimmer (ZG) | | 6,57 | m | x | 2,98 | m | x | 1,00 | = | 19,58 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **19,6** | **m²** |
| Esszimmer (ZG) | | 4,16 | m | x | 2,91 | m | x | 1,00 | = | 12,11 | m² |
| | + | 2,01 | m | x | 0,14 | m | x | 1,00 | = | 0,28 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **12,4** | **m²** |
| Schlafzimmer (ZG) | | 4,62 | m | x | 2,87 | m | x | 1,00 | = | 13,26 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **13,3** | **m²** |
| Bad (ZG) | | 2,97 | m | x | 2,87 | m | x | 1,00 | = | 8,52 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **8,5** | **m²** |
| Küche | | 4,46 | m | x | 3,72 | m | x | 1,00 | = | 16,59 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **16,6** | **m²** |
| WC-Raum | | 2,01 | m | x | 0,98 | m | x | 1,00 | = | 1,97 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **2,0** | **m²** |
| Diele | | 4,00 | m | x | 3,01 | m | x | 1,00 | = | 12,04 | m² |
| | + | 2,84 | m | x | 2,60 | m | x | 1,00 | = | 7,38 | m² |
| | - | 1,02 | m | x | 0,06 | m | x | 1,00 | = | -0,06 | m² |
| | - | 0,97 | m | x | 0,12 | m | x | 1,00 | = | -0,12 | m² |
| Garderobe | + | 3,00 | m | x | 1,41 | m | x | 1,00 | = | 4,23 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **23,5** | **m²** |
| Schlafzimmer (UG) | | 6,57 | m | x | 3,00 | m | x | 1,00 | = | 19,71 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **19,7** | **m²** |
| Schlafzimmer (UG) | | 4,59 | m | x | 2,87 | m | x | 1,00 | = | 13,17 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **13,2** | **m²** |
| Heizung (UG) | | 4,16 | m | x | 2,96 | m | x | 1,00 | = | 12,31 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **12,3** | **m²** |
| Vorrat (UG) | | 2,98 | m | x | 2,97 | m | x | 1,00 | = | 8,85 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **8,9** | **m²** |
| Flur (UG) | | 2,98 | m | x | 3,01 | m | x | 1,00 | = | 8,97 | m² |
| | - | 1,06 | m | x | 1,55 | m | x | 1,00 | = | -1,64 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **7,3** | **m²** |
| Wintergarten | | 3,85 | m | x | 3,12 | m | x | 1,00 | = | 12,01 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **12,0** | **m²** |
| **Wohnfläche Hauptwohnung** | | | | | | | | | **= rd.** | **169,3** | **m²** |

ZG = Zwischengeschoss; UG = Untergeschoss

### Einliegerwohnung

| Raum | | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | . |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnzimmer | | 6,02 | m | x | 5,91 | m | x | 1,00 | = | 35,58 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **35,6** | **m²** |
| Esszimmer | | 5,74 | m | x | 4,48 | m | x | 1,00 | = | 25,72 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **25,7** | **m²** |
| Küche (NG) | | 3,58 | m | x | 2,75 | m | x | 1,00 | = | 9,85 | m² |
| | + | 2,50 | m | x | 1,15 | m | x | 1,00 | = | 2,88 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **12,7** | **m²** |

| Raum | | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | . |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schlafzimmer (NG) | | 4,99 | m | x | 3,51 | m | x | 1,00 | = | 17,51 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **17,5** | **m²** |
| Bad (NG) | | 2,77 | m | x | 1,89 | m | x | 1,00 | = | 5,24 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **5,2** | **m²** |
| Flure (NG) | | 3,50 | m | x | 1,16 | m | x | 1,00 | = | 4,06 | m² |
| | + | 2,01 | m | x | 1,91 | m | x | 1,00 | = | 3,84 | m² |
| | + | 2,34 | m | x | 1,50 | m | x | 1,00 | = | 3,51 | m² |
| | + | 1,99 | m | x | 1,98 | m | x | 1,00 | = | 3,94 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **15,4** | **m²** |
| Wintergarten | | 5,32 | m | x | 3,35 | m | x | 1,00 | = | 17,82 | m² |
| | | | | | | | | | **=** | **17,8** | **m²** |
| **Wohnfläche Einliegerwohnung** | | | | | | | | | **= rd.** | **129,9** | **m²** |

NG = ehemaliges Nebengebäude

## Nutzfläche Nebenräume

| Raum | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | . |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garage | 5,69 | m | x | 2,64 | m | x | 1,00 | = | 15,02 | m² |
| | | | | | | | | **=** | **15,0** | **m²** |
| Werkstatt | 7,90 | m | x | 2,76 | m | x | 1,00 | = | 21,80 | m² |
| | | | | | | | | **=** | **21,8** | **m²** |
| **Nutzfläche Nebenräume** | | | | | | | | **= rd.** | **36,8** | **m²** |

## II. Nebengebäude

### Gartenhaus 1

| Raum | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gartenhaus | 3,45 | m | x | 3,45 | m | x | 1,00 | = | 11,90 | m² |
| | | | | | | | | **=** | **11,9** | **m²** |
| Überdachung | 3,01 | m | x | 3,74 | m | x | 1,00 | = | 11,26 | m² |
| | | | | | | | | **=** | **11,3** | **m²** |
| | | | | **Nutzfläche Gartenhaus 1** | | | | **= rd.** | **23** | **m²** |

### Gartenhaus 2

| Raum | Länge | | | Breite | | | Faktor | | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Werkstatt | 3,47 | m | x | 2,56 | m | x | 1,00 | = | 8,88 | m² |
| | | | | | | | | **=** | **8,9** | **m²** |
| | | | | **Nutzfläche Gartenhaus 2** | | | | **= rd.** | **9** | **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: (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@lgln.niedersachsen.de

Leer, den 13.05.2024

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

(K. Janssen)