



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund

Telefon: 04462 – 9471-12

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

Gutachten über den Verkehrswert



Gemeinde Stedesdorf, Thunum, Ottersweg 5



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:	Stedesdorf
Straße, Hausnummer:	Ottersweg 5
Gemarkung:	Thunum
Flur:	6
Flurstück:	231/1
Gesamtfläche:	997 m ²
Grundbuchbezirk:	Thunum
Grundbuchblatt:	168, lfd. Nr. 1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 12.08.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende: Vermessungsrätin Kristina Meyer, M.Sc.
Gutachter: Auktionator Hartmut Raveling
Gutachter: Bauunternehmer Hans-Georg Albers

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.08.2025 mit

192.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
1.4	Wertermittlungsstichtag	6
1.5	Qualitätsstichtag	6
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Unterlagen	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.1	Lagemerkmale	8
2.1.1	Verkehrsbindung	8
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	9
2.1.3	Umwelteinflüsse	9
2.1.4	Wohnlage	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Nutzung	9
2.2.2	Erschließungszustand	9
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische 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	Nebengebäude mit Einliegerwohnung	21
2.6.3	Garage	25
2.6.4	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	27
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	29
3.1	Grundlagen	29
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	29
3.1.2	Kaufpreissammlung	29
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	29
3.1.4	Literatur	29
3.2	Wertermittlungsverfahren	30
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	30
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	30
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
3.3	Bodenwert	31
3.3.1	Bodenrichtwerte	32
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	32
3.3.3	Gesamtbodenwert	33
3.4	Sachwertverfahren	34
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	34
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	36
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	37
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	39
3.5	Vergleichswertverfahren	40
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	41
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	45
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
3.5.4	Vergleichswert	45
3.6	Verkehrswert	46
Anlagen zum Gutachten		48

Berechnungen	48
Merkblatt Gutachterausschuss	51

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 51 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang:	25.03.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	31 K 3/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Das Dachgeschoss vom Hauptgebäude und Nebengebäude konnten tlw. nicht bzw. nur sehr eingeschränkt besichtigt werden
Örtliche Bauaufnahme durch: am:	Herrn Andre Janssen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 04.06.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	12.08.2025
weitere Teilnehmer:	der Eigentümer

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind vermutlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsge-
setz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind soweit erkennbar keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Ob Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage gemacht werden. Der Keller ist augen-
scheinlich undicht. Eine abschließende Feststellung darüber, kann nur von einem Spezialis-
ten getroffen werden.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Nach Auskunft der Samtgemeinde Esens sind baubehördliche Beschränkungen und Bean-
standungen soweit nicht bekannt geworden. Die Zuständigkeit liegt bei der Samtgemeinde
Esens.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Dem Gutachterausschuss liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

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 sind 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 12.08.2025 (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 (12.08.2025).

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.

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

1.7 Unterlagen

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

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

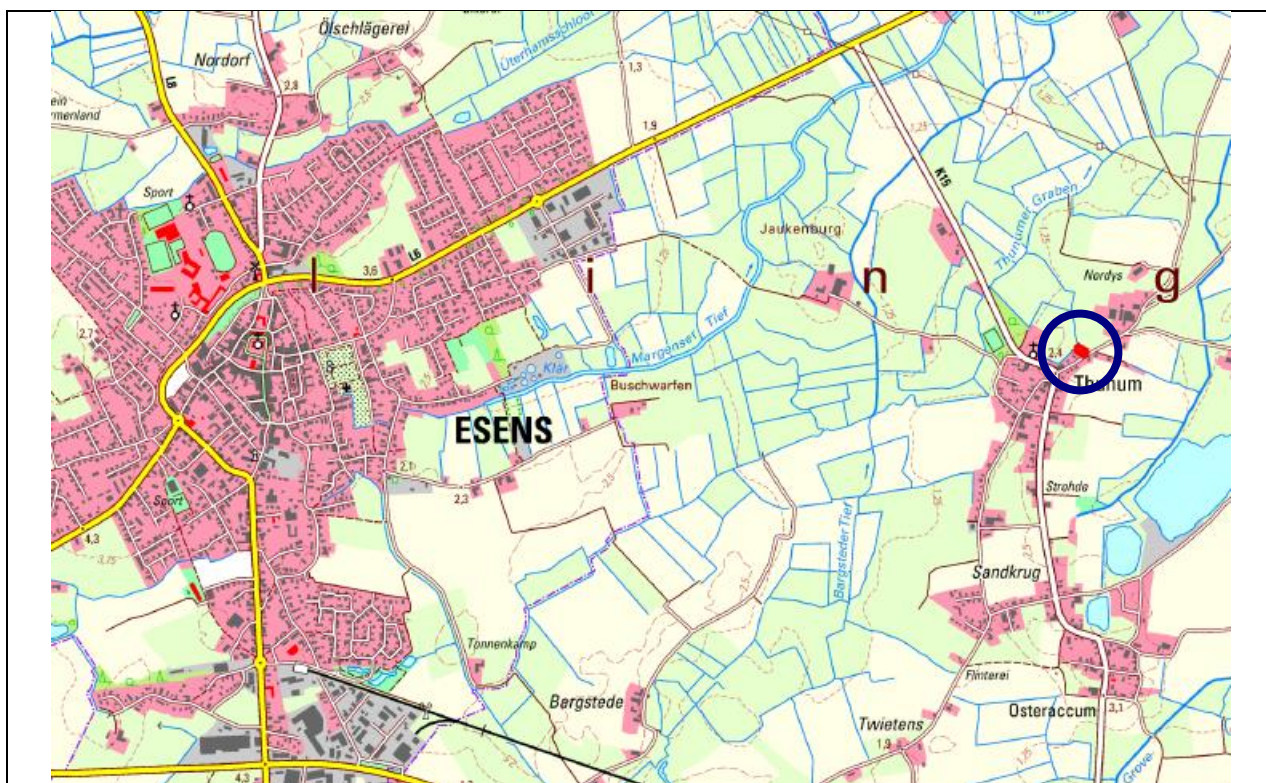
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Thunum in der Gemeinde Stedesdorf an der Straße „Ottersweg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Esens (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 10 km Entfernung die Bundesstraße 210, welche von Wittmund im Osten nach Aurich im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Wilhelmshavener Kreuz auf die A29) befindet sich in südöstlicher Richtung in ca. 35 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 5 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Samtgemeinde Esens handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in der Samtgemeinde vorhanden. Ein weiteres Schulangebot befindet sich in der rund 15 km entfernten Kreisstadt Wittmund.

In der Samtgemeinde Esens gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 15 km entfernt in Wittmund.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem ländlichem Dorfgebiet. 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 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude mit Einliegerwohnung bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

2.2.2 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

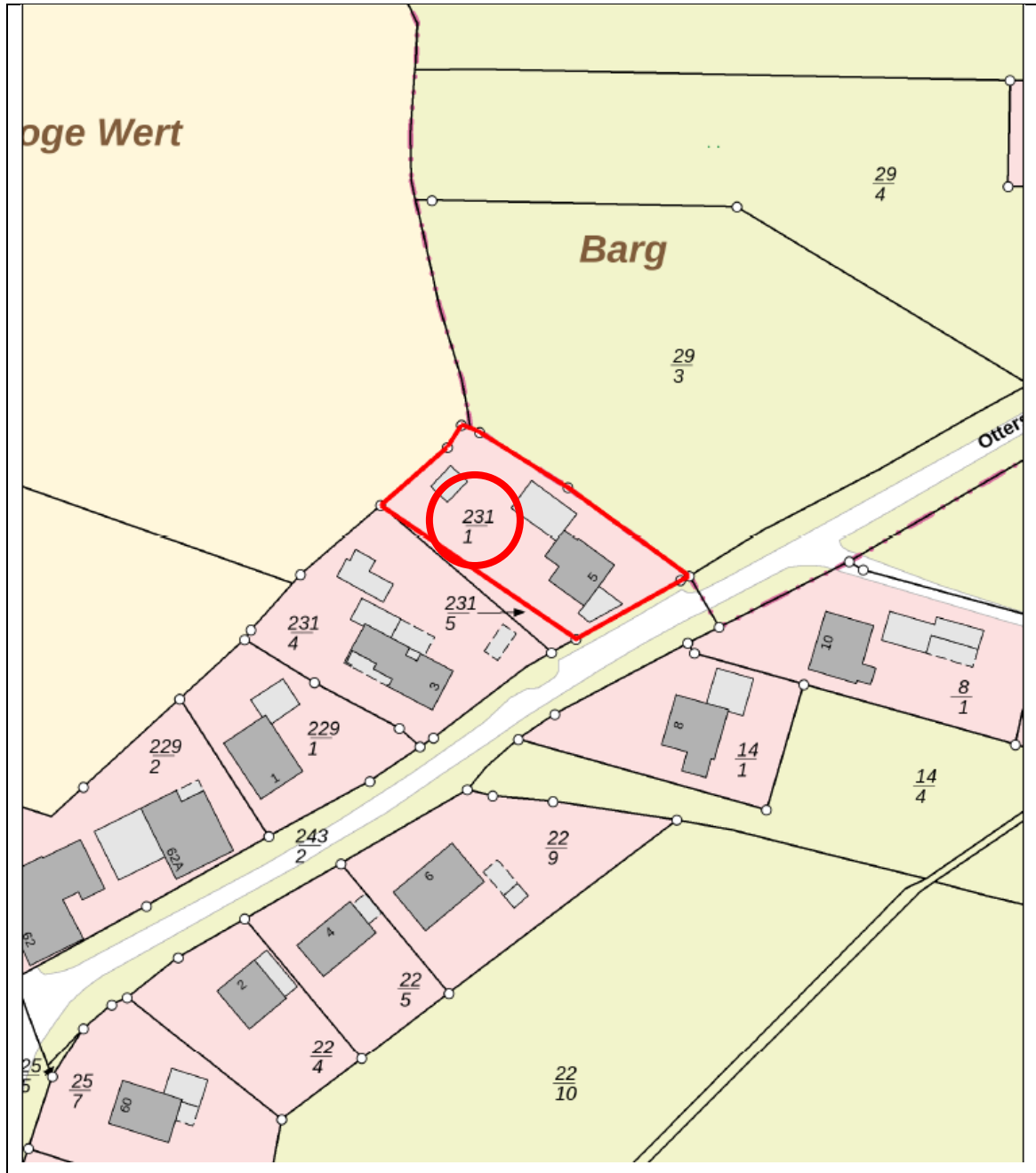
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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 997 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 22 m (Grundstücksbreite) x 45 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



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 Samtgemeinde Esens liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

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

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Ottersweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Esens sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Esens in naher Zukunft nicht zu erwarten. Nach telefonischer Auskunft des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sind Abgaben nach NKAG noch nicht erhoben worden.

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 25.03.2025 zwei Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Blatt
Wittmund		Thunum	168	1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vier Goldmark 80 Gpf. - Aufgewertet aus 2 Rchtlrn. 10 Gr. 8 Pf. - jährlich um den 29. September zu zahlende Grundsteuer an das adelige Gut Fieckensholt. Hierher übertragen am 20.VII. 1894. Aufwertung eingetragen am 27.III. 1929. Hierher zur Mithaft übertragen am 28. April 1962 und umgeschrieben am 24. Januar 1964. <i>Rieff</i>		
2	1	Wohnungsrecht für die Witwe Rinste Harms geb. Tjarks in Thunum. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Mai 1981 eingetragen am 2. Juni 1981. <i>Mhs</i> <i>86</i>		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 3/25). Ingetragen am 24.02.2025.		

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Samtgemeinde Esens 14.815 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Samtgemeinde Esens 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.

Das Wertermittlungsobjekt konnte nicht vollständig besichtigt werden. Die Dachgeschosse im Haupt- und Nebengebäude waren nicht bzw. nur teilweise zu besichtigen. Die Angaben sind daher nicht vollständig und eine Richtigkeit kann in diesen Bereichen nicht garantiert werden.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Teil- / Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: teilweise unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1962 (geschätzt, laut Angabe der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 184 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 121 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche im Keller: 5 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Keller: Abstellraum
	im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Zwischenbau
	im Dachgeschoss (DG): vermutlich 3 Zimmer, Flur (DG konnte nicht vollständig besichtigt werden)
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen Flachdach mit Folienabklebung auf dem Zwischenbau Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt, mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2021 Nebeneingang: Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, einfache Qualität des Baujahrs ca. 70er Jahre Kunststofftür mit Lichtausschnitt, einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs 80er Jahre

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung; insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2021 Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs ca. 80er Jahre Holzrahmendachfenster mit Isolierverglasung tlw. Glasbausteine
Innenwände:	überwiegend massiv, überwiegend Tapete und tlw. Anstrich Wandfliesen im Bad und im WC
Innentüren:	übliche Holzfüllungstüren in Holzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Betonsohle mit Estrich- und Holzfußboden im Erdgeschoss vermutlich Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung überwiegend mit Holzvertäfelung und tlw. mit Paneele
Geschosstreppe:	geschlossene Holzterrappe mit Holzstufen in einfacher bis üblicher Art und Ausführung zum Spitzboden Einschubterrappe zum Keller einfache offene Holzterrappe
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat und tlw. Korkboden Bodenfliesen in den Sanitäräumen, HWR, Küche und Abstellraum
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit Waschbecken, Dusche, Wanne Toilette im EG mit WC jeweils einfacher bis mittlerer Standard der ca. 80/90er Jahre
Heizung:	Beschreibung siehe Nebengebäude Flachheizkörper Küche: Fußbodenheizung/-erwärmung und Handtuchheizkörper Zwischenbau: ohne Heizung
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; zeitgemäße Schalter und Sicherungen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden (Auflistung der Baumängel und Bauschäden für das Hauptgebäude und das Nebengebäude mit Einliegerwohnung) u.a.:

- tlw. Dachfenster abgängig
- Schornstein versottet
- tlw. Freiliegende Stromleitungen
- tlw. nicht fertige Installation (Versorgungskasten)
- tlw. mangelhafte Bauausführung bei den Fliesen (WC)
- tlw. Verfugung leicht schadhaft
- tlw. fehlende oder schadhafte Fensterbänke
- tlw. unsaubere Verarbeitung der Bodenbeläge
- Setzungsrisse
- Unsauberer Anschluss Garage mit Hauptgebäude
- Keller undicht
- tlw. fehlende bzw. defekte Gesimse
- tlw. Fensterstürze deutlich abgesenkt

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

(leicht) unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 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.

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. 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):	63 Jahre
Modernisierungen:	teilweise Modernisierung der Fenster und Außentüren, Modernisierung der Bäder
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	15 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1970

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

Fotos

(aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht Wohnhaus von Nordosten



Ansicht Wohnhaus von Norden



Ansicht Wohnhaus von Südwesten



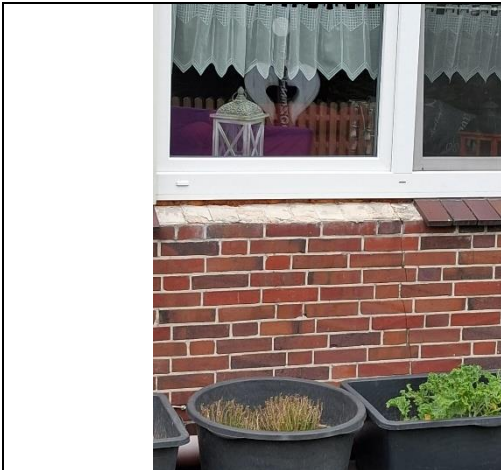
Ansicht Wohnhaus von Süden



Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



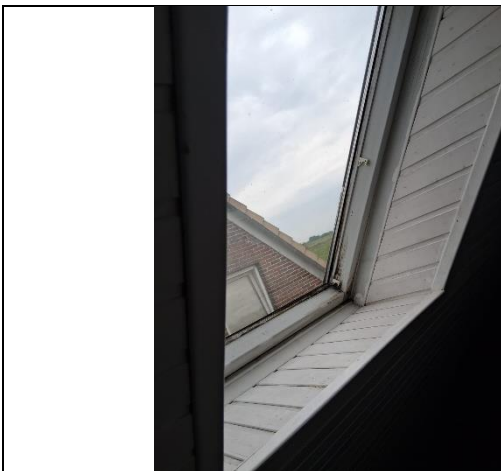
Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



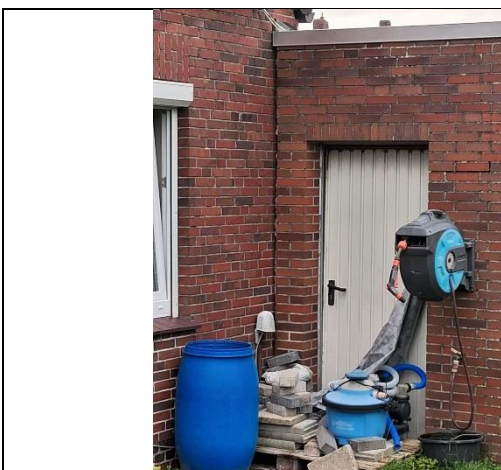
Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



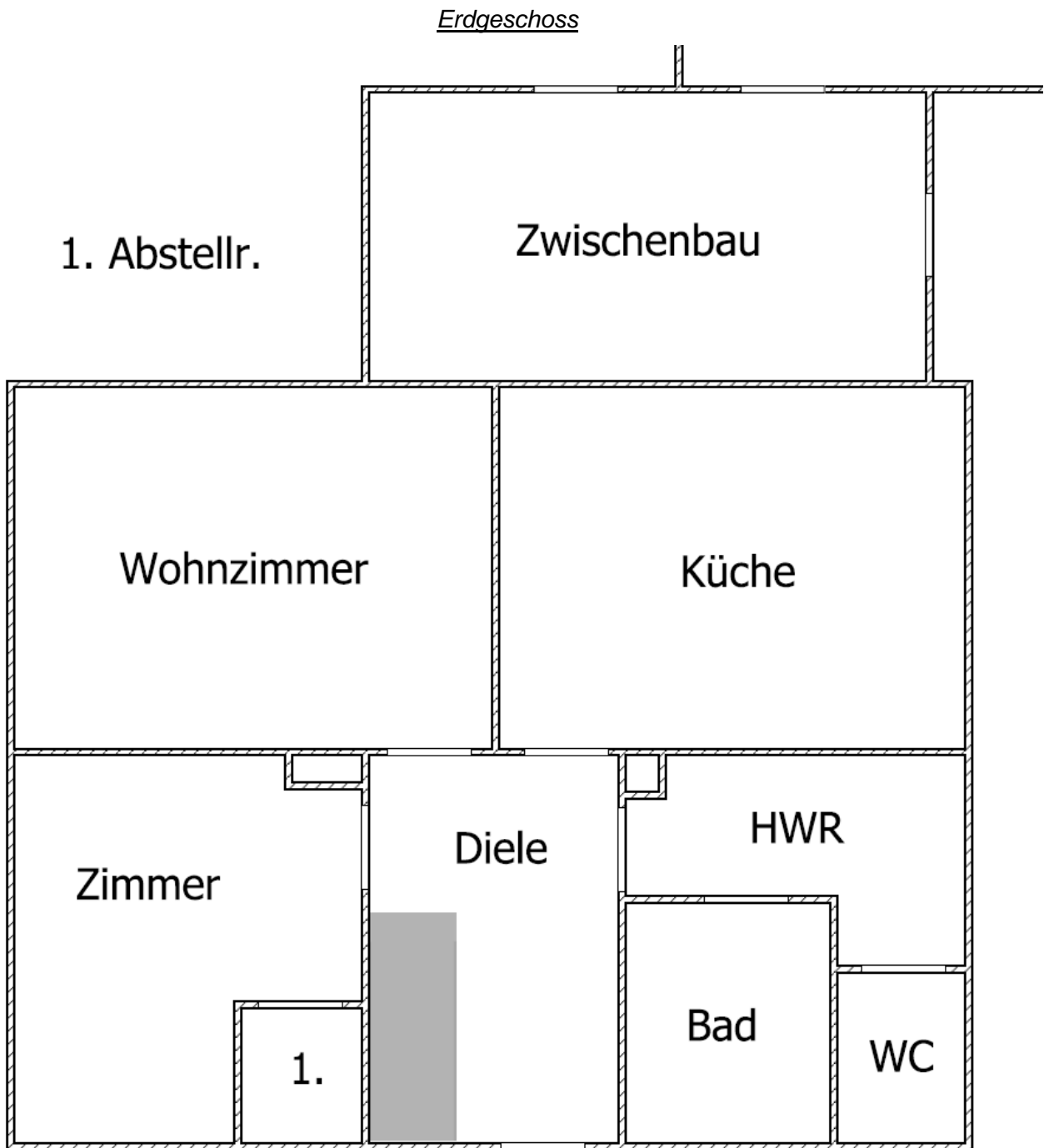
Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel / Bauschäden u.a.

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß



2.6.2 Nebengebäude mit Einliegerwohnung

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Nebengebäude in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: vermutlich ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ursprüngliches Baujahr unbekannt; geschätzt ca. 1965
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 128 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche im Erdgeschoss: 47 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Heizungsraum
	im Dachgeschoss (DG): Unbekannt (DG konnte nicht eingesehen werden)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Aluminiumtür mit Lichtausschnitt, einfache Qualität des ca. Baujahres
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung; insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2021 Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; insgesamt einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs ca. 80er Jahre
Innenwände:	im EG massiv überwiegend Tapete und tlw. Anstrich
Innentüren:	übliche Holzfüllungstüren in Stahlzargen bzw. Holzzargen im EG
Geschossdecken / Fußböden:	Betonsohle mit Estrichfußboden im Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss Deckenverkleidung mit Paneele und Holzvertäfelung im EG
Fußbodenbelag:	überwiegend Laminat im EG Bodenfliesen im Bad, Küche und Heizungsraum im EG
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, Dusche jeweils einfacher bis mittlerer Standard der ca. 80/90er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2020 Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	baujahrsübliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen

Besondere Bauteile: Eingangüberdachung aus Beton, seitlich Glasbausteine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Siehe Auflistung der Baumängel und Bauschäden Hauptgebäude.

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend) (leicht) unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag): 60 Jahre
Modernisierungen: Tlw. Modernisierung der Fenster, Modernisierung der Heizungsanlage
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag): 18 Jahre

Fotos

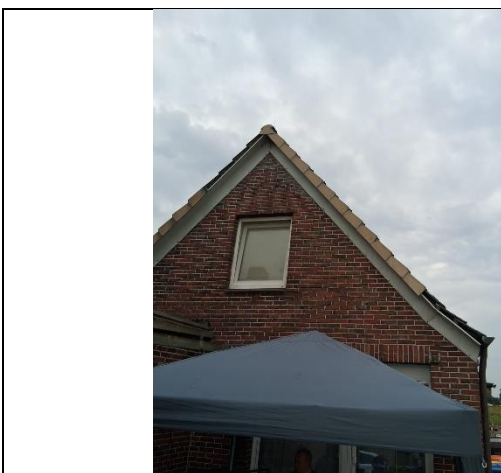
(aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht Nebengebäude von Nordosten



Ansicht Nebengebäude von Südwesten



Ansicht Baumängel und Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel und Bauschäden u.a.



Ansicht Baumängel und Bauschäden u.a.

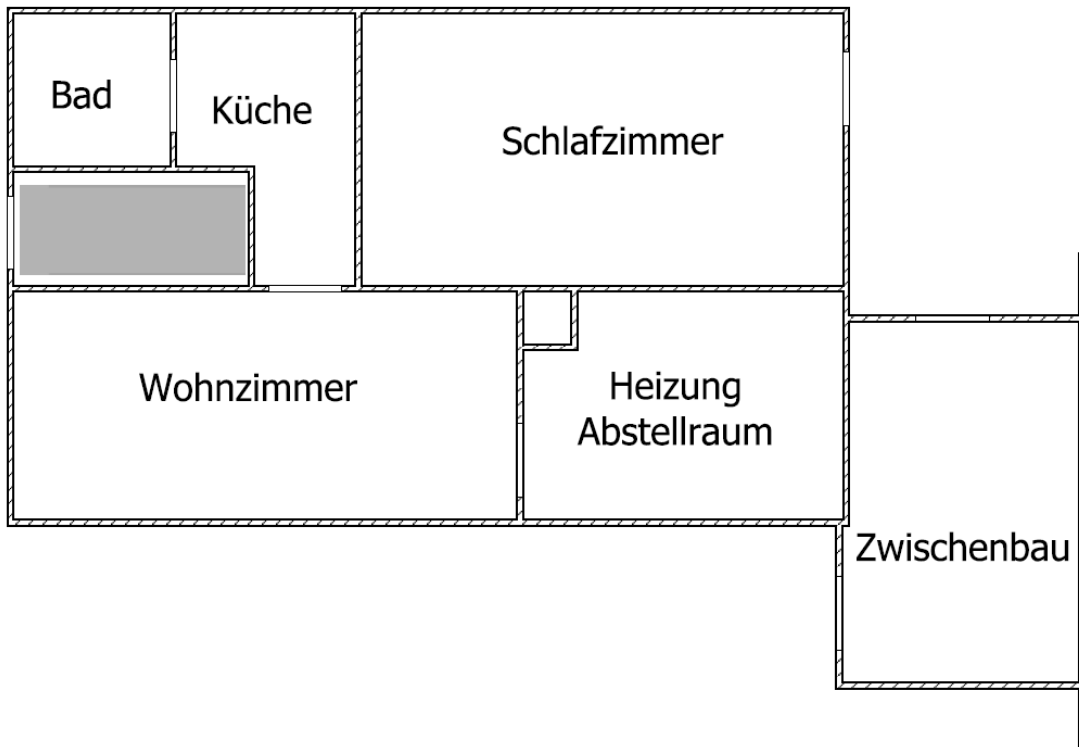


Ansicht Baumängel und Bauschäden u.a.

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



2.6.3 Garage

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 85er Jahre (Baujahr unbekannt, daher geschätzt anhand der Einmessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 26 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: ca. 21 m ² (überschlägig ermittelt)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): Garage
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Flachdach mit Folienabklebung innenliegendes Fallrohr
Außentore und -türen:	Kunststofftor mit elektrischem Antrieb Metalltür ohne Lichtausschnitt, einfache Qualität aus dem Baujahr
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung; insgesamt einfache Qualität aus dem Baujahr
Innenwände:	Kalksandstein- und Klinkermauerwerk ohne Putz
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden im Erdgeschoss Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden Deckenverkleidung nicht vorhanden
Fußbodenbelag:	kein Belag
Technische Ausstattung:	geringe bis übliche Anzahl an Steckdosen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	durchschnittlich
---	------------------

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 40 Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	ca. 20 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht Garage von Nordosten

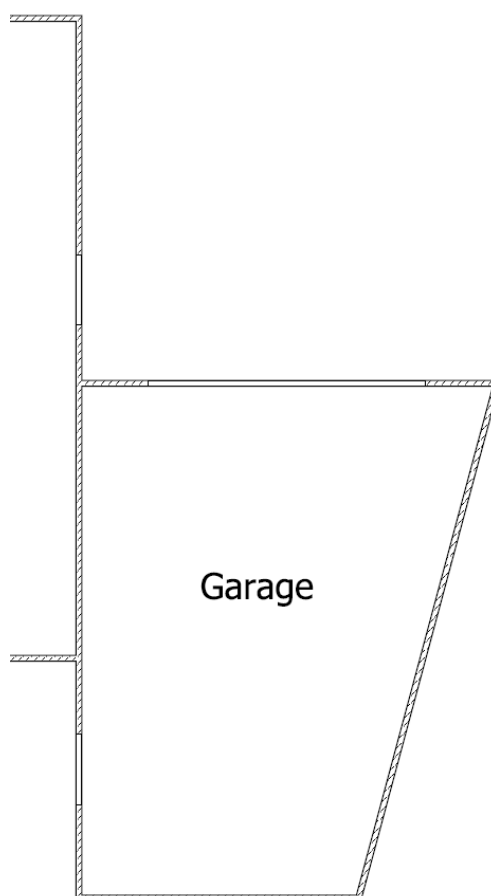


Ansicht Garage von Südwesten

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



2.6.4 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (Das Datum der Genehmigung lag dem Gutachterausschuss nicht vor.)
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Plattierung der Terrasse mit Betonsteinpflaster Überdachung mit Trapezblech insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	einfache bis übliche Einfriedung mit Büschen, Sträucher, Bäumen und Holzzaun
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche; insgesamt übliche Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Schuppen: Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden mit Betonsteinpflaster und Betonboden, Holztüren und Kunststoffrahmenfenster Überdachung 1: Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Lichtwellplatten, Fußboden mit Holzbrettern Überdachung 2: Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Trapezblech, Fußboden mit Betonplatten, Betonsteinpflaster und Betonboden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

Fotos

(aufgenommen am 04.06.2025)



Ansicht Schuppen



Ansicht Terrasse



Ansicht Überdachung 1



Ansicht Überdachung 2



Ansicht Überdachung 2

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

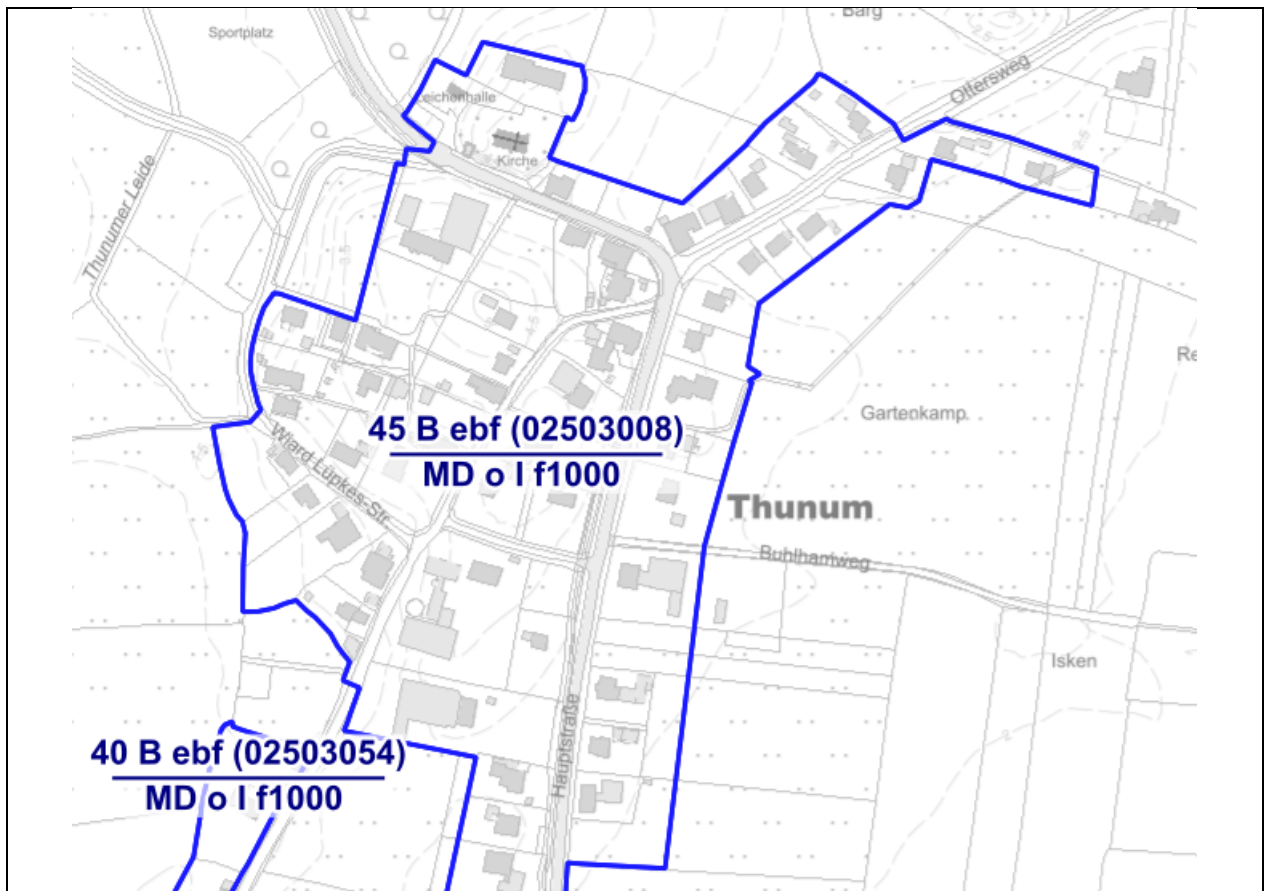
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bau- platz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Dorfgebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 1000 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 997 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 45€/m² ab.

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.

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **45 €/m²**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	997 m ²	45,00 €/m ²	44.865 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	997 m²		44.865 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Hauptgebäude	Nebengebäude	Garage
Bruttogrundfläche in m ²	184	128	26
NHK 2010	952 €/m ²	705 €/m ²	500 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	1.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7	188,7	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	330.651 €	172.264 €	24.531 €
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>			
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	63	60	40
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	15	18	20
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2143	0,2571	0,3333
Gebäudesachwert	70.859 €	44.289 €	8.176 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	123.324 €		

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	3.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	6.000 €
Kleinkläranlage	1.500 €
Terrasse und sonstige Nebengebäude	7.500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.500 €

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:

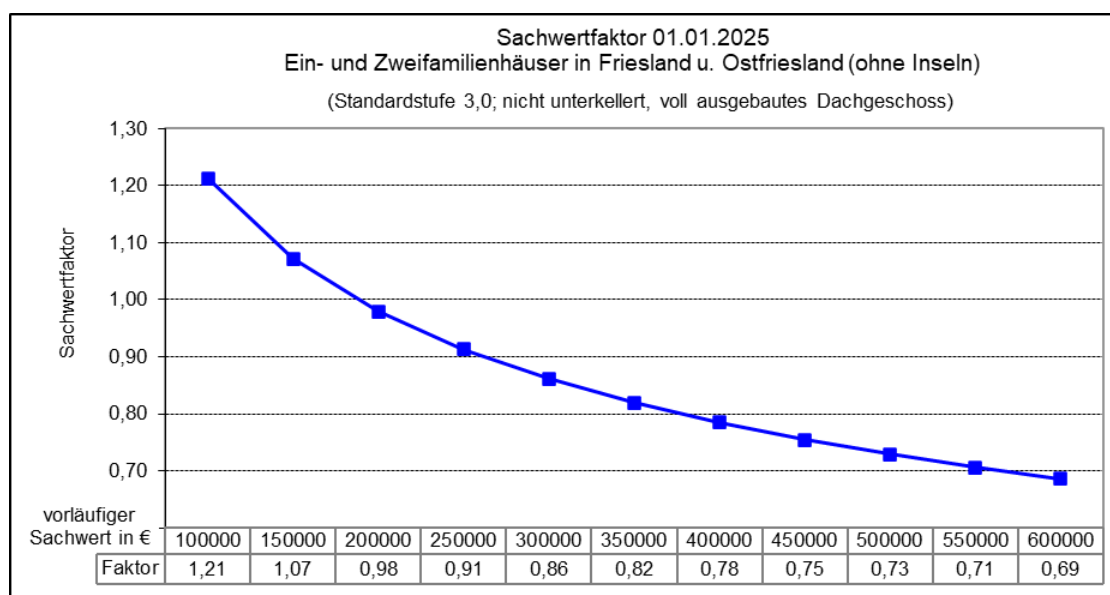
Bodenwert (marktübliche Fläche)	44.865 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	123.324 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.500 €
vorläufiger Sachwert	186.689 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

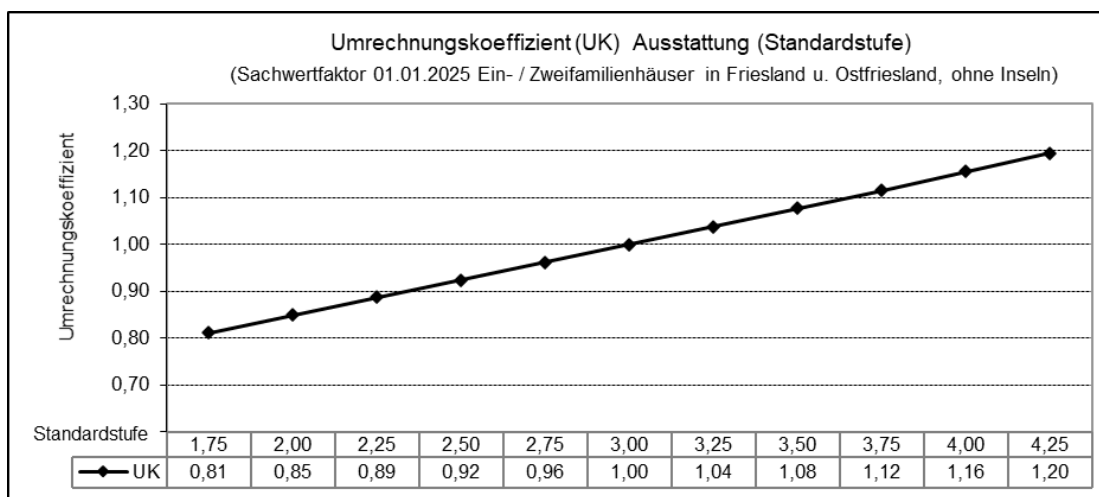
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



Die sich aus dieser Grafik ergebenden Marktanpassungsdaten sind Durchschnittswerte für Gebäude mit der Standardstufe 3,0 zum Stichtag 01.01.2025. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage	
(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Samtgemeinde Esens (ohne Küste)	1,12

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025  GAG

Zeitliche Anpassung

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2025 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Zur Ermittlung des Anpassungsfaktors wird die beim Vergleichswertverfahren dargestellte Indexreihe verwendet. Die Indexwert zweier Zeitpunkte ins Verhältnis gesetzt ergeben die Preisentwicklung zwischen diesen Zeitpunkten.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 186689 €):	1,00
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,7):	0,95
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,12
Anpassung auf Stichtag	1,00

angepasster Sachwertfaktor: 1,07

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,07 d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 7 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		186.689 €
Sachwertfaktor	1,07	
Marktanpassung		13.068 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		199.757 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die Baumängel und Bauschäden am Haupt- und Nebengebäude zu berücksichtigen. Die Liste wurde zusammengefasst und insgesamt am Hauptgebäude zum Ansatz gebracht.

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von **25 %** des vorläufigen Sachwertes des Hauptgebäudes berücksichtigt. Mit einem Gebäudesachwert von 70.859 € ergibt sich der Abschlag zu **17.715 €**.

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	199.757 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-17.715 €
Sachwert	182.042 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	182.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

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

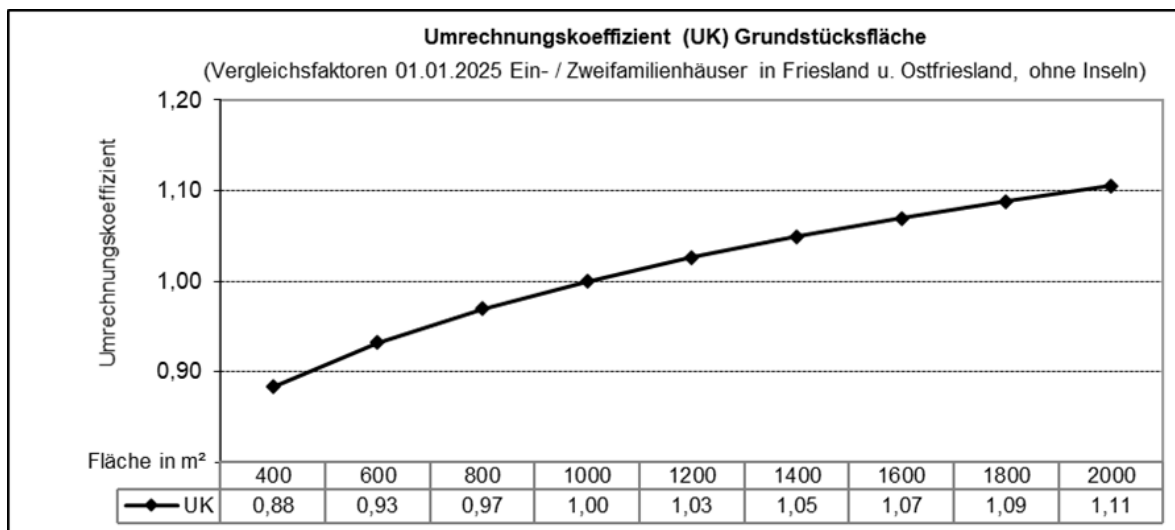
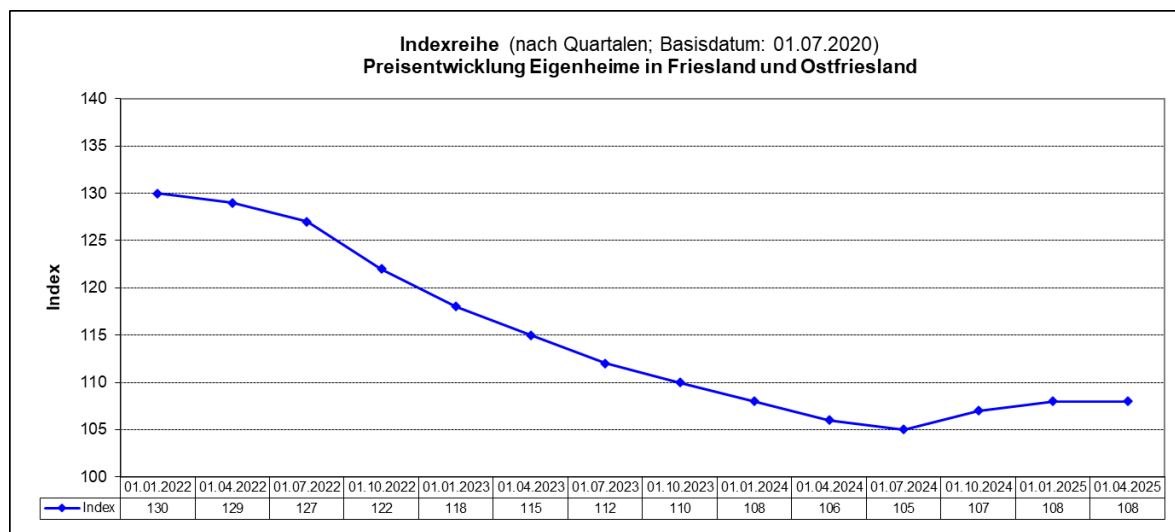
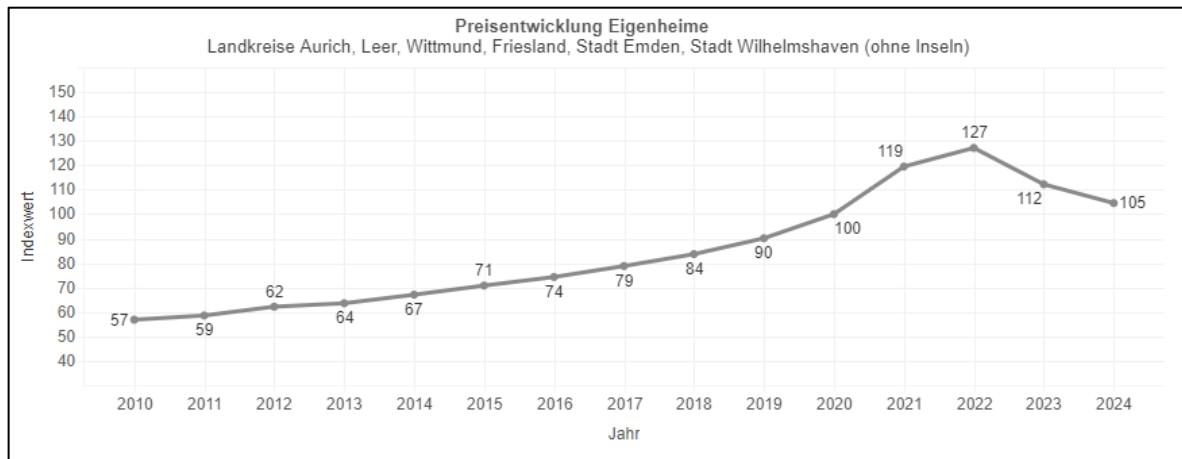
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2023 - 2025
Lage (Bodenrichtwert)	10 – 100 €/m ²
Originäres Baujahr	1960- 1980
Modifiziertes Baujahr	1960- 1980
Wohnfläche	100 - 140 m ²
Grundstücksgröße	500 - 1500 m ²

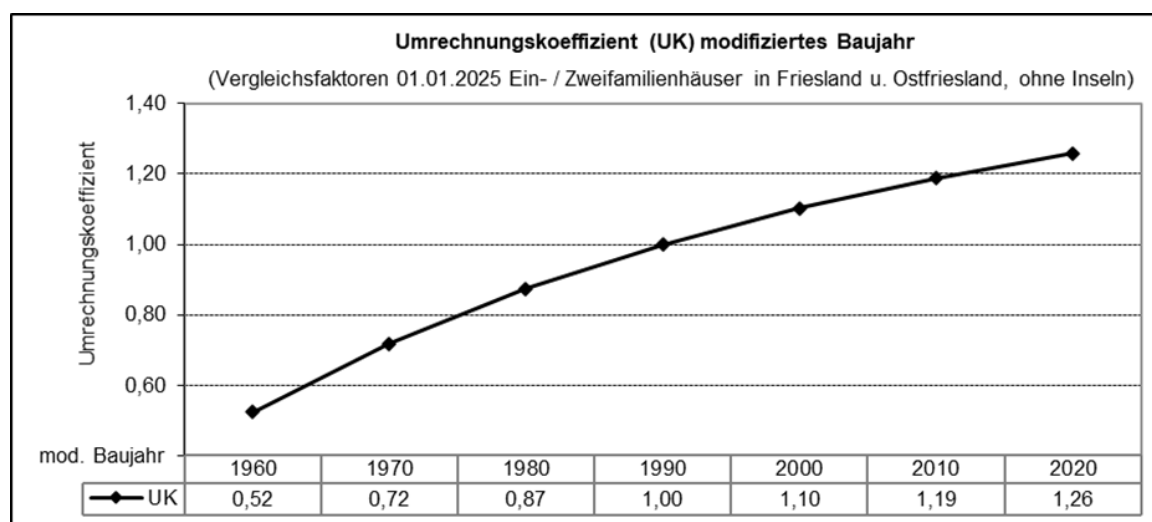
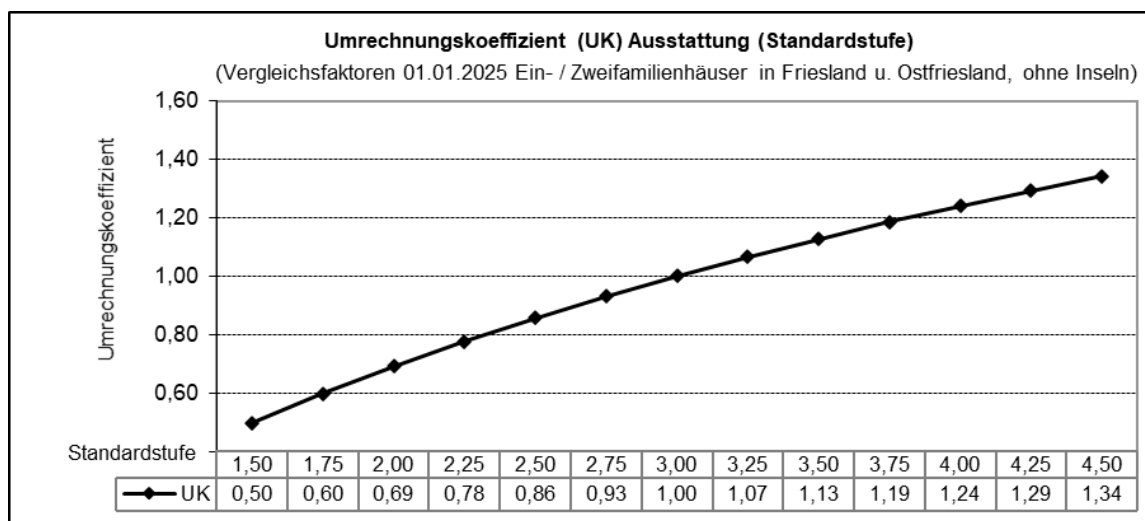
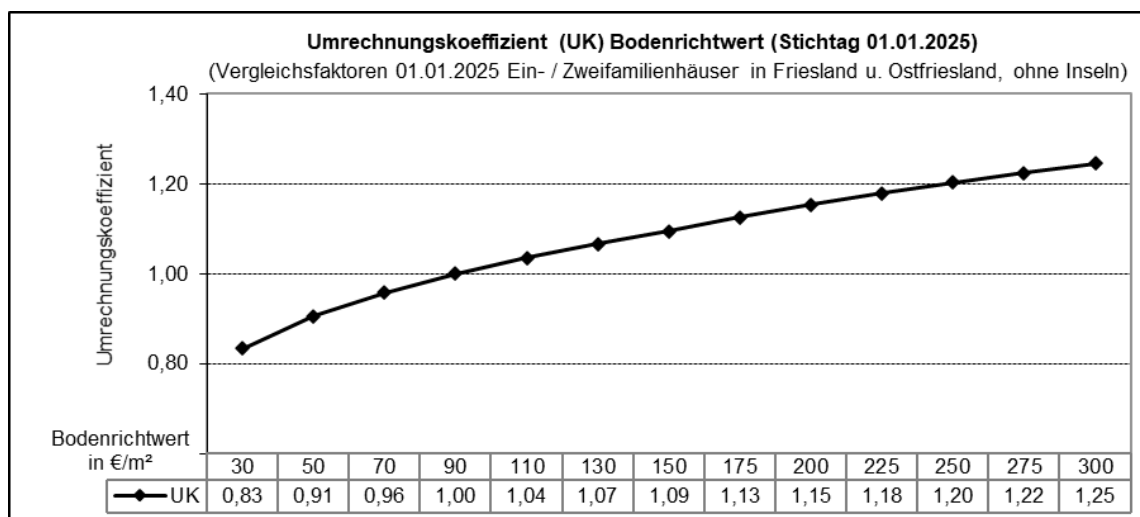
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

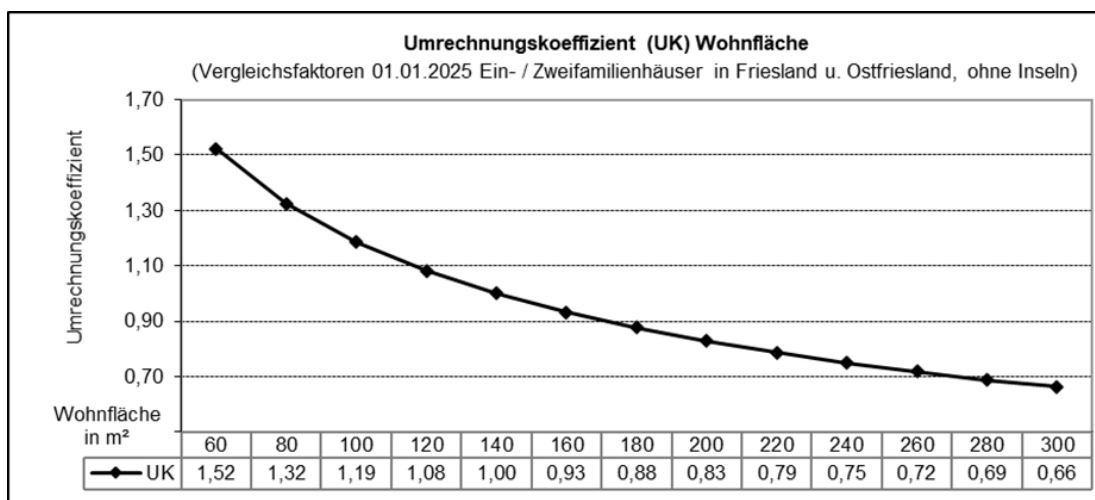
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Aug 25	997	45	1970	2,7	121		
1	Feb 23	801	50	1978	2,3	110	239000	2.173
2	Feb 23	898	100	1970	2,2	100	180000	1.800
3	Okt 23	767	100	1975	2,7	122	244000	2.000
4	Dez 23	1000	75	1970	2,3	110	195000	1.773
5	Dez 23	1057	100	1977	2,6	106	245000	2.311
6	Mai 24	1211	75	1976	2,0	120	140000	1.167
7	Jun 24	800	100	1972	2,3	117	186000	1.590
8	Sep 24	815	95	1973	2,5	105	238000	2.267
9	Dez 24	1002	50	1971	2,3	130	177000	1.362
10	Apr 25	1000	75	1970	2,3	110	195000	1.773
Mittel:	Mrz 24	935	82	1973	2,4	113	203.900	1.821

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Januar 2022 berücksichtigt.







Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

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

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichspreis
		Index	Fläche	Lagewert	Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		108	1,00	0,89	0,72	0,92	1,08	
1	2.173	117	0,97	0,90	0,84	0,79	1,13	1.947
2	1.800	117	0,99	1,02	0,72	0,76	1,19	1.665
3	2.000	110	0,96	1,02	0,80	0,92	1,07	1.589
4	1.773	109	1,00	0,97	0,72	0,79	1,13	1.802
5	2.311	109	1,01	1,02	0,83	0,89	1,15	1.595
6	1.167	106	1,03	0,97	0,82	0,69	1,08	1.300
7	1.590	105	0,97	1,02	0,75	0,79	1,09	1.633
8	2.267	106	0,97	1,01	0,77	0,86	1,16	1.958
9	1.362	108	1,00	0,90	0,74	0,79	1,04	1.568
10	1.773	108	1,00	0,97	0,72	0,79	1,13	1.818
							arithm. Mittel:	1.687
							Median:	1.649

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1687 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1649 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss den robusten Median als einen geeigneten Vergleichspreis von rd. **1649 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem Vergleichspreis (1649 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (121 m² Wohnfläche).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **199.529 €**.

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen **Abschlag** aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Baumängel und Bauschäden) in Höhe von **17.715 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über eine Wohneinheit. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine zusätzliche Einliegerwohnung. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einen **Zuschlag** in Höhe von **10 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

3.5.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		121 m ²
mittlerer Vergleichspreis		1649 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		199.529 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen		0 €
Ansatz boG: zusätzliche Wohneinheit	10%	19.953 €
Ansatz boG: Baumängel und Bauschäden		-17.715 €
Vergleichswert		201.767 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		202.000 €

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 und beim Vergleichswert durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Stedesdorf, Thunum, Ottersweg 5 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 12.08.2025 mit

192.000 €

(in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Wittmund, den 12.08.2025

Raveling	Meyer	Albers
Gutachter	stellv. Vorsitzende	Gutachter

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**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund
Telefon: 04462 - 9471 12
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 20.10.2025

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

Edo Harms
Ottersweg 5
26427 Stedesdorf/Thunum

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Keller	4,17 m x	2,19 m	= 9,13 m ²
			= 9,1 m²
Erdgeschoss	9,53 m x	8,22 m	= 78,34 m ²
	+ 6,00 m x	2,96 m	= 17,76 m ²
	+ 3,45 m x	0,22 m	= 0,76 m ²
			= 96,9 m²
Dachgeschoss	9,53 m x	8,22 m	= 78,34 m ²
			= 78,3 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		184 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Nebengebäude	10,26 m x	6,25 m	= 64,13 m ²
			= 64,1 m²
Dachgeschoss Nebengebäude	10,26 m x	6,25 m	= 64,13 m ²
			= 64,1 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		128 m²

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Garage	6,43 m x	4,00 m	= 25,72 m ²
	+ 1,68 m x	0,27 m	= 0,45 m ²
			= 26,2 m²
	Bruttogrundfläche = rd.		26 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude**Kellergeschoss:**

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Abstellraum	3,57 m x	1,59 m x	1,00	= 5,68 m ²
-	0,70 m x	1,42 m x	1,00	= -0,99 m ²
				= 4,7 m²
Nutzfläche Kellergeschoss = rd.				5 m²

Erdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Wohnzimmer	4,41 m x	3,80 m x	1,00	= 16,76 m ²
				= 16,8 m²
Küche	4,38 m x	3,76 m x	1,00	= 16,47 m ²
				= 16,5 m²
HWR	2,36 m x	3,90 m x	1,00	= 9,20 m ²
-	0,86 m x	2,16 m x	1,00	= -1,86 m ²
-	0,32 m x	0,33 m x	1,00	= -0,11 m ²
				= 7,2 m²
WC	1,18 m x	0,98 m x	1,00	= 1,16 m ²
				= 1,2 m²
Bad	2,09 m x	2,06 m x	1,00	= 4,31 m ²
				= 4,3 m²
Diele	3,70 m x	2,26 m x	1,00	= 8,36 m ²
-	0,88 m x	2,47 m x	1,00	= -2,17 m ²
				= 6,2 m²
Zimmer	3,72 m x	2,55 m x	1,00	= 9,49 m ²
-	1,22 m x	1,08 m x	1,00	= -1,32 m ²
-	0,33 m x	0,64 m x	1,00	= -0,21 m ²
				= 8,0 m²
Abstellraum	1,00 m x	1,10 m x	1,00	= 1,10 m ²
				= 1,1 m²
Zwischenbau	2,96 m x	5,57 m x	1,00	= 16,49 m ²
				= 16,5 m²
Wohnfläche Erdgeschoss = rd.				78 m²

Ein Aufmaß des Dachgeschosses des Wertermittlungsobjektes lag dem Gutachterausschusses nicht vor. Anhand der Außenmaße ermittelt der Gutachterausschuss mithilfe von Erfahrungswerten und den Berechnungsvorlagen der automatisierten Kaufpreissammlung die Wohnfläche des Dachgeschosses zu ca. 43 m².

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt rd. 121 m². Die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 5 m².

II. Nebengebäude

Erdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor		Fläche
Wohnzimmer	5,90 m x	2,50 m x	1,00	=	14,75 m ²
				=	14,8 m²
Bad	1,55 m x	1,79 m x	1,00	=	2,77 m ²
				=	2,8 m²
Küche	2,10 m x	3,00 m x	1,00	=	6,30 m ²
	- 0,90 m x	0,97 m x	1,00	=	-0,87 m ²
				=	5,4 m²
Schlafzimmer	3,01 m x	5,22 m x	1,00	=	15,71 m ²
				=	15,7 m²
Heizungsraum / Abstellraum	3,60 m x	2,49 m x	1,00	=	8,96 m ²
	- 0,66 m x	0,54 m x	1,00	=	-0,36 m ²
				=	8,6 m²
Wohnfläche Erdgeschoss = rd.					47 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.