



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

Gutachten über den Verkehrswert



Westoverledingen, Gotenstraße 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:	Westoverledingen
Straße, Hausnummer:	Gotenstraße 5
Gemarkung:	Ihrhove
Flur:	2
Flurstück:	141
Gesamtfläche:	690 m²
Grundbuchbezirk:	Ihrhove
Grundbuchblatt:	1767

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2026 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter:	Immobilienkaufmann Folkert Folkerts
Gutachter:	Bauunternehmer Jörg Voorwold

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.07.2026 mit

133.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohnlage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	10
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	15
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	16
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.1	Grundlagen	17
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	17
3.1.2	Kaufpreissammlung	17
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
3.1.4	Literatur	17
3.2	Wertermittlungsverfahren	18
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	18
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	18
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	19
3.3.1	Bodenrichtwerte	20
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	20
3.3.3	Gesamtbodenwert	21
3.4	Sachwertverfahren	22
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	22
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	24
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	25
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	25
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	27
3.5	Vergleichswertverfahren	28
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	29
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	32
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.5.4	Vergleichswert	33
3.6	Verkehrswert	34
Anlagen zum Gutachten		35
Berechnungen		35
Merkblatt Gutachterausschuss		36

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 37 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Leer
Auftragseingang: 23.04.2026
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 5/26
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 04.06.2026 (das Grundstück konnte nur vom öffentlichen Raum aus besichtigt werden)
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 07.07.2026
Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Grundstücks- oder Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin hingewiesen.

1.2 Weitere Angaben

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 07.07.2026 (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 (07.07.2026).

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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten

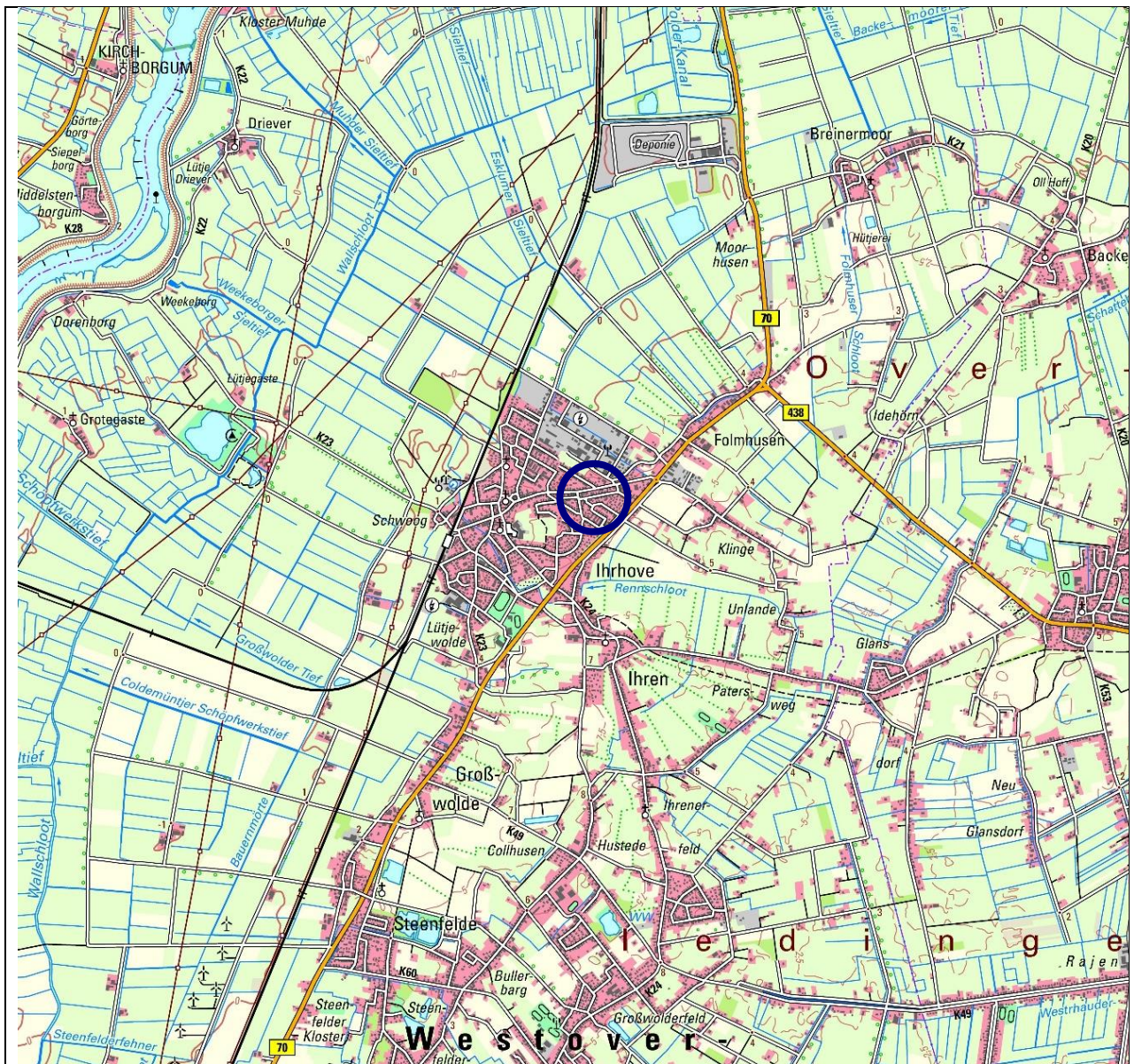
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Ihrhove der Gemeinde Westoverledingen an der „Gotenstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Westoverledingen (Rathaus in Ihrhove) beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



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

© 2026  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. 700 m Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Leer im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Leer-Nord auf die A28/31) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 13 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 10 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 Westoverledingen handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ihrhove vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Westoverledingen befindet sich in ca. 900 m Entfernung in Ihrhove, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer oder Papenburg vorhanden.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit relativ hohem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden sonst keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

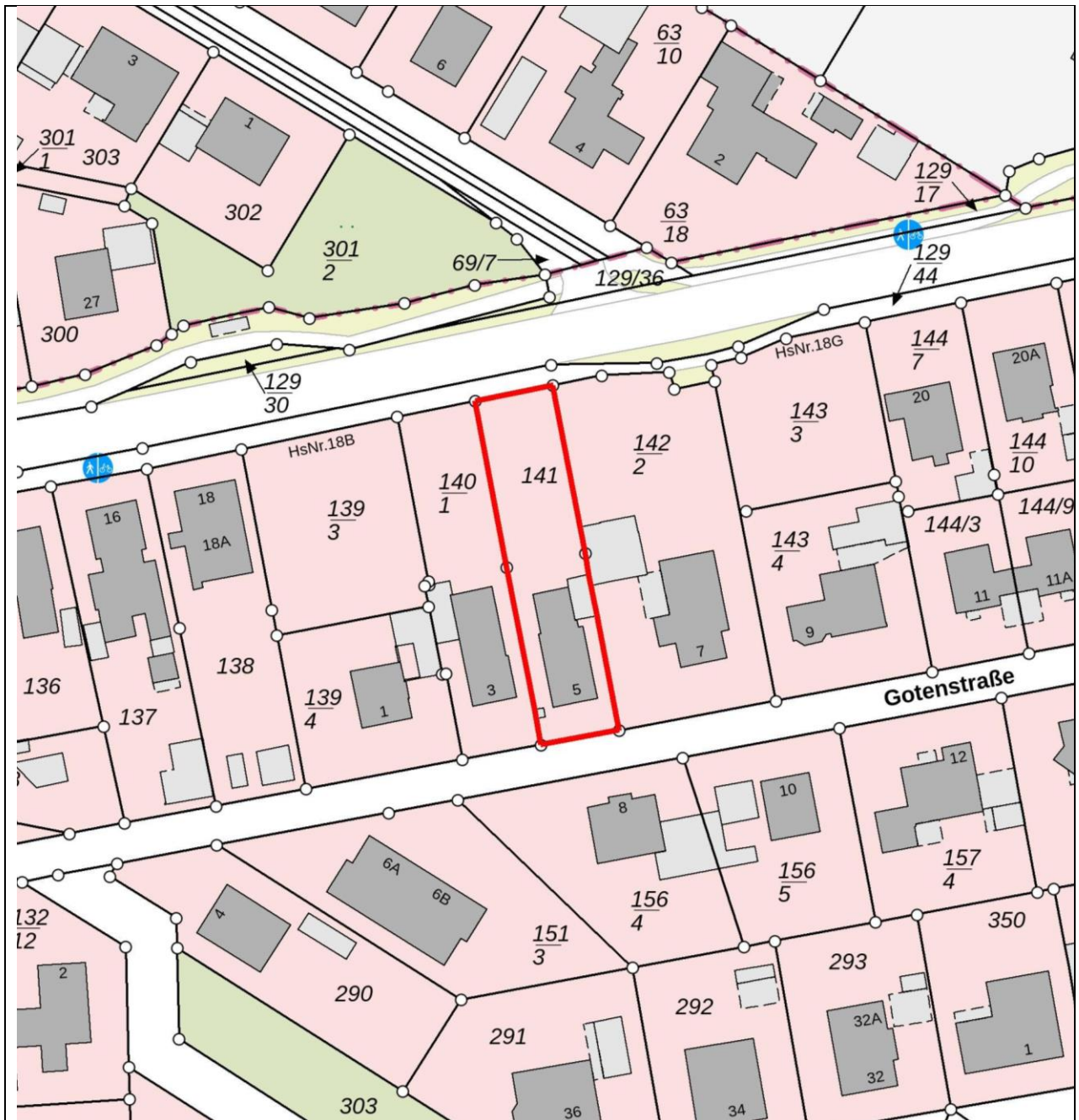
Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 690 m² groß. Die eher schmale Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 12,5 m (Grundstücksbreite) x 55 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2026  LGLN

2.2.2 Nutzung

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

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Gotenstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert. Im Norden wird das Grundstück durch die „Folmuser Straße“ (Kreisstraße 23) begrenzt.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Westoverledingen 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 nicht 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.

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

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

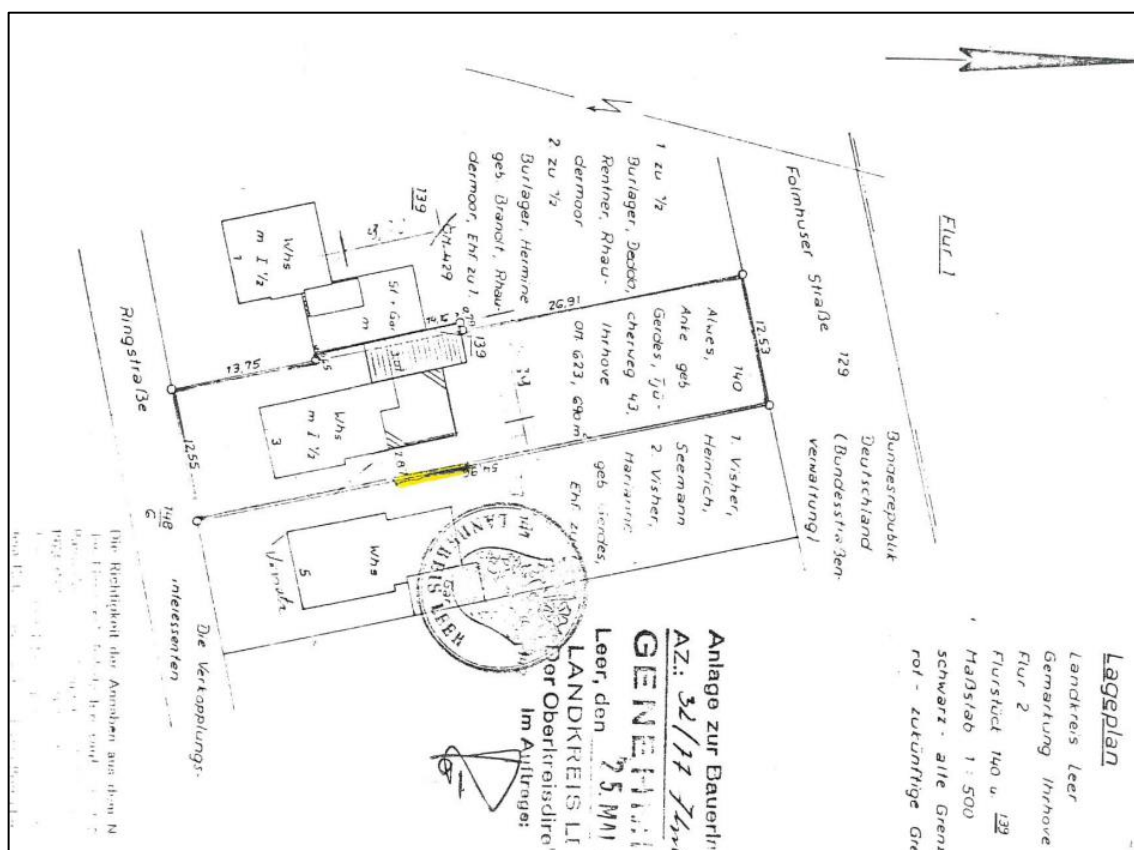
In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 15.01.2026 keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Leer geführt. Es liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast unter der Nummer 11028 vor. Es handelt sich um eine Abstandsbaulast mit folgendem Inhalt:

Bausichtsbehörde: Landkreis Leer		
B a u l a s t e n v e r z e i c h n i s v o n Westoverledingen		
Gemeindeteil: Ihrhove Baulastenblatt Nr.: 28 Grundstück: Gotenstraße 5 Katasterbezeichnung: Gemarkung: Ihrhove, Flur 2, Flurstück 141		
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im beigegeführten amtlichen Lageplan gelb schraffiert ist, dem Nachbargrundstück Westoverledingen-Ihrhove, Gotenstraße 3, Flur 2, Flurstück 140, Gemarkung Ihrhove, bei der Bemessung des Grenzabstandes hinzugerechnet wird. Die Breite der Baulastfläche beträgt 0,13 m. Der Eigentümer ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser im Lageplan dargestellten Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. 140 neu: 140/1	Eintragungsgrundlagen: a) Verpflichtungserklärung vom 6. 6. 1977 b) Eintragsungsverfügung vom 14. 6. 1977 Leer, den 20. Juni 1977  (Ackermann) Kreisoberinspektor



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

Ob Mietverhältnisse vorliegen, konnte nicht geklärt werden. Nach Angaben des Melderegisters wird das Objekt neben dem Eigentümer von einer weiteren Person bewohnt.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Gemeinde Westoverledingen 21.678 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Westoverledingen von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 7 % 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 bauzeittyptischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	Ob das Objekt unterkellert ist, konnte nicht geklärt werden. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass keine Unterkellerung vorhanden ist.
	Dachgeschossausbau:	Ob das Dachgeschoss ausgebaut ist, konnte ebenfalls nicht geklärt werden. Der Gutachterausschuss unterstellt ein voll ausgebautes Dachgeschoss.
<u>Baujahr(e):</u>		vermutlich Anfang der 1950er Jahre
	Baugenehmigungen:	konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde konnten nicht zur Verfügung gestellt werden)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	227 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 135 m ² (nach überschlägiger Berechnung)
<u>Raumaufteilung:</u>		keine Aussage möglich; es wird eine baujahrstypische Aufteilung unterstellt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, vermutlich ungedämmt
Dach:	Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung Vorbau: flach geneigtes Satteldach mit Stahlblecheindeckung Dämmung unbekannt; vermutlich einfach soweit erkennbar Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Kunststoffrahmentür mit Zweifachverglasung, Baujahr unbekannt
Fenster:	soweit erkennbar Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, tlw. Außenrollläden, Baujahr unbekannt
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	nicht bekannt
Fußboden:	vermutlich Estrich im Erdgeschoss und Holzfußboden im Dachgeschoss
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt, es wird eine ältere Ausstattung unterstellt
Heizung:	Niedertemperaturgasheizung, Baujahr 1998
Technische Ausstattung:	einfache Ausstattung wird unterstellt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen bekannt bzw. von der Straße aus erkennbar
Einstufung des Zustandes:	Es wird ein durchschnittlicher (dem Alter entsprechender) Zustand unterstellt.

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 vermutlich teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,4 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 als 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 75 Jahre
Modernisierungen:	unbekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	vermutlich kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (1- 2 Punkte)
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	15 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1961

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).

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage
Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): ca. 1975

Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde konnten nicht zur Verfügung gestellt werden)

Größe: Bruttogrundfläche: 22 m² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfläche: ca. 18 m² (überschlägig ermittelt)

Raumaufteilung: nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Verblendsteinmauerwerk, vermutlich nicht gedämmt

Dach: Flachdach

Außentore/-türen: Stahlschwinger

Fenster: keine Aussage möglich

Innenwände: nicht bekannt

Innentüren: nicht bekannt

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecke

Fußboden: vermutlich Betonfußboden

Technische Ausstattung: baujahrstypische Ausstattung wird unterstellt

Besondere Bauteile: keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: tlw. Mauerwerksschäden, Torsturz tlw. gerissen

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) durchschnittlich bis mäßig

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe ca. 2,5 zuzuordnen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): ca. 51 Jahre

Modernisierungen: vermutlich keine

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer (am Stichtag): rd. 10 Jahre

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege mit Beton- und Klinkersteinen
<u>Terrasse:</u>	nicht bekannt
<u>Einfriedung:</u>	überwiegend Holzzaun bzw. Hecken
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten mit überwiegend Rasenfläche
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Holzgartenhaus, mit ca. 20 m ² Grundfläche, Holzbauweise massiver Schuppen mit ca. 2 m ² Grundfläche, Verblendsteinmauerwerk Überdachungen
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

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

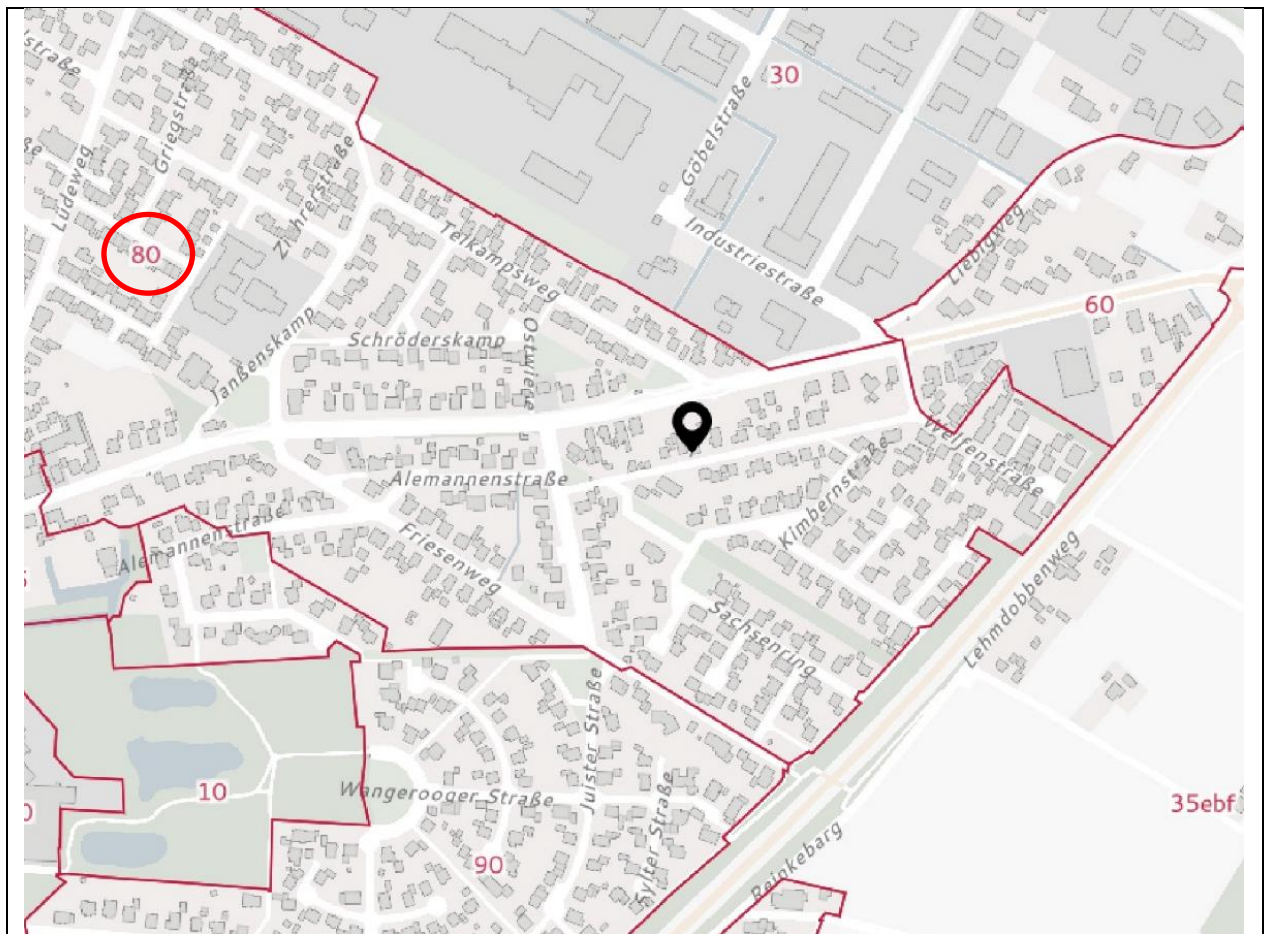
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

3.3.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026

© 2026  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 80 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 690 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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

Besonderheiten bzw. Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück sind aufgrund der unmittelbaren Lage im rückwärtigen Bereich an der stärker befahrenen Straße mit erhöhten Immissionen, des schmalen Zuschnitts und der Baulast gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses werden dieser Umstände sachverständig insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 15 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$80 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = \mathbf{68 \text{ €/m}^2}.$$

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	690 m ²	68,00 €/m ²	46.920 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	0 m ²	0,00 €/m ²	0 €
Bodenwert insgesamt	690 m²		46.920 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden / niedrigen Dremfels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 3 % berücksichtigt.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m ²	227	22
NHK 2010	920 €/m ²	400 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-3%	0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	193,5	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	391.983 €	17.028 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	80	60
<i>Alter in Jahren</i>	75	51
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	15	10
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,1875	0,1667
Gebäudesachwert	73.497 €	2.839 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	76.335 €	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
Überdachungen, sonstige Nebengebäude	2.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €

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:

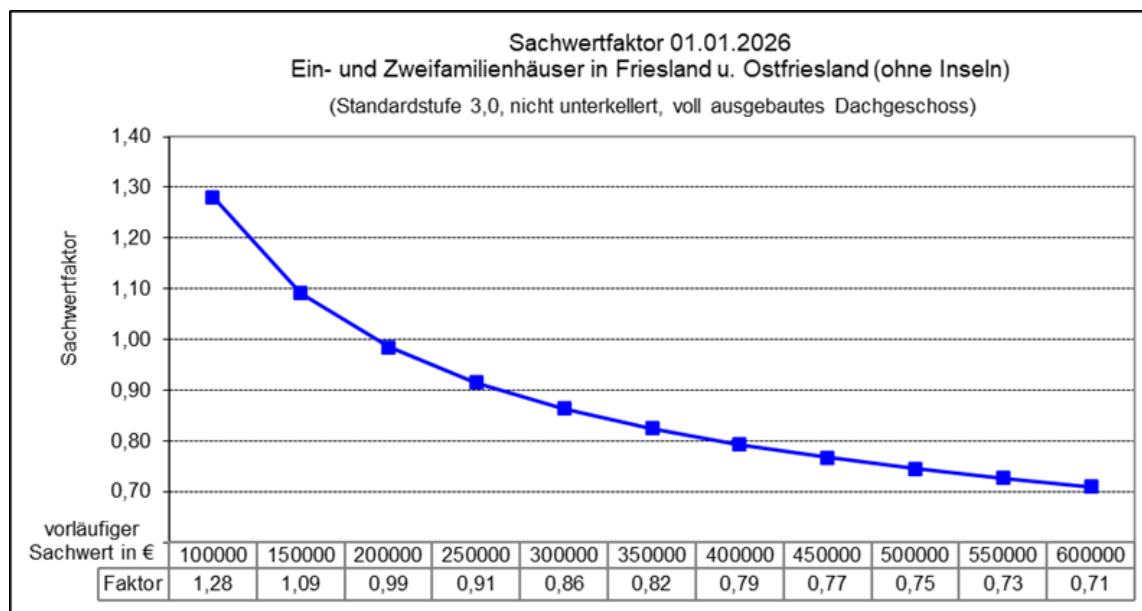
Bodenwert (marktübliche Fläche)	46.920 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	76.335 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €
vorläufiger Sachwert	133.255 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

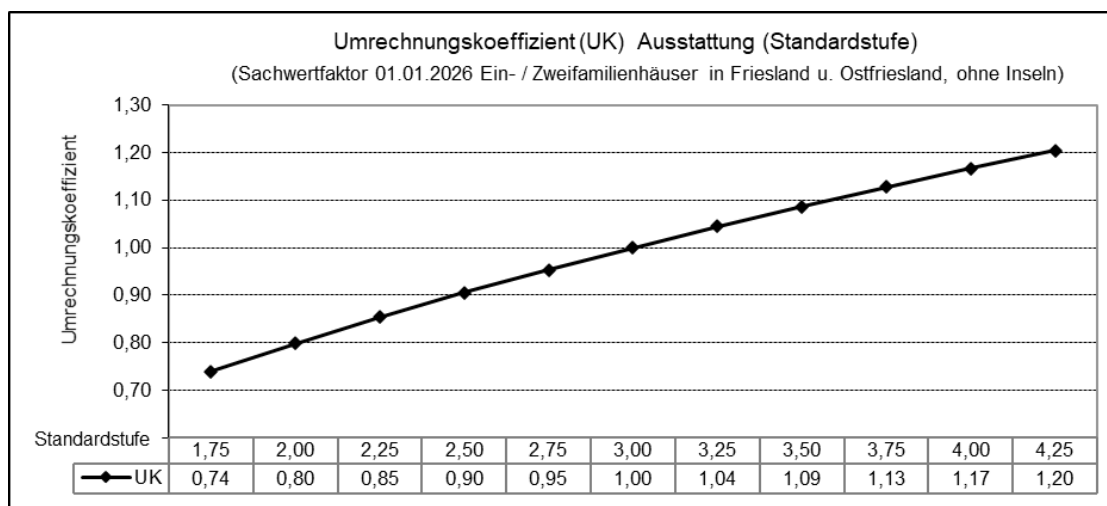
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 01.01.2026 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Westoverledingen	1,00

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2026 GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 133.255 €):	1,14
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,4):	0,88
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,00
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	1,00

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 1,00, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie dem Sachwert entspricht.

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

vorläufiger Sachwert	133.255 €
Sachwertfaktor	1,00
Marktanpassung	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	133.255 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Beim Wertermittlungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu bekannt. Der Gutachterausschuss unterstellt einen durchschnittlichen Zustand. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind somit nicht zu berücksichtigen.

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	133.255 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	133.255 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	133.000 €

3.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (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 südwestlichen Bereich des Landkreises Leer lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

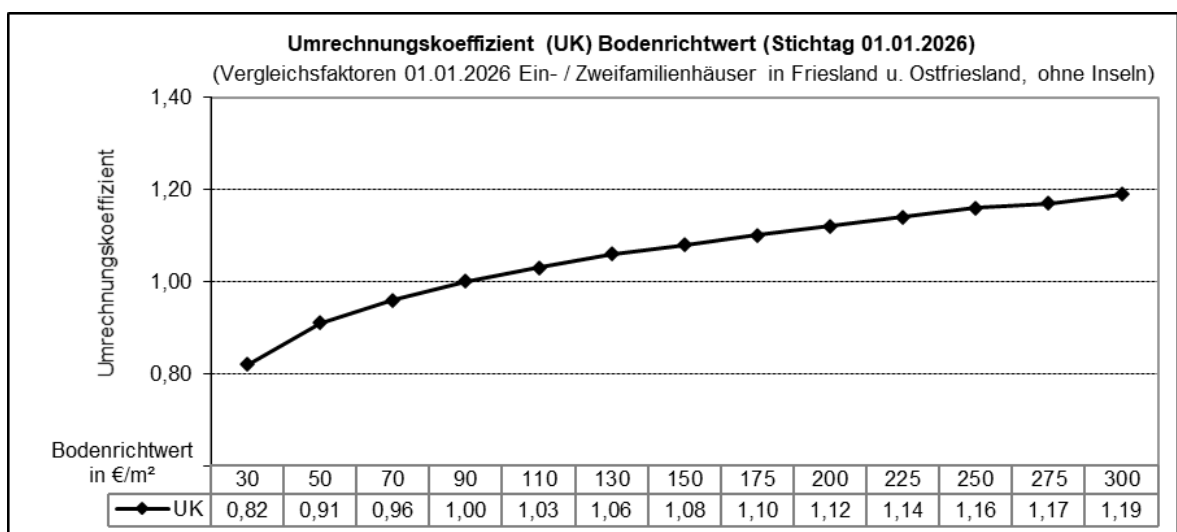
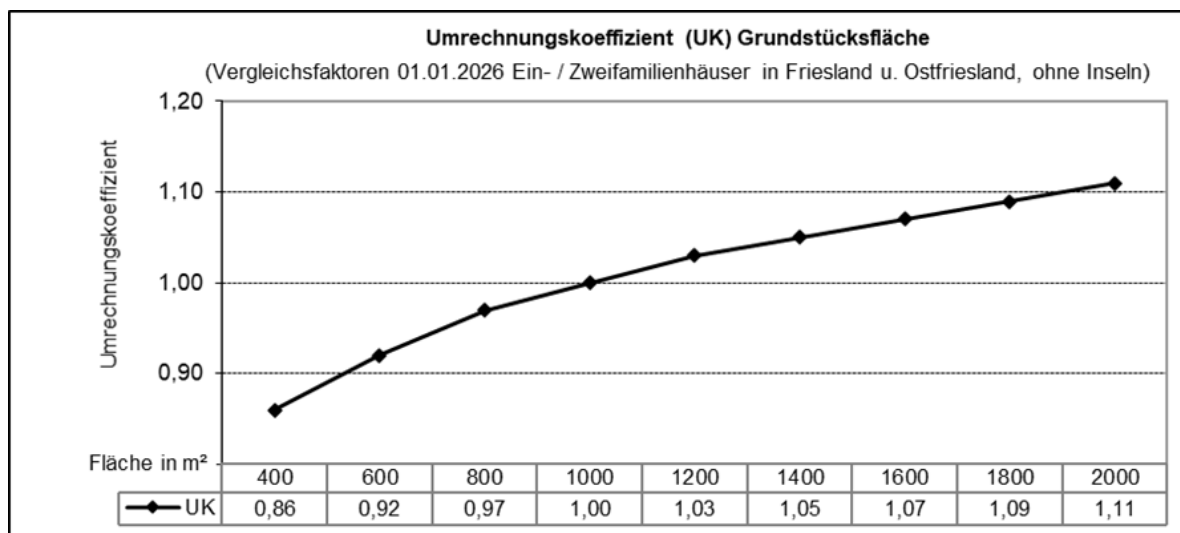
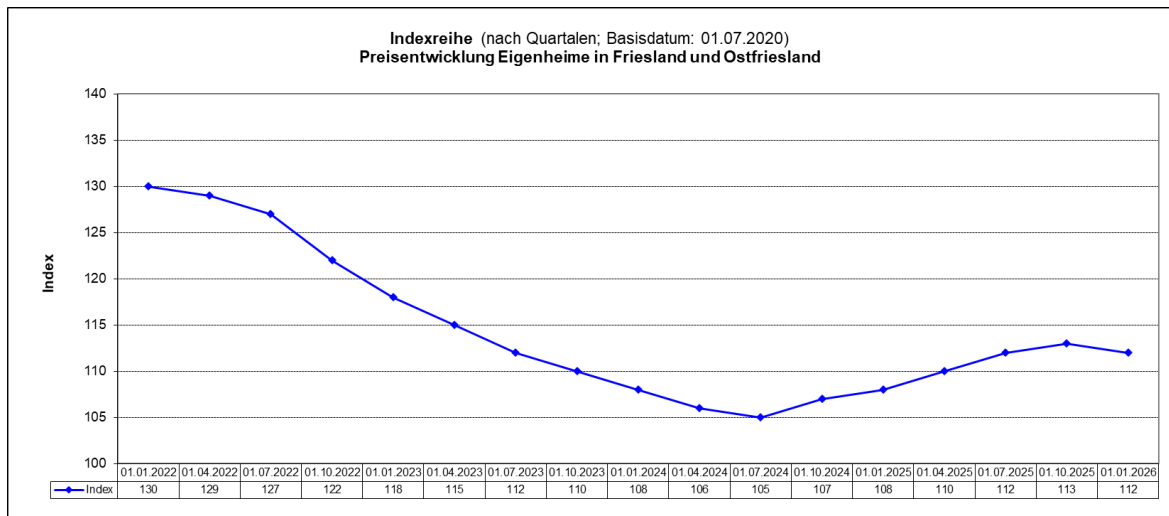
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2022 - 2026
Lage (Bodenrichtwert)	30 -100 €/m ²
Originäres Baujahr	1940 - 1959
Modifiziertes Baujahr	1960 - 1970
Wohnfläche	80 - 180 m ²
Grundstücksgröße	400 – 1.800 m ²

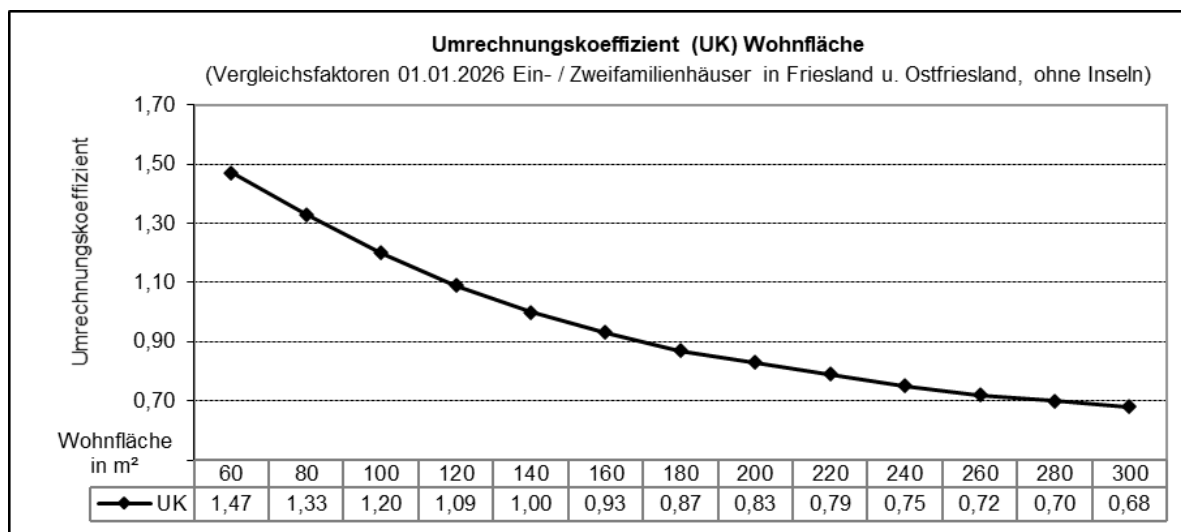
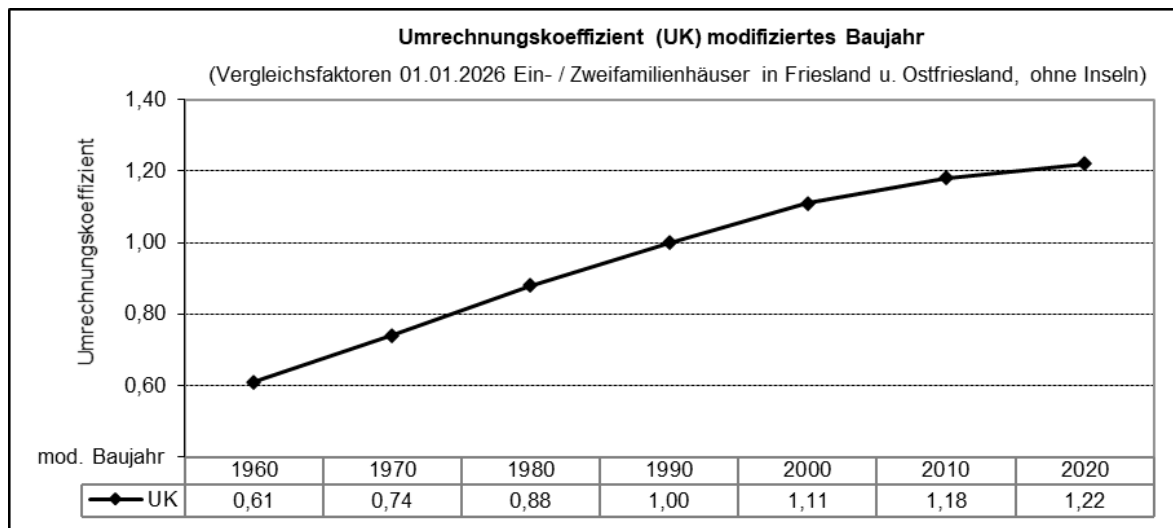
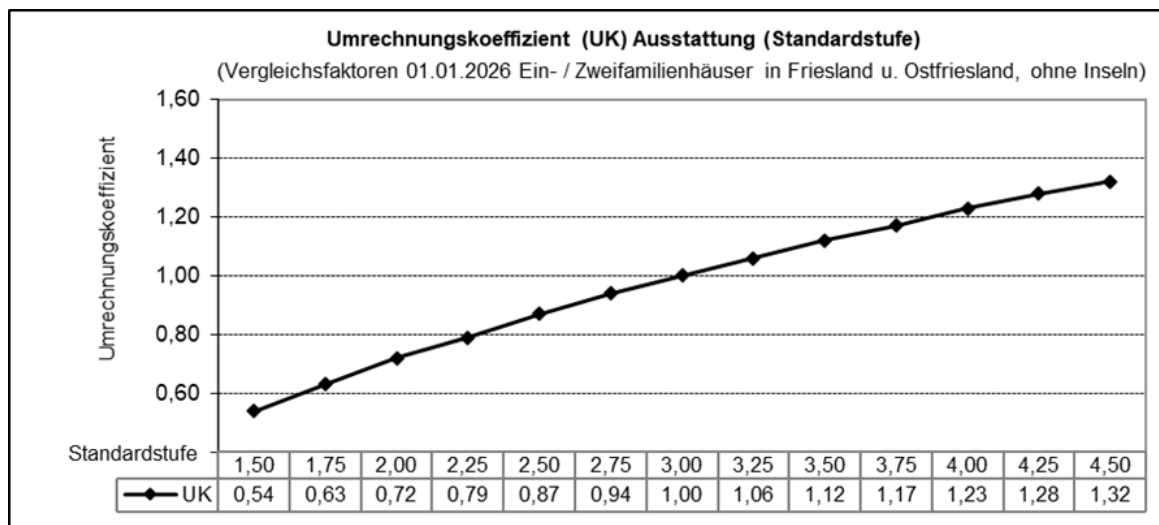
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m ²	€/m ²			m ²	€	€/m ²
WEO	Jul 26	690	80	1961	2,4	135		
1	Nov 22	1242	42	1968	2,6	110	145000	1.318
2	Apr 23	993	65	1969	2,6	135	230000	1.704
3	Apr 23	900	48	1960	2,6	119	159000	1.336
4	Mai 23	804	65	1962	2,9	143	155000	1.084
5	Sep 23	1039	80	1968	2,4	120	180000	1.500
6	Okt 24	818	65	1964	2,3	133	120000	902
7	Jan 25	879	35	1963	2,4	140	90000	643
8	Feb 25	512	65	1959	2,5	100	129000	1.290
9	Feb 25	921	55	1969	2,4	124	152000	1.226
10	Mrz 25	690	80	1960	2,1	110	95000	864
11	Mrz 25	1525	70	1966	2,2	120	150000	1.250
12	Mai 25	860	50	1969	2,9	150	231500	1.543
13	Mai 25	1081	65	1962	2,6	160	132000	825
14	Jul 25	1173	70	1959	2,5	100	157000	1.570
15	Feb 26	980	60	1969	2,3	110	87000	791
Mittel:	Aug 24	961	61	1964	2,5	125	147.500	1.190

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

© 2026  GAG

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

Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index / Umrechnungskoeffizienten						Vergleichs- preis
		Index	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standard- stufe	Wohn- fläche	
	€/m ²		m ²	€/m ²			m ²	€/m ²
WEO		112	0,94	0,98	0,62	0,84	1,02	
1	1.318	121	1,03	0,87	0,71	0,89	1,14	870
2	1.704	115	1,00	0,95	0,73	0,89	1,02	1.267
3	1.336	115	0,98	0,90	0,61	0,89	1,10	1.224
4	1.084	114	0,97	0,95	0,63	0,97	0,99	938
5	1.500	111	1,01	0,98	0,71	0,84	1,09	1.129
6	902	107	0,97	0,95	0,66	0,81	1,03	924
7	643	108	0,98	0,85	0,65	0,84	1,00	734
8	1.290	109	0,90	0,95	0,60	0,87	1,20	1.255
9	1.226	109	0,99	0,92	0,73	0,84	1,07	1.050
10	864	109	0,94	0,98	0,61	0,75	1,14	919
11	1.250	109	1,07	0,96	0,69	0,78	1,09	1.065
12	1.543	111	0,98	0,90	0,73	0,97	0,96	1.288
13	825	111	1,01	0,95	0,63	0,89	0,93	819
14	1.570	112	1,02	0,96	0,60	0,87	1,20	1.261
15	791	112	1,00	0,93	0,73	0,81	1,14	617
							arithm. Mittel:	1.024
							Median:	1.050

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.024 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.050 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.040 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.040 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (135 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **140.400 €**.

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 im Vergleichswertverfahren aufgrund der Mängel im Bodenwert (Lage, Zuschnitt, Baulast) einen **Abschlag** in Höhe von **5 %** 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		135 m ²
mittlerer Vergleichspreis		1.040 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		140.400 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5%	-7.020 €
Vergleichswert		133.380 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		133.000 €

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 (133.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (133.000 €) durch zum Wertermittlungstichtag aktuelle bzw. zeitlich angepasste Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Westoverledingen, Gotenstraße 5 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07.07.2026 mit

133.000 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 07.07.2026

Folkerts	Homes	Voorwold
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude

	Länge		Breite		Fläche
Erdgeschoss Ursprung	9,06 m	x	7,27 m	=	65,87 m ²
Erweiterung Nord	+ 6,36 m	x	6,05 m	=	38,48 m ²
Erweiterung Süd	+ 7,17 m	x	2,57 m	=	18,43 m ²
				=	122,8 m²
Dachgeschoss Ursprung	9,06 m	x	7,27 m	=	65,87 m ²
Erweiterung Nord	+ 6,36 m	x	6,05 m	=	38,48 m ²
				=	104,4 m²
Bruttogrundfläche Hauptgebäude = rd.					227 m²

II. Nebengebäude

	Länge		Breite		Fläche
Garage Erdgeschoss	6,61 m	x	3,24 m	=	21,42 m ²
	+ 1,36 m	x	0,35 m	=	0,48 m ²
				=	21,9 m²
Bruttogrundfläche Garage = rd.					22 m²

III. sonstige Nebengebäude

Gebäudeteil	Länge		Breite		Fläche
Schuppen	1,45 m	x	1,32 m	=	1,91 m ²
				=	1,9 m²
Gebäudegrundfläche Schuppen = rd.					2 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@lgl.niedersachsen.de

Leer, den 08.07.2026



A. Peters
(Peters)