GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

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

Gutachten über den Verkehrswert



Moormerland, Postweg 35, 35A

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Moormerland	
Straße, Hausnummer:	Postweg 35	Postweg 35A
Gemarkung:	Warsingsfehn	
Flur:	9	
Flurstück:	114/5	114/6
Fläche:	642 m²	2122 m²
Gesamtfläche:	2.764 m²	
Grundbuchbezirk:	Warsingsfehn	
Grundbuchblatt:	1926, lfd. Nr. 1	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2026 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter:	Dipl.-Ing. Architekt Ralf von Aswegen
Gutachter:	Immobilienkaufmann Folkert Folkerts

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2026 mit

318.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	4
1.5	Qualitätsstichtag	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
2.	**Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**	**6**
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohnlage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Nutzung	8
2.2.2	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.3	Erschließungszustand	9
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	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 Postweg 35	13
2.6.2	Hauptgebäude Postweg 35A	18
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen Postweg 35	22
2.6.4	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen Postweg 35A	24
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**25**
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2	Kaufpreissammlung	25
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4	Literatur	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Bodenrichtwerte	28
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.3	Gesamtbodenwert	30
3.4	Sachwertverfahren	31
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	35
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	38
3.5	Vergleichswertverfahren	39
3.5.1	Ermittlung des Vergleichswertes für Teilfläche Nr. 35	40
3.5.2	Ermittlung des Vergleichswertes für Teilfläche Nr. 35A	45
3.6	Verkehrswert	48
Anlagen zum Gutachten		**49**
Berechnungen		49
Merkblatt Gutachterausschuss		53

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Leer
Auftragseingang:	24.02.2026
Aktenzeichen Auftraggeber:	135 K 57/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Örtliche Bauaufnahme durch:	Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	08.06.2026
weitere Teilnehmer:	Mitglieder der Erbengemeinschaft und der Mieter
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	26.06.2026
weitere Teilnehmer:	Mitglieder der Erbengemeinschaft und der Mieter

1.2 Weitere Angaben

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

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 26.06.2026 (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 (26.06.2026).

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.

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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Kopie des Mietvertrages
- 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 Warsingsfehn der Gemeinde Moormerland an der Straße „Postweg“, einer Anliegerstraße. Rückwärtig verläuft die Landesstraße L14. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Moormerland (Rathaus) beträgt ca. 2 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. 3 km Entfernung die Bundesstraße 70, welche von Neermoor im Norden über Meppen / Lingen nach Rheine im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 12 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 Moormerland handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Warsingsfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Moormerland befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Warsingsfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer vorhanden.

In Warsingsfehn/Veenhusen gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 11 km entfernt in Leer.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der rückwärtigen Lage zur stark befahrenen Landesstraße L14 ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden sonst keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet in einer dezentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

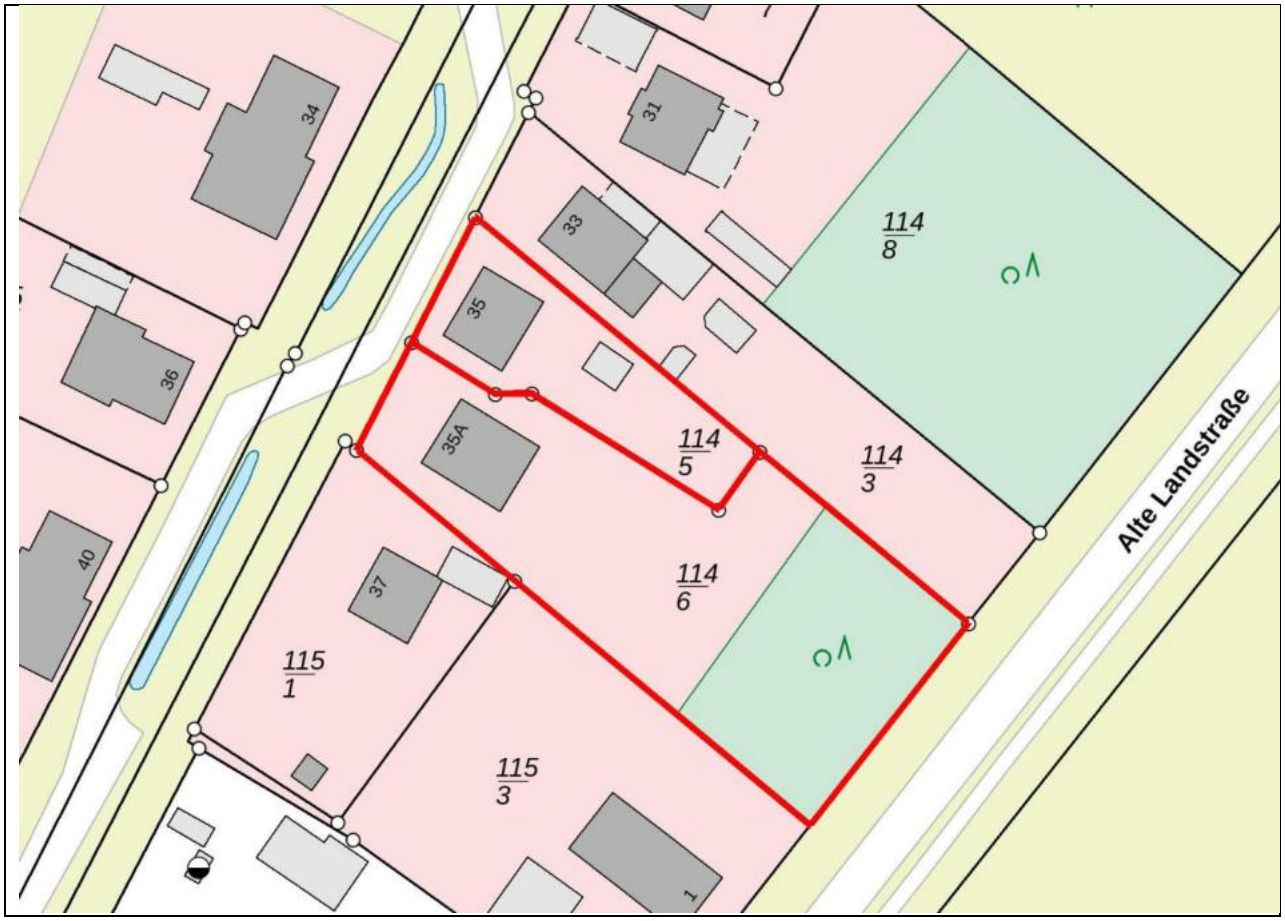
2.2.1 Nutzung

Die beiden Flurstücke sind jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt (Postweg 35) bzw. weitgehend verwildert (Buschwerk, Unrat) (Postweg 35A). Das Gebäude „Postweg 35A“ steht schon länger leer (lt. Eigentümern).

2.2.2 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 2.764 m² groß und besteht aus den Flurstücken 114/5 zur Größe von 642 m² und 114/6 zur Größe von 2.122 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen des Flurstücks 114/5 betragen rd. 14 m (Grundstücksbreite) x 48 m (Grundstückstiefe). Die mittleren Ausdehnungen des Flurstücks 114/6 betragen rd. 24 m (Grundstücksbreite) x 80 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2026 LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

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

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

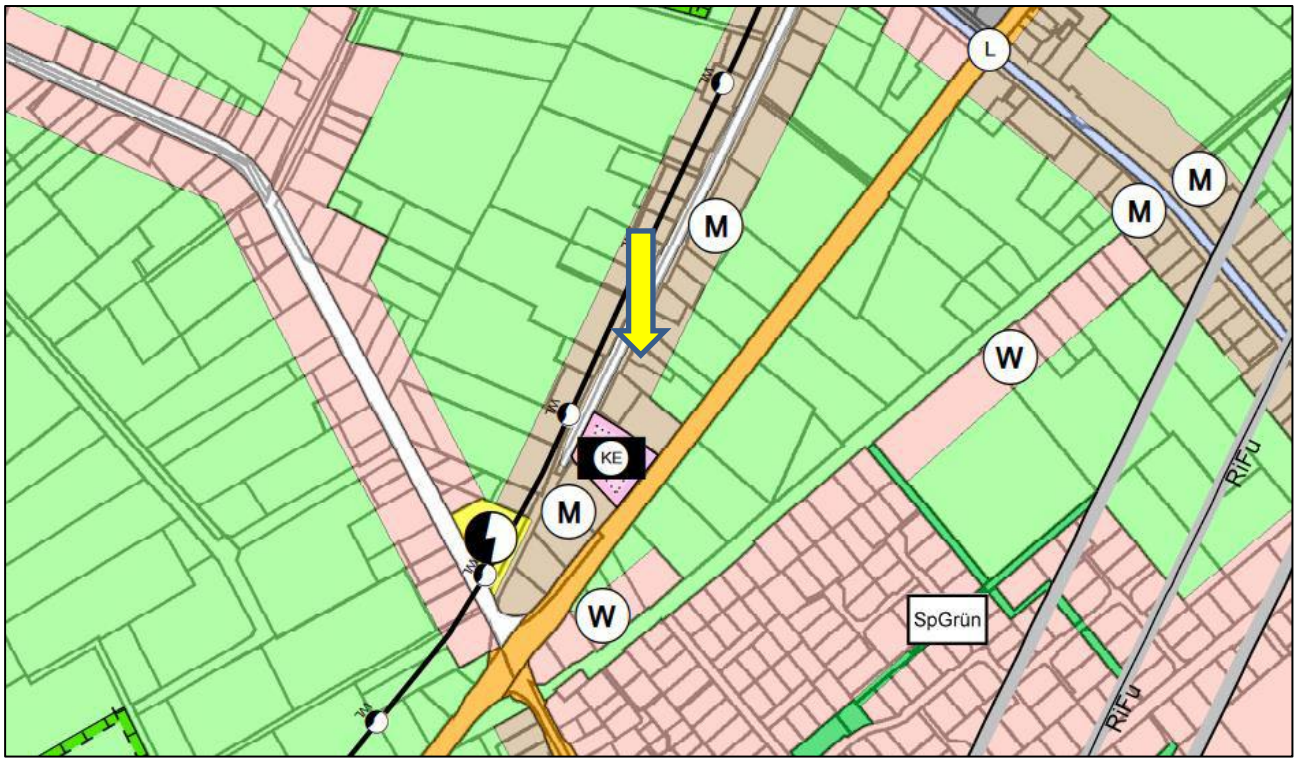
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

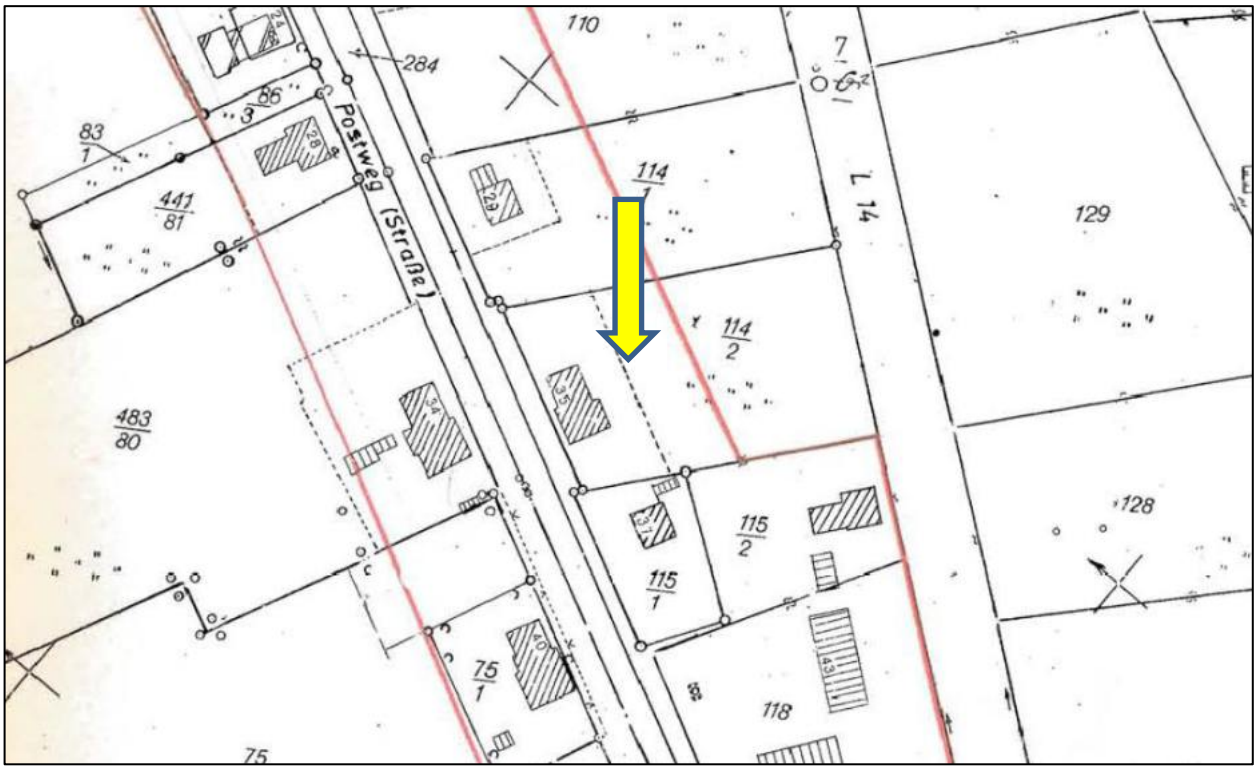
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.



Innenbereich § 34 BauGB

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

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.



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 Straße „Postweg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Moormerland sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr 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 09.12.2025 keine wertrelevanten Eintragungen enthalten. Lediglich Pfändung eines Miterbenanteils ist dort eingetragen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt „Postweg 35“ ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor. Laut Auskunft der Eigentümer besteht ein Mietverhältnis mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Der Mietvertrag lag dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Wohnhaus
Beginn Mietverhältnis:	01.07.2001
Laufzeit:	unbefristet / auf Lebenszeit
Monatliche Nettokaltmiete:	520 DM (266 €)
Sonstige Vereinbarungen:	Vorkaufsrecht, Renovierungen und Mängel in Höhe von 150 DM (77 €) werden vom Mieter übernommen

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt überwiegend sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“. Die rückwärtige Fläche ist als „sonstige Flache“ (Gartenland) einzustufen.

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude Postweg 35

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):		Ursprungsbaujahr unbekannt; Ende der 1960er Jahre wurde das Wohnhaus lt. Bauakte instandgesetzt (Giebelerneuerung und Abbruch des Wirtschaftsteils)
Größe:	Bruttogrundfläche:	195 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 119 m² (ohne Sommergarten) (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Erdgeschoss (EG):	Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, Abstellraum (Heizungsraum), Flur, Windfang, Sommergarten
	im Dachgeschoss (DG):	vier Zimmer, Flur
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist tlw. unzweckmäßig (u. a. verwinkelte Räume, niedrige Höhen).

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk unterschiedlicher Baujahre, keine Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit alten Tondachziegeln, vermutlich nicht bzw. nur einfach gedämmt (Dachboden nicht zugänglich), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit kleinen Lichtausschnitten (Zweifachverglasung), einfache bis mittlere Qualität der ca. 90er Jahre Nebeneingang zum Sommergarten: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), einfache Qualität der ca. 2000er Jahre Kunststofftür mit Glasausschnitt im Sommergarten
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, tlw. mit Außenrollläden, überwiegend mittlere Qualität der ca. 80/90er Jahre
Innenwände:	im EG massiv, im DG in Leichtbauweise; überwiegend Tapete, tlw. Vertäfelung, tlw. Paneele; Wandfliesen im Bad (raumhoch) und Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	überwiegend einfache Holzfüllungstüren in Holz- bzw. Stahlzargen, Schiebe- / Falttür vom Esszimmer zum Wohnzimmer und zum Abstellraum

Geschossdecken:	Holzbalkendecken; Deckenverkleidung mit tlw. Deckenplatten (Styropor), tlw. Putz, tlw. Tapete, tlw. Paneele
Geschosstreppe:	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer in einfacher Ausführung, zum Spitzboden Deckenluke ohne Treppe
Fußbodenbelag:	Teppichboden, Laminat und PVC; Bodenfliesen in den Fluren im EG, der Küche, dem Abstellraum und im Bad
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit wandhängendem WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche und Eck-Wanne, mittlerer Standard der 90er Jahre
Heizung:	Brennwerttherme mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2010, Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; erneuerte Sicherungen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Sommergarten: Baujahr ca. 2011 (lt. Mieter), Holzkonstruktion, Verkleidung mit Holzbrettern, Eindeckung mit Doppelstegplatten

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	Windfedern abgängig, defekter Fensterbankklinker, fehlende Dachziegel (Firstbereich), überwiegend fehlende Verfugung, Schäden an den Mauerwerksecken, schiefer Fußboden, tlw. unfachmännischer Innenausbau, Feuchtigkeit im Mauerwerk (lt. Aussage des Mieters); aufgrund fehlender Besichtigung des Dachbodens können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am 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 überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der fehlenden Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber 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. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	vermutlich ca. 70 Jahre
Modernisierungen:	Erneuerung der Fenster in ca. 80/90er Jahren, Bad in 90er Jahren, Heizungsanlage von 2010, Anbau eines Sommergartens ca. 2011, Erneuerung Elektrik
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	20 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1966

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

Fotos
(aufgenommen am 08.06.2026)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

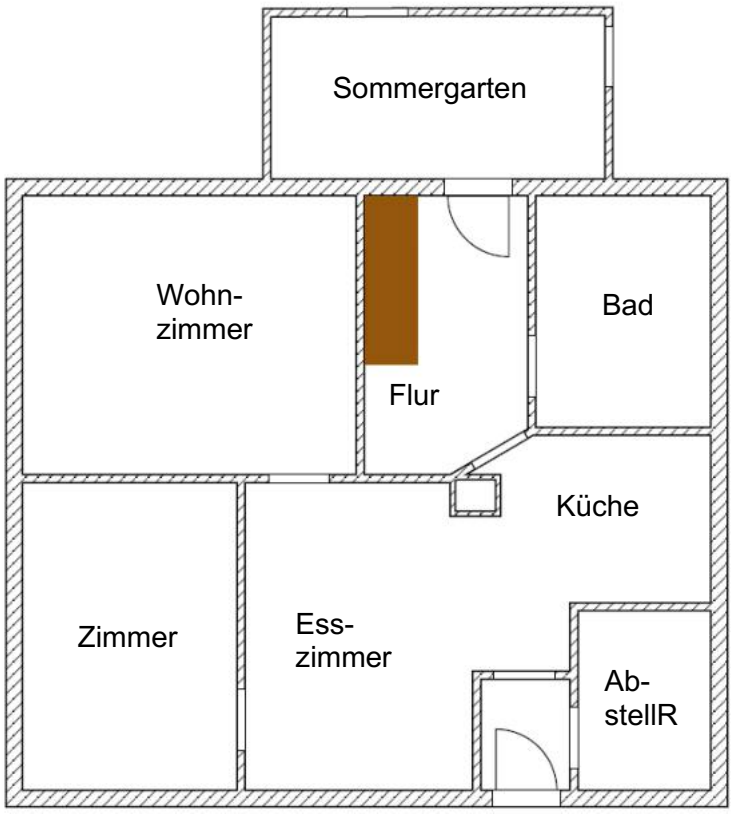


Ansicht vom Garten

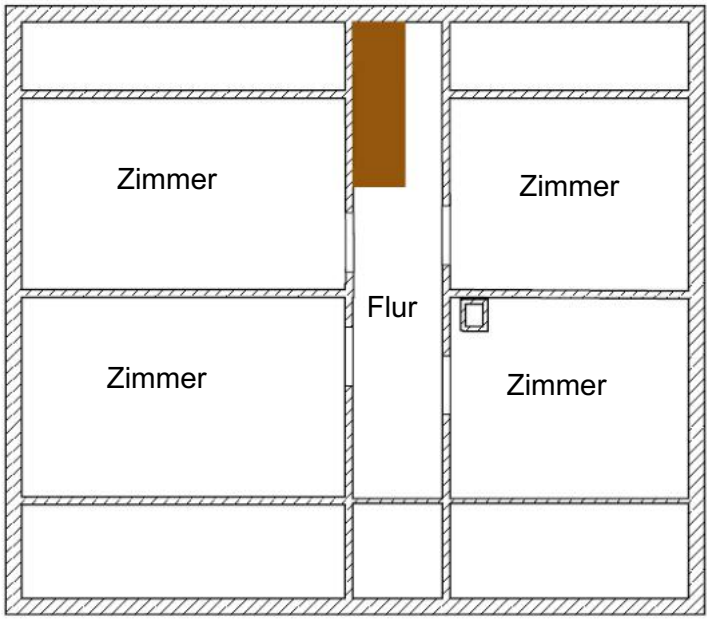
Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß (nicht maßstabsgetreu)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



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

2.6.2 Hauptgebäude Postweg 35A

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1999 gemäß Bauakte
Größe:	Bruttogrundfläche:	rd. 245 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 175 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG):	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Flur
	im Dachgeschoss (DG):	fünf Zimmer, Abstellraum, Heizungsraum, Flur
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk, Wärmedämmung vermutlich mit Standard des Baujahres
Dach:	Satteldach mit guten Tondachziegeln, gedämmt vermutlich im Standard des Baujahres, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit feststehendem Seitenteil und Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), einfache Qualität des Baujahrs
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, überwiegend manuelle Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs, Dachflächenfenster aus Holz mit Zweifachverglasung
Innenwände:	im EG massiv, im DG in Leichtbauweise; überwiegend Tapete, Wandfliesen im Bad (raumhoch) und Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	überwiegend einfache Holzfüllungstüren in Holzzargen, tlw. fehlende Türblätter und Türzargen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und über dem Dachgeschoss Deckenverkleidung tlw. mit Tapete / Anstrich, tlw. Paneele
Geschosstreppe:	offene Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; zum Spitzboden Deckenluke mit Klapptreppe
Fußbodenbelag:	tlw. Laminat, tlw. PVC-Belag, tlw. ohne; Bodenfliesen in Küche, Wohnzimmer, Flur und den Sanitärräumen

Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit wandhängendem WC, Waschbecken, Dusche, Wanne; Toilette im EG mit wandhängendem WC, Waschbecken, Urinal; jeweils mittlerer baujahrstypischer Standard
Heizung:	Gaszentralheizung (Niedertemperaturkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2000; Flachheizkörper, tlw. Fußbodenerwärmung
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	tlw. fehlende bzw. defekte Türblätter und Türzargen, abgängige Bodenbeläge, schadhafte Fliesen, defekte Heizungsanlage, Glasscheibe der Nebeneingangstür defekt, Malerarbeiten notwendig, tlw. fehlende Deckenverkleidung und fehlende Bodenbeläge
Einstufung des Zustandes:	unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,9 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	27 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	53 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1999

Fotos
(aufgenommen am 08.06.2026)



Ansicht von der Straße



Haupteingangstür



Ansicht vom Garten

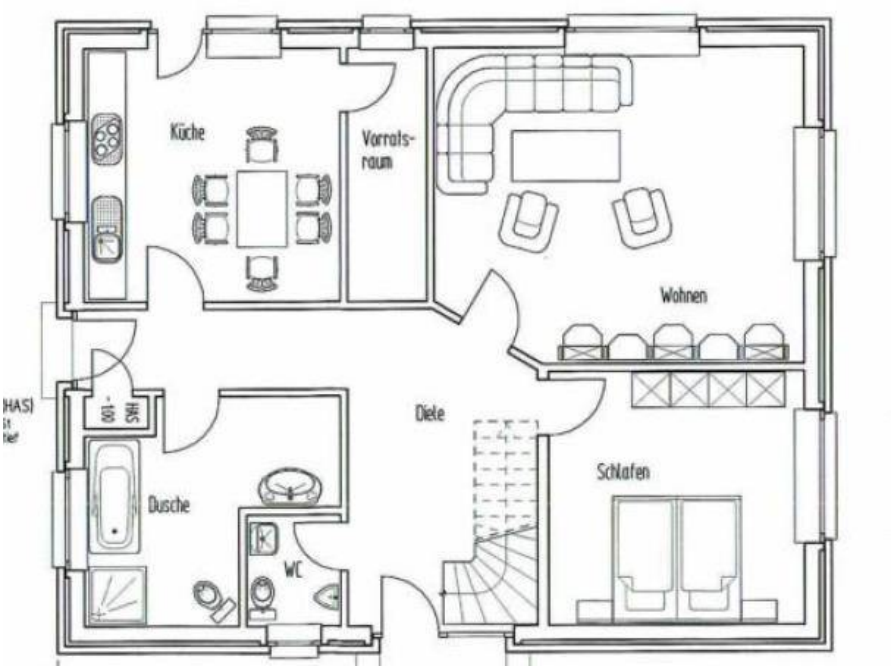


Nebeneingangstür zum Garten

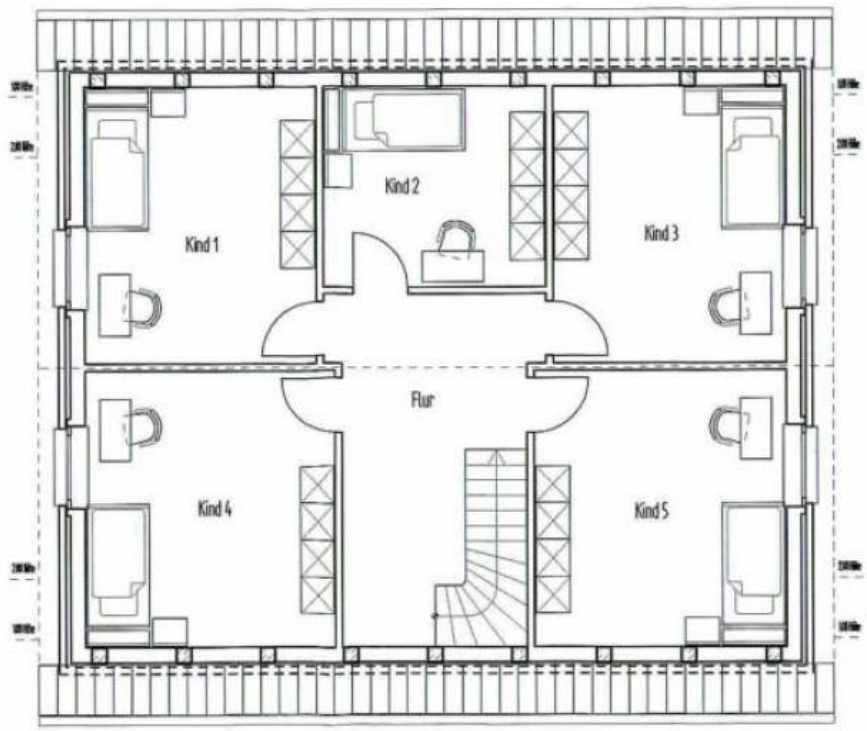
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: Ein Vorratsraum im EG ist nicht vorhanden. Im DG befinden sich neben der Treppe noch zwei Räume (Heizungsraum und Abstellraum).

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen Postweg 35

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, Waschbetonplatten und Klinkerpflaster
Terrasse:	Klinkerpflaster / Betonsteinpflaster; insgesamt einfach und ungepflegt
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Holzzaun zur Straßenseite, Holzzaun mit Trapezblechen, Holzlamellen, Buschwerk/Hecke
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche; insgesamt übliche Gartengestaltung, jedoch ungepflegt
Sonstige Nebengebäude:	Blockhütte: ca. 23 m² Grundfläche, einfache Holzbauweise, Eindeckung mit Bitumenbahnen einfacher Schuppen: ca. 14 m² Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden mit Betonsteinpflaster Carport: ca. 18 m² Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellblechplatten, Fußboden mit Klinkerpflaster / Waschbetonplatten / Betonsteinpflaster
Einstufung der Außenanlage:	einfach bis üblich, jedoch ungepflegt

Fotos
(aufgenommen am 08.06.2026)



Teich mit Holzbrücke



Sommergarten



Blockhütte



rückwärtige Ansicht Blockhütte



Blockhütte



rückwärtiger Gartenbereich

2.6.4 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen Postweg 35A

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Plattierungen:	einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
Terrasse:	vermutlich Pflasterung unter Bewuchs, insgesamt sehr einfach; eingestürzte Überdachung
Einfriedung:	einfache Einfriedung mit Maschendrahtzaun und Holzpfählen sowie Lamellen (zum Flurstück 114/5) und Buschwerk/Bäumen und Hecke
Gartenanlage:	Rasenfläche, stark verwildert, tlw. Lagerung von Bauschutt und Sperrmüll; insgesamt sehr einfache Gartengestaltung; der rückwärtige Grundstücksbereich konnte nicht besichtigt werden
Einstufung der Außenanlage:	einfach

Fotos (aufgenommen am 08.06.2026)



Garten mit Unrat



ehemaliger Terrassenbereich mit Unrat



Ansicht Garten vom Wohnhaus aus



Auffahrt

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

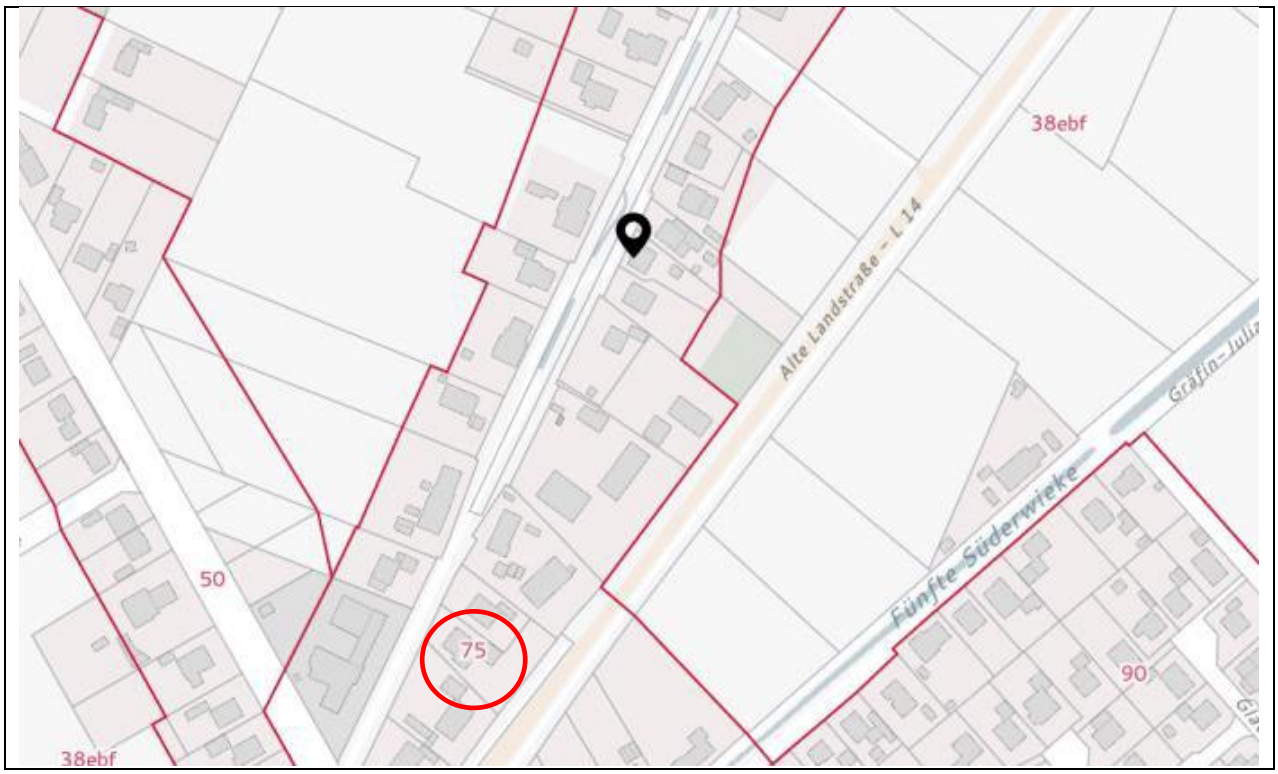
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu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

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

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

3.3.1 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 75 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Grundstücksgröße von 800 m²

3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

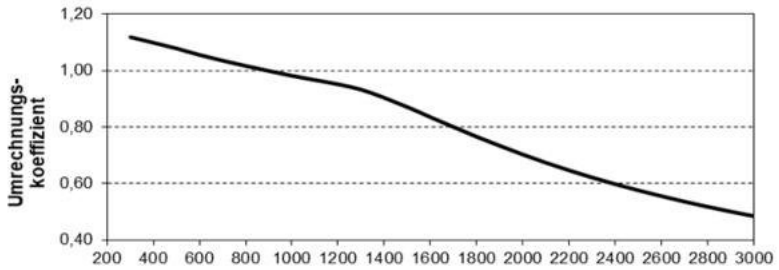
Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.764 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 642 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung „Postweg 35“ (Flurstück 114/5) zuzuordnen. Dem Wohnhaus „Postweg 35A“ ist eine Fläche von 1.000 m² zuzuordnen, so dass eine rückwärtige Fläche zu 1.122 m² als Gartenland (Grünanlage) verbleibt. Der Gutachterausschuss bewertet zunächst die drei Einzelflächen und führt die Einzelwerte dann abschließend zu einem Verkehrswert zusammen.

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche Postweg 35 (Flurstück 114/5)

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

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



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

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts errechnet sich mit den oben aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	800 m²	1,02
Wertermittlungsobjekt:	642 m²	1,05

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

75 €/m²	x	1,05	/	1,02	=	77,21 €/m²
Bodenrichtwert		Umrechnungskoeffizienten				angepasster Bodenwert

Eine weitere Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der unregelmäßigen und somit ungünstigeren Grundstücksform gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des Flurstücks 114/5 ergibt sich somit zu

77,21 €/m² x 0,95 = rd. **73 €/m²**.

Mit einer Fläche von 642 m² ergibt sich der Bodenwert des Flurstücks 114/5 zu **46.866 €**.

Bodenwert der bebauten Teilfläche Postweg 35A (westlicher Bereich Flurstück 114/6)

Eine Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Größe der Teilfläche Bauland gegeben. Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken können die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjekts errechnet sich mit den oben aufgeführten Umrechnungskoeffizienten wie folgt:

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	800 m²	1,02
Wertermittlungsobjekt:	1.000 m²	0,98

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

75 €/m²	x	0,98	/	1,02	=	72,06 €/m²
Bodenrichtwert		Umrechnungskoeffizienten				angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert des westlichen Bereichs des Flurstücks 114/5 ergibt sich somit zu rd. **72 €/m²**.

Mit einer Fläche von 1.000 m² ergibt sich der Bodenwert der Baulandfläche (westlicher Bereich) des Flurstücks 114/6 zu **72.000 €.**

Bodenwert der Gartenlandfläche (sonstigen Teilfläche; östlicher Bereich des Flurstücks 114/6)

Das Wertniveau von großen Gartenlandflächen (> 1.000 m²) liegt nach Kauffallauswertungen (Ergebnisse unter Grundstücksmarktdaten 2026) bei 16 % des Bodenrichtwerts bei einem Bodenrichtwert von 75 €/m². Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der vorliegenden Gartenlandfläche ergibt sich somit zu

75 €/m² x 0,16 = **12,00 €/m²**.

Mit einer Fläche von 1.122 m² ergibt sich der Wert der Gartenlandfläche (östlicher Bereich des Flurstücks 114/6) zu **13.464 €.**

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland Nr. 35 (marktübliche Fläche Nr. 35)	642 m²	73,00 €/m²	46.866 €
Bauland Nr. 35A (marktübliche Fläche Nr. 35A)	1.000 m²	72,00 €/m²	72.000 €
Gartenfläche (sonstige Fläche)	1.122 m²	12,00 €/m²	13.464 €
Bodenwert insgesamt	**2.764 m²**		**132.330 €**

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, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall beim Gebäude Nr. 35 aufgrund des fehlenden Drempels 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Teilfläche Postweg 35

Gebäude	Wohnhaus Nr. 35
Bruttogrundfläche in m²	195
NHK 2010	940 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	5.000 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-3 %
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	353.720 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*80*
Alter in Jahren	*ca. 70*
Restnutzungsdauer in Jahren	*20*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**88.430 €**

Teilfläche Postweg 35A

Gebäude	Wohnhaus Nr. 35
Bruttogrundfläche in m²	245
NHK 2010	1.000 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	474.075 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*80*
Alter in Jahren	*27*
Restnutzungsdauer in Jahren	*53*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,6625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**314.075 €**

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:

Teilfläche Postweg 35

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	3.000 €
Überdachungen, sonstige Nebengebäude	1.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**9.000 €**

Teilfläche Postweg 35A

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.500 €
Aufräumen und Pflege Gartenanlage	-5.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**2.500 €**

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:

Teilfläche Postweg 35

Bodenwert (marktübliche Fläche)	46.866 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	88.430 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	9.000 €
vorläufiger Sachwert	**144.296 €**

Teilfläche Postweg 35A

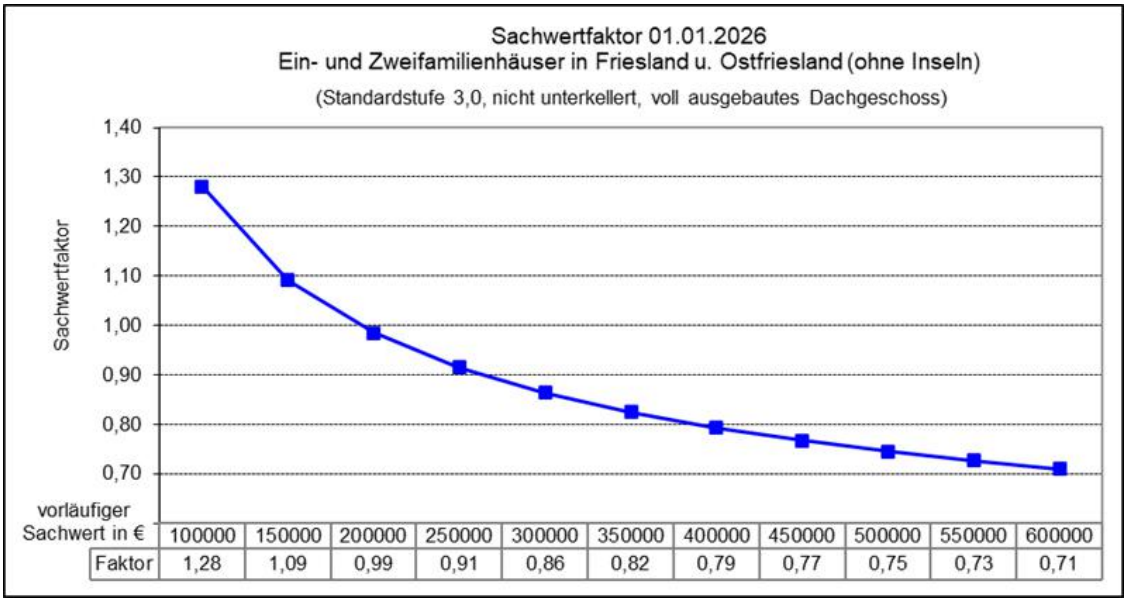
Bodenwert (marktübliche Fläche)	72.000 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	314.075 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	2.500 €
vorläufiger Sachwert	**388.575 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

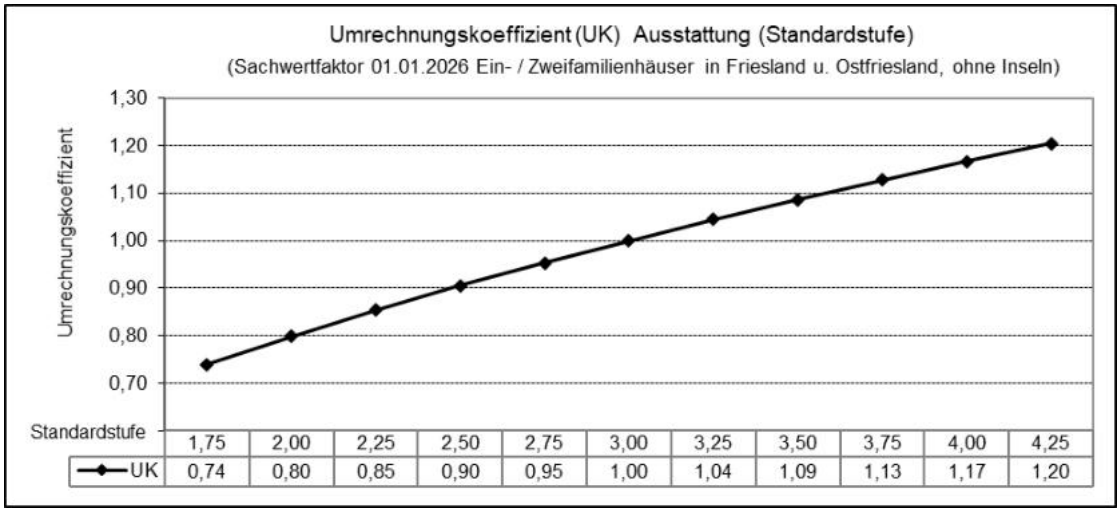
Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21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

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



vorläufiger Sachwert in €	100000	150000	200000	250000	300000	350000	400000	450000	500000	550000	600000
Faktor	1,28	1,09	0,99	0,91	0,86	0,82	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71

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.



Standardstufe	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25
UK	0,74	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13	1,17	1,20

Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2026 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Moormerland	0,95

Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2026 GAG

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

Teilfläche Postweg 35

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 144.296 €):	1,11
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,5):	0,90
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	**0,94**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,94, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 6 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		144.296 €
Sachwertfaktor	0,94	
Marktanpassung		-8.658 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**135.638 €**

Teilfläche Postweg 35A

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 388.575 €):	0,80
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,9):	0,98
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	**0,74**

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,74, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 26 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		388.575 €
Sachwertfaktor	0,74	
Marktanpassung		-101.029 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**287.545 €**

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

<u>Teilfläche Postweg 35</u>

Beim Gebäude Nr. 35 sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- nachteilige Grundrissgestaltung (niedrige Höhen, gefangene Räume, Niveauunterschiede)
- Mindermiete

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden die baulichen Mängel (Zustand, Raumgeometrie) mit einem Abschlag in Höhe von 20 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 88.430 € ergibt sich der diesbezügliche Abschlag zu 17.686 €.

Die Wertminderung aufgrund der Mindermiete (kapitalisierte Differenz zwischen marktüblicher (571 €) und tatsächlich möglicher Miete) ergibt sich unter Berücksichtigung möglicher Mietanpassungen (20 % in 3 Jahren) und des Liegenschaftszinssatzes von 1,5 % zu rd. 20.000 €.

Der Gesamtansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich somit zu **37.686 € (Abschlag)**.

Teilfläche Postweg 35A

Beim Wohnhaus Nr. 35A sind Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand) zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 314.075 € ergibt sich der diesbezügliche **Abschlag** zu **47.111 €**.

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:

Teilfläche Postweg 35

marktangepasster vorläufiger Sachwert	135.638 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.686 €
Sachwert	97.952 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**98.000 €**

Teilfläche Postweg 35A

marktangepasster vorläufiger Sachwert	287.545 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-47.111 €
Sachwert	240.434 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**240.000 €**

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 Vergleichswertes für Teilfläche Nr. 35

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 nördlichen ländlichen Bereich des Landkreises Leer lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

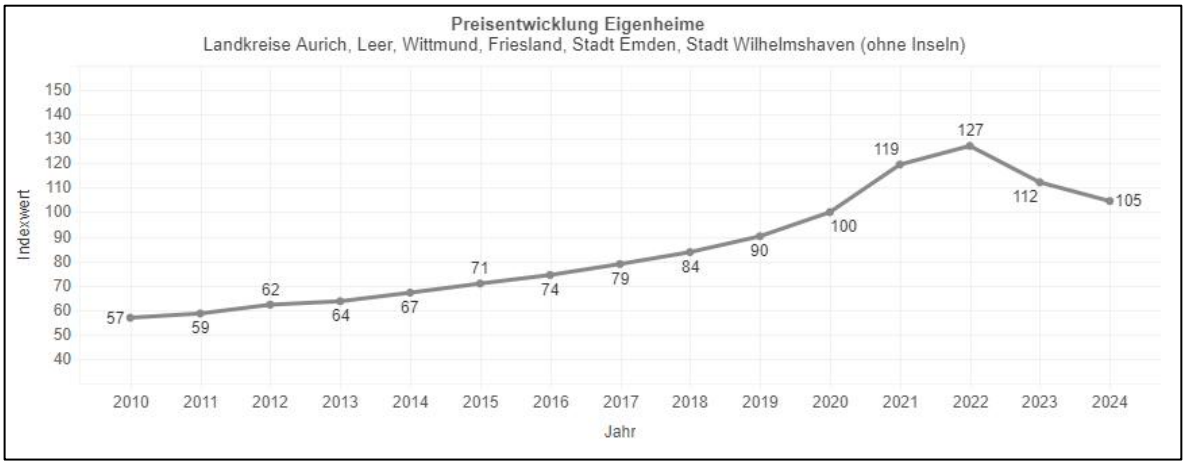
Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2025 - 2026
Lage (Bodenrichtwert)	40 - 120 €/m²
Originäres Baujahr	1950 - 1969
Modifiziertes Baujahr	1960 - 1975
Wohnfläche	80 - 180 m²
Grundstücksgröße	500 – 1.500 m²

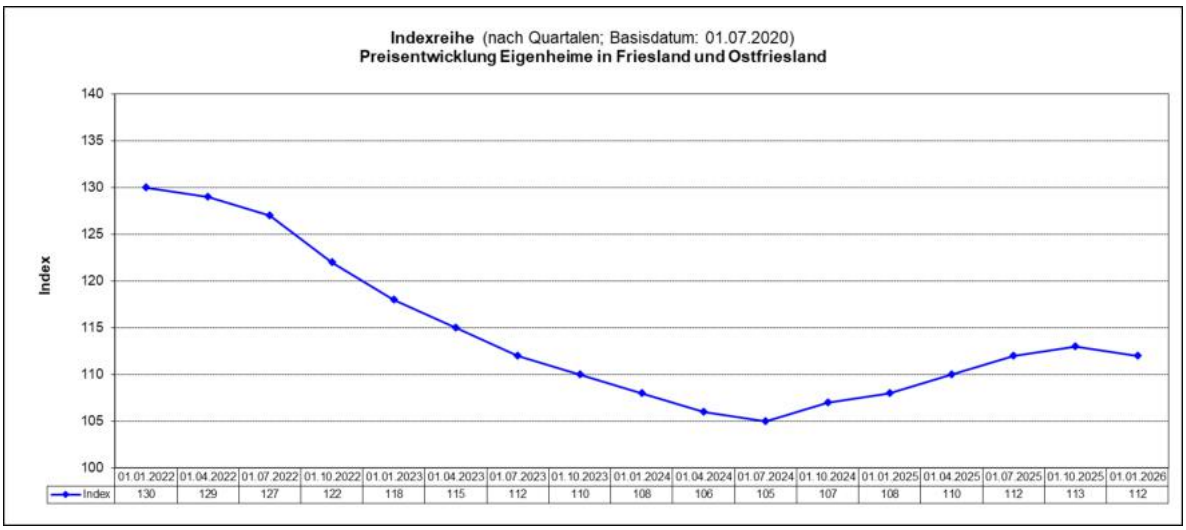
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

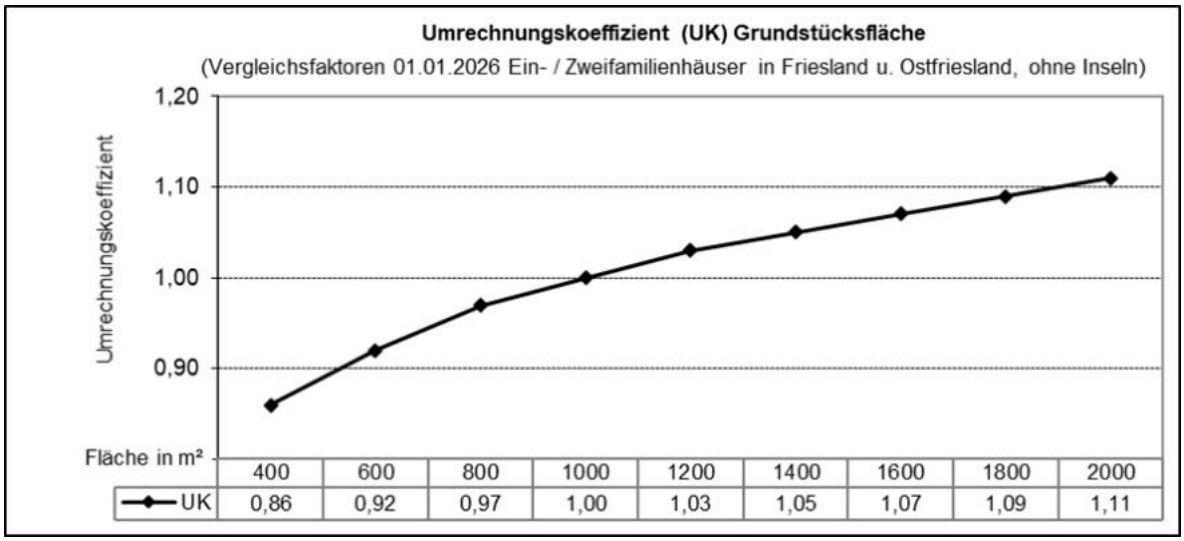
Nr.	Zeitpunkt	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m²	€/m²			m²	€	€/m²
WEO	Jun 26	642	75	1966	2,5	119		
1	Jan 25	1206	60	1967	2,6	156	180000	1.154
2	Feb 25	679	120	1967	2,5	162	200000	1.235
3	Mrz 25	876	48	1962	2,3	170	182000	1.071
4	Jun 25	1000	65	1971	3,0	160	220000	1.375
5	Aug 25	1000	80	1964	2,6	110	159000	1.445
6	Aug 25	675	120	1967	2,8	135	175000	1.296
7	Jul 25	1066	75	1966	2,5	107	150000	1.402
8	Jun 25	1444	120	1968	2,7	130	200000	1.538
9	Sep 25	891	100	1966	2,4	180	215000	1.194
10	Okt 25	1015	55	1965	2,2	170	157500	926
11	Nov 25	716	60	1970	2,4	135	195000	1.444
12	Nov 25	854	120	1973	2,2	130	200000	1.538
13	Jan 26	867	120	1964	2,1	110	149000	1.355
14	Jan 26	826	120	1967	2,4	100	178000	1.780
15	Feb 26	1000	50	1965	2,2	100	140000	1.400

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.

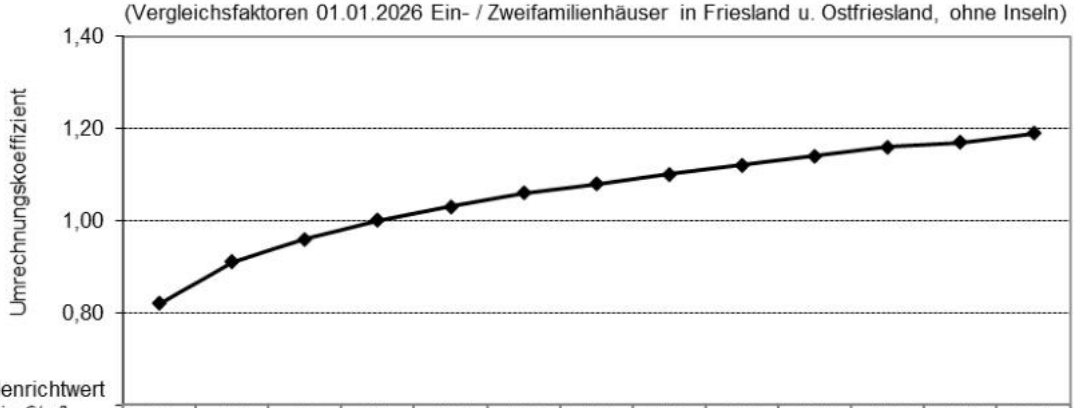

Preisentwicklung Eigenheime
Landkreise Aurich, Leer, Wittmund, Friesland, Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven (ohne Inseln)
Indexwert
Jahr
2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
57 59 62 64 67 71 74 79 84 90 100 119 127 112 105


Indexreihe (nach Quartalen; Basisdatum: 01.07.2020)
Preisentwicklung Eigenheime in Friesland und Ostfriesland
Index
01.01.2022 01.04.2022 01.07.2022 01.10.2022 01.01.2023 01.04.2023 01.07.2023 01.10.2023 01.01.2024 01.04.2024 01.07.2024 01.10.2024 01.01.2025 01.04.2025 01.07.2025 01.10.2025 01.01.2026
Index 130 129 127 122 118 115 112 110 108 106 105 107 108 110 112 113 112


Umrechnungskoeffizient (UK) Grundstücksfläche
(Vergleichsfaktoren 01.01.2026 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)
Umrechnungskoeffizient
Fläche in m²
400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000
UK 0,86 0,92 0,97 1,00 1,03 1,05 1,07 1,09 1,11

Umrechnungskoeffizient (UK) Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)

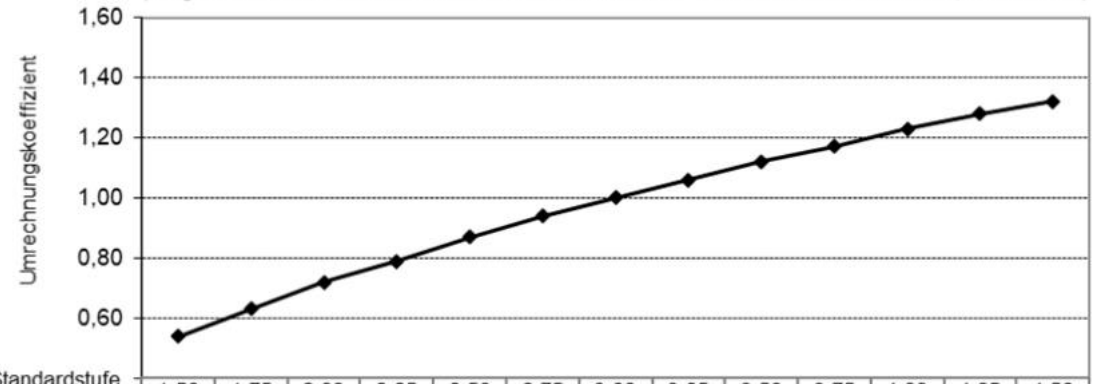
(Vergleichsfaktoren 01.01.2026 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



Bodenrichtwert in €/m²	30	50	70	90	110	130	150	175	200	225	250	275	300
UK	0,82	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19

Umrechnungskoeffizient (UK) Ausstattung (Standardstufe)

(Vergleichsfaktoren 01.01.2026 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



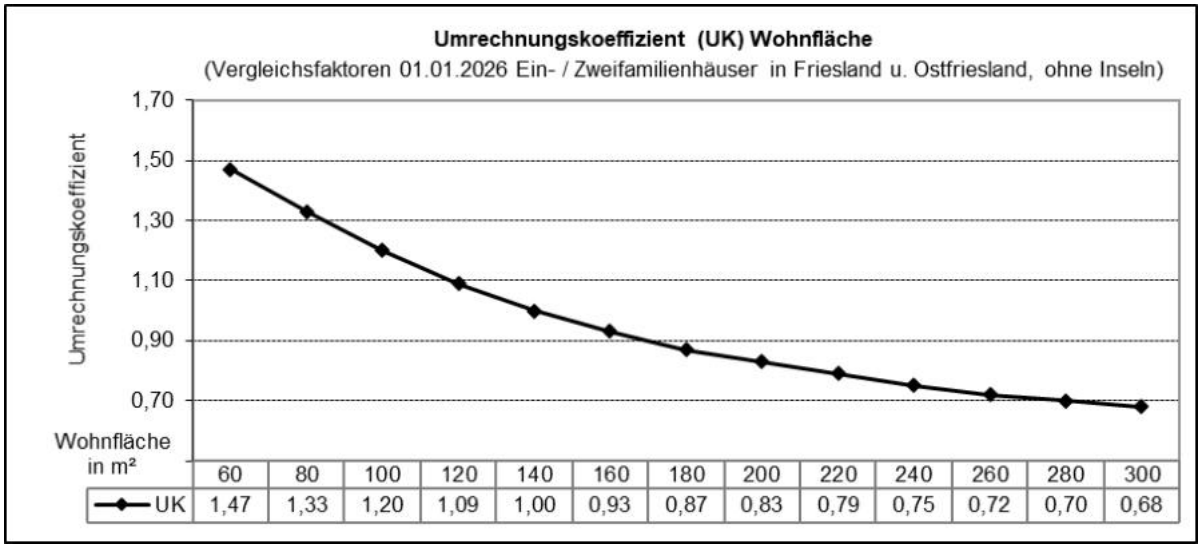
Standardstufe	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50
UK	0,54	0,63	0,72	0,79	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,28	1,32

Umrechnungskoeffizient (UK) modifiziertes Baujahr

(Vergleichsfaktoren 01.01.2026 Ein- / Zweifamilienhäuser in Friesland u. Ostfriesland, ohne Inseln)



mod. Baujahr	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
UK	0,61	0,74	0,88	1,00	1,11	1,18	1,22



Quelle: www.immobilienmarkt.niedersachsen.de

© 2026 GAG

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

		Index / Umrechnungskoeffizienten						
Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Vergleichs-preis
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		112	0,93	0,97	0,69	0,87	1,10	
1	1.154	108	1,03	0,93	0,70	0,89	0,94	1.264
2	1.235	109	0,94	1,05	0,70	0,87	0,92	1.379
3	1.071	109	0,98	0,90	0,63	0,81	0,90	1.539
4	1.375	111	1,00	0,95	0,75	1,00	0,93	1.269
5	1.445	112	1,00	0,98	0,66	0,89	1,14	1.285
6	1.296	112	0,94	1,05	0,70	0,95	1,02	1.151
7	1.402	112	1,01	0,97	0,69	0,87	1,16	1.216
8	1.538	111	1,06	1,05	0,71	0,92	1,04	1.188
9	1.194	113	0,98	1,02	0,69	0,84	0,87	1.418
10	926	113	1,00	0,92	0,67	0,78	0,90	1.233
11	1.444	113	0,95	0,93	0,74	0,84	1,02	1.513
12	1.538	113	0,98	1,05	0,78	0,78	1,04	1.413
13	1.355	112	0,98	1,05	0,66	0,75	1,14	1.410
14	1.780	112	0,97	1,05	0,70	0,84	1,20	1.455
15	1.400	112	1,00	0,90	0,67	0,78	1,20	1.474
							arithm. Mittel:	**1.347**
							Median:	**1.379**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.347 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.379 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.370 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.370 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (119 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **163.030 €**.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Sachwertverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Zustand, Mängel Raumgeometrie, Mindermiete) in Höhe von **37.686 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über höherwertigere Nebengebäude und Außenanlagen. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb einen **Abschlag** in Höhe von **10 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Wohnfläche		119 m²
mittlerer Vergleichspreis		1.370 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		163.030 €
Ansatz boG: einfachere Nebengebäude und Außenanlagen	-10%	-16.303 €
Ansatz boG: Zustand, Raumstruktur, Mindermiete		-37.686 €
Vergleichswert		109.041 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		**109.000 €**

3.5.2 Ermittlung des Vergleichswertes für Teilfläche Nr. 35A

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 nördlichen ländlichen Bereich des Landkreises Leer lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2025 - 2026
Lage (Bodenrichtwert)	40 - 120 €/m²
Originäres Baujahr	1990 - 2005
Wohnfläche	120 - 220 m²
Grundstücksgröße	500 – 1.500 m²

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

Nr.	Zeit-punkt	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Kauf-preis	Kaufpreis / Wohnfläche
		m²	€/m²			m²	€	€/m²
WEO	Jul 26	1000	75	1999	2,9	175		
1	Mai 25	757	90	1995	2,8	139	257650	1.854
2	Mai 25	678	65	2001	3,2	190	394000	2.074
3	Jul 25	942	80	2004	3,2	175	375000	2.143
4	Jun 25	799	75	1991	2,8	175	285000	1.629
5	Jun 25	1095	55	1998	3,3	174	377000	2.167
6	Jun 25	820	65	1992	2,8	164	240000	1.463
7	Aug 25	913	75	2002	3,2	186	300000	1.613
8	Okt 25	589	65	1993	2,7	150	256500	1.710
9	Dez 25	1200	55	1992	2,8	165	300000	1.818
10	Mrz 26	677	85	1994	2,9	150	339000	2.260
11	Mai 26	580	85	1995	2,9	130	289000	2.223
12	Mai 26	683	70	1994	2,8	135	278000	2.059
13	Mai 26	795	65	2001	3,2	208	350000	1.683
14	Apr 26	946	80	1997	3,0	175	295000	1.686
15	Mai 26	610	55	1995	2,9	178	295000	1.657

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt. Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Einfamilienhäuser, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, berücksichtigt. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind im Kapitel 3.5.1 aufgeführt.

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

		Index / Umrechnungskoeffizienten						
Nr.	Kaufpreis / Wohnfläche	Index	Fläche	Lagewert (BRW)	mod. Baujahr	Standard-stufe	Wohn-fläche	Vergleichs-preis
	€/m²		m²	€/m²			m²	€/m²
WEO		112	1,00	0,97	1,10	0,97	0,88	
1	1.854	111	0,96	1,00	1,06	0,95	1,00	1.799
2	2.074	111	0,94	0,95	1,12	1,05	0,85	2.184
3	2.143	112	0,99	0,98	1,14	1,05	0,88	1.904
4	1.629	111	0,97	0,97	1,01	0,95	0,88	1.883
5	2.167	111	1,01	0,92	1,09	1,07	0,89	2.091
6	1.463	111	0,97	0,95	1,02	0,95	0,92	1.654
7	1.613	112	0,99	0,97	1,13	1,05	0,86	1.534
8	1.710	113	0,92	0,95	1,04	0,92	0,96	1.950
9	1.818	112	1,03	0,92	1,02	0,95	0,91	1.993
10	2.260	112	0,94	0,99	1,05	0,97	0,96	2.286
11	2.223	112	0,92	0,99	1,06	0,97	1,04	2.126
12	2.059	112	0,94	0,96	1,05	0,95	1,02	2.093
13	1.683	112	0,97	0,95	1,12	1,05	0,81	1.794
14	1.686	112	0,99	0,98	1,08	1,00	0,88	1.670
15	1.657	112	0,92	0,92	1,06	0,97	0,88	1.964
							arithm. Mittel:	**1.928**
							Median:	**1.950**

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 1.928 €/m², der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 1.950 €/m². Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **1.940 €/m²** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (1.940 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (175 m² Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **339.500 €**.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Sachwertverfahren einen **Abschlag** aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustands in Höhe von **47.111 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über höherwertigere Nebengebäude und Außenanlagen. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt deshalb einen **Abschlag** in Höhe von **15 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

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		175 m²
mittlerer Vergleichspreis		1.940 €/m²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert		339.500 €
Ansatz boG: einfachere Außenanlage, kein Nebengebäude	-15%	-50.925 €
Ansatz boG: unterdurchschnittlicher Zustand		-47.111 €
Vergleichswert		241.464 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)		**241.000 €**

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 (Nr. 35: 98.000 €; Nr. 35A: 240.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (Nr. 35: 109.000 €; Nr. 35A: 241.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle bzw. zeitlich angepasste Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Der Gutachterausschuss orientiert sich aufgrund des eher negativen Gesamteindrucks am niedrigeren Sachwert.

Aus den Verfahrensergebnissen leitet der Gutachterausschuss die folgenden Teilwerte ab:

Bereich Nr. 35 (Flurstück 114/5):	100.000 €
Bereich Nr. 35A (westlicher Bereich des Flurstücks 114/6):	240.000 €
Gartenland (östlicher Bereich des Flurstücks 114/6):	13.464 €

Die Summe der Teilwerte beträgt 353.464 €. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Gesamtgrundstücks aus den Einzelwerten ist zu berücksichtigen, dass das Gesamtobjekt aufgrund der Größe, der Höhe des Gesamtwertes und der unterschiedlichen Nutzungen deutlich weniger marktgängig ist als die einzelnen Teilbereiche. Dies führt zu einer Wertminderung, welche sich nach den Erfahrungen und der Einschätzung des Gutachterausschusses auf 10 % der Summe der Teilwerte beläuft. Der Wert des Gesamtgrundstücks errechnet sich somit wie folgt:

383.464 € x 0,90 = 318.118 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Moormerland, Postweg 35, 35A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.06.2026 sachgerecht gerundet mit

318.000 €

(in Worten: dreihundertachtzehntausend Euro)

ermittelt.

Leer, den 26.06.2026

Aswegen	Homes	Folkerts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude Wohnhaus Postweg 35

	Länge			Breite			Fläche	
	9,17	m	x	10,63	m	=	97,48	m²
Erdgeschoss						**=**	**97,5**	**m²**
	9,17	m	x	10,63	m	=	97,48	m²
Dachgeschoss						**=**	**97,5**	**m²**
				Bruttogrundfläche		**= rd.**	**195**	**m²**

II. Hauptgebäude Wohnhaus Postweg 35A

	Länge			Breite			Fläche	
	12,25	m	x	10,01	m	=	122,62	m²
Erdgeschoss						**=**	**122,6**	**m²**
	12,25	m	x	10,01	m	=	122,62	m²
Dachgeschoss						**=**	**122,6**	**m²**
				Bruttogrundfläche		**= rd.**	**245**	**m²**

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

I. Hauptgebäude Wohnhaus Postweg 35

Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Schlafzimmer		4,04	m	x	2,50	m	x	1,00	=	10,10	m²
									=	**10,1**	**m²**
Wohnzimmer		4,16	m	x	4,25	m	x	1,00	=	17,68	m²
									=	**17,7**	**m²**
Esszimmer		4,04	m	x	3,36	m	x	1,00	=	13,57	m²
									=	**13,6**	**m²**
Küche		3,36	m	x	2,13	m	x	1,00	=	7,16	m²
	+	1,97	m	x	1,54	m	x	1,00	=	3,03	m²
	+	1,89	m	x	1,31	m	x	1,00	=	2,48	m²
	-	0,71	m	x	1,33	m	x	0,50	=	-0,47	m²
Schornstein	-	0,40	m	x	0,57	m	x	1,00	=	-0,23	m²
									=	**12,0**	**m²**
Bad		2,67	m	x	2,69	m	x	1,00	=	7,18	m²
									=	**7,2**	**m²**
Abstellraum		2,13	m	x	1,91	m	x	1,00	=	4,07	m²
									=	**4,1**	**m²**
Windfang		1,47	m	x	1,37	m	x	1,00	=	2,01	m²
									=	**2,0**	**m²**
Flur		2,82	m	x	2,38	m	x	1,00	=	6,71	m²
	+	4,01	m	x	1,36	m	x	0,50	=	2,73	m²
Treppe	-	2,52	m	x	0,80	m	x	1,00	=	-2,02	m²
									=	**7,4**	**m²**
					Wohnfläche Erdgeschoss				**= rd.**	**74**	**m²**

Dachgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Schlafzimmer 1		3,77	m	x	2,91	m	x	1,00	=	10,97	m²
Schornstein	-	0,34	m	x	0,35	m	x	1,00	=	-0,12	m²
	-	1,25	m	x	3,77	m	x	0,50	=	-2,36	m²
									=	**8,5**	**m²**
Schlafzimmer 2		3,80	m	x	2,98	m	x	1,00	=	11,32	m²
	-	0,06	m	x	3,80	m	x	1,00	=	-0,23	m²
	-	1,17	m	x	3,80	m	x	0,50	=	-2,22	m²
									=	**8,9**	**m²**
Schlafzimmer 3		4,49	m	x	2,99	m	x	1,00	=	13,43	m²
	-	1,25	m	x	4,49	m	x	0,50	=	-2,81	m²
									=	**10,6**	**m²**

Schlafzimmer 4		4,49	m	x	2,95	m	x	1,00	=	13,25	m²
	-	0,04	m	x	4,49	m	x	1,00	=	-0,18	m²
	-	1,17	m	x	4,49	m	x	0,50	=	-2,63	m²
									=	**10,4**	**m²**
Flur		4,54	m	x	1,47	m	x	1,00	=	6,67	m²
Einbauschrank	+	1,47	m	x	1,47	m	x	1,00	=	2,16	m²
Treppe	-	2,03	m	x	0,83	m	x	1,00	=	-1,68	m²
	-	1,16	m	x	0,68	m	x	0,50	=	-0,39	m²
									=	**6,8**	**m²**
					Wohnfläche Dachgeschoss				**= rd.**	**45**	**m²**

II. Hauptgebäude Wohnhaus Postweg 35A

Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Küche		5,42	m	x	3,99	m	x	1,00	=	21,63	m²
									=	**21,6**	**m²**
Wohnzimmer		5,80	m	x	4,02	m	x	1,00	=	23,32	m²
	+	9,79	m	x	0,98	m	x	0,50	=	4,80	m²
									=	**28,1**	**m²**
Schlafzimmer		3,99	m	x	3,98	m	x	1,00	=	15,88	m²
									=	**15,9**	**m²**
Bad		3,59	m	x	2,40	m	x	1,00	=	8,62	m²
	+	1,72	m	x	1,63	m	x	1,00	=	2,80	m²
	-	0,64	m	x	1,11	m	x	1,00	=	-0,71	m²
									=	**10,7**	**m²**
Gäste-WC		1,75	m	x	1,48	m	x	1,00	=	2,59	m²
									=	**2,6**	**m²**
Flur		4,21	m	x	1,24	m	x	1,00	=	5,22	m²
	+	3,99	m	x	2,98	m	x	1,00	=	11,89	m²
	+	4,32	m	x	1,01	m	x	0,50	=	2,18	m²
Treppe	-	2,60	m	x	0,94	m	x	1,00	=	-2,44	m²
	-	1,08	m	x	0,28	m	x	1,00	=	-0,30	m²
									=	**16,6**	**m²**
Raum Hausanschlüsse		0,98	m	x	0,47	m	x	1,00	=	0,46	m²
									=	**0,5**	**m²**
					Wohnfläche Erdgeschoss				**= rd.**	**96**	**m²**

Dachgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Schlafzimmer 1		4,49	m	x	3,91	m	x	1,00	=	17,56	m²
	-	0,28	m	x	3,91	m	x	1,00	=	-1,09	m²
	-	1,02	m	x	3,91	m	x	0,50	=	-1,99	m²
									=	**14,5**	**m²**
Schlafzimmer 2		3,32	m	x	3,58	m	x	1,00	=	11,89	m²
	-	0,29	m	x	3,58	m	x	1,00	=	-1,04	m²
	-	1,02	m	x	3,58	m	x	0,50	=	-1,83	m²
									=	**9,0**	**m²**
Schlafzimmer 3		4,50	m	x	3,60	m	x	1,00	=	16,20	m²
	-	0,27	m	x	3,60	m	x	1,00	=	-0,97	m²
	-	1,01	m	x	3,60	m	x	0,50	=	-1,82	m²
									=	**13,4**	**m²**
Schlafzimmer 4		4,49	m	x	4,06	m	x	1,00	=	18,23	m²
	-	0,28	m	x	4,06	m	x	1,00	=	-1,14	m²
	-	1,02	m	x	4,06	m	x	0,50	=	-2,07	m²
									=	**15,0**	**m²**
Schlafzimmer 5		4,49	m	x	3,91	m	x	1,00	=	17,56	m²
	-	0,28	m	x	3,91	m	x	1,00	=	-1,09	m²
	-	1,02	m	x	3,91	m	x	0,50	=	-1,99	m²
									=	**14,5**	**m²**
Abstellraum		1,87	m	x	1,00	m	x	1,00	=	1,87	m²
	-	0,76	m	x	1,00	m	x	0,50	=	-0,38	m²
									=	**1,5**	**m²**
Heizungsraum		2,45	m	x	0,92	m	x	1,00	=	2,25	m²
	-	0,27	m	x	0,92	m	x	1,00	=	-0,25	m²
	-	1,02	m	x	0,92	m	x	0,50	=	-0,47	m²
									=	**1,5**	**m²**
Flur		3,10	m	x	3,13	m	x	1,00	=	9,70	m²
	+	1,04	m	x	0,45	m	x	1,00	=	0,47	m²
	-	0,79	m	x	1,13	m	x	1,00	=	-0,89	m²
									=	**9,3**	**m²**
					Wohnfläche Dachgeschoss				**= rd.**	**79**	**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: über Behördenpostfach

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich

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

Leer, den 01.07.2026

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN

A. de Neui

(de Neui)