

Das nachfolgende Gutachten wurde erstellt durch den Sachverständigen:
Diplom Ingenieur **Michael Kämpfert** Architekt und
Sachverständiger DEKRA zertifiziert für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert)

Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage §194 BauGB, ImmoWertV2021 u.a.

Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Wiesens Blatt 823 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück

Geschäftsnummer **9 K 22/25**

Schuldner/Beteiligte:

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert bekanntgegeben

Auftraggeber: **Amtsgericht Aurich**

Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung !**

Wertermittlungsstichtag: **19.12.2025**

Bewertungsobjekt/Bebauung:

Fenneweg 41, 26605 Aurich
Einfamilienhaus mit Garage inkl. WC und Abstellraum



Einfamilienhaus



Garagengebäude

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzt mit **rd. 274.500 Euro** (Abzug Regenwasserleitungsrecht wurde berücksichtigt) **Außenbesichtigung mit Wagnisabschlag!**

Dieses Gutachten wurde fertiggestellt am 01.04.2026
Das Gutachten umfasst gesamt 45 Seiten.

A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag

Grundbuch von Blatt	Wiesens 823
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wiesens
Flur	5
Flurstück	63/1
Gebäude- und Freifläche, Größe	Fenneweg 41 1.367 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Bebauung

Einfamilienhaus

Baujahr um: 1996, nach Aktenlage
Wohnfläche ca.: ca. 125,05 m², EG+DG, nach Aktenlage genehmigt nur Teilausbau DG
Nutzfläche ca.: ca. 40,70 m² DG, nach Aktenlage genehmigt nur Teilausbau

Garage mit WC und Abstellraum

Baujahr: 1996, nach Aktenlage

Sonstiges/Besonderheiten

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe unbewohnt und seit Oktober 2024 leerstehend.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Besichtigung

19.12.2025, **nur Außenbesichtigung!**

Eine Innenbesichtigung der Gebäude, sowie das Betreten des Grundstückes wurde untersagt und somit nicht ermöglicht.

Somit wird auftragsgemäß Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Es besteht kein Denkmalschutz.

Inhaltsverzeichnis

- A. Kurzangaben zum Bewertungsobjekt
 - 1. Vorbemerkung
 - 1.1 Allgemeines zur Wertermittlung
 - 1.2 Weitere Hinweise
 - 2. Angaben zum Auftrag
 - 2.1 Gutachtauftrag
 - 2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag
 - 3. Grundstück - Lagemerkmale
 - 3.1 Grundstücksdaten
 - 3.2 Großräumige Lage
 - 3.3 Kleinräumige Lage
 - 3.4 Grundstück
 - 4. Rechtliche Gegebenheiten - Sonstige
 - 5. Baubeschreibung
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Gebäude, Wohnungseinheit, Nebengebäude, Außenanlagen
 - 6. Berechnungen
 - 6.1 BGF, Brutto-Grundfläche
 - 6.2 Wohn- und Nutzfläche
 - 7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlage
 - 8. Definition des Verkehrswertes und Kurzerläuterung der Verfahren
 - 8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren
 - 8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren
 - 9. Sachwertermittlung des Gebäudes
 - 10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
 - 11. Wert der baulichen Außenanlagen
 - 12. Wert des Grundes und Bodens
 - 12.1 Bodenrichtwert
 - 12.2 Bodenwert gesamtes Grundstück
 - 13. Wertermittlung nach dem Ertragsverfahren
 - 13.1 Zusammenstellung der Flächen und Ermittlung des monatlichen Mietertrages
 - 13.2 Ermittlung des Ertragswertes
 - 14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert
 - 15. Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke
 - 16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u.a.
 - 17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe Verkehrswert
- Anhang
 - 18. Auszug aus dem Stadtplan
 - 19. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 - 20. Bestandspläne
 - 21. Sonstige Anlagen
 - 22. Fotodokumentation

Abkürzungsverzeichnis

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
EnEV	Energieeinsparverordnung
WoFIV	Wohnflächenverordnung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
LBO	Landesbauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BPI	Baupreisindex
Ebf	erschließungsbeitragsfrei
Ebp	erschließungsbeitragspflichtig:
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer
LZ	Liegenschaftszins auch Liegenschaftszinssatz
RE	Rohertrag
NF	Nutzfläche
WF	Wohnfläche
NHK (2010)	Normalherstellungskosten 2010:
WEST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
SD	Satteldach
WE	Wohneinheit
BWK	Bewirtschaftungskosten
SW	Sachwert
EW	Ertragswert

1. Vorbemerkung

Verwendung und Weitergabe des Gutachtens.

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Datenschutz. Veröffentlichungen und Verkauf (auch auszugsweise) bedarf der Zustimmung des Verfassers. Ausschließlich unsere Originalunterlagen sind verbindlich. Alle anderen Exemplare unserer Dokumente (Kopie, Datei o.ä.) sind Hilfsmittel, die nach verlassen unseres Verantwortungsbereiches nicht mehr unserer Kontrolle unterliegen, weshalb wir dafür keine Verantwortung übernehmen können.

Die Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung des Verfassers oder des Auftraggebers (Gericht oder andere) gestattet.

1.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Dieses Gutachten orientiert sich an der allgemeinen Wertermittlungslehre der Bundesrepublik Deutschland. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes werden die Verfahren und anzusetzende Werte aus folgender Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Fachliteratur zu Grunde gelegt:

- BauGB - Baugesetzbuch
- BauNVO - Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV - Immobilienwertverordnung 2021 mit NHK 2010 u.a.
- WertR – Wertermittlungsrichtlinien 2006 soweit noch gültig.
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch
- WoFIV – Wohnflächenverordnung
- WMR – Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie
- WEG – Wohnungseigentumsgesetz
- NBauO – Niedersächsische Bauordnung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Veröffentlichung aktuelle Grundstücksmarktdaten für den Landkreis/Stadt.

1.2 Wichtige Hinweise

1.2.1 Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen

über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben. Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

1.2.2 Besichtigung

Es wurde eine zerstörungsfreie Besichtigung durchgeführt. Verkleidungen, Abdeckungen, Tapete oder sonstige Beläge etc. wurden nicht entfernt. Untersuchungen der Konstruktion, Mauerwerk, Dachtragkonstruktion etc. auf Befall durch tierische, pflanzliche Schädlinge wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Vermutungen, Bauunterlagen oder sonstigen Auskünften.

1.2.3 Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen.

Angaben zum Baujahr, Umbauten, Modernisierungen u.ä. werden auf Grundlage vorliegender Unterlagen aus der Bauakte oder Grundbuchakte plausibel abgeleitet. Angaben und Unterlagen von Eigentümern u.a. Beteiligter, werden ebenfalls in gleicher Weise geprüft und

wenn erforderlich berücksichtigt.

Auch Angaben zu durchgeführten Modernisierungen werden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und ohne detaillierte Prüfung übernommen. Eine weitere detaillierte Recherche wird im Rahmen der Gutachtenerstellung zur Wertermittlung nicht durchgeführt.

Für die Richtigkeit dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen.

1.2.4 Baugrunduntersuchungen

bezüglich Tragfähigkeit, Standsicherheit und sonstiges wurden nicht durchgeführt, sofern diese nicht ausdrücklich beauftragt werden.

1.2.5 Spezialuntersuchungen nach Schadstoffbelastungen

sind nicht durchgeführt worden, da sie über das übliche Maß der Grundstückswertermittlung weit hinausgehen würden. Untersuchungen dieser Art müssten bei Bedarf zusätzlich durchgeführt werden.

1.2.6 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen auf dem Grundstück können grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sofern keine gegenteiligen Untersuchungen vorliegen. Diese Untersuchungen o. weitere Recherchen sind nicht Bestandteil dieses Wertgutachtens.

1.2.7 Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen

(wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektroinstallation. und Anlagen, sowie der Türen, Tore, Fenster sonstiger Bauteile und Einbauten etc. wurde nicht überprüft.

1.2.8 Reparatur- und Instandsetzungskosten

Bei der Angabe der Reparatur- und Instandsetzungskosten kann es sich nur um Schätzwerte annäherungsweise handeln. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die exakte Schadensbewertung und damit verbundene Abschläge nur durch eine intensive Schadens- und Bausubstanzbegutachtung mit entsprechender Auswertung möglich sind. Hier könnten sich noch Verschiebungen der angenommenen Werte ergeben.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in der Verkehrswertermittlung allein aufgrund von einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche Bestandsaufnahme, Vorplanung und darauf begründete Kostenschätzung angesetzt sind.

In diesem Verkehrswertgutachten können nur pauschale Angaben im Rahmen dieses Gutachtenauftrages, ohne diese eingehenden Untersuchungen, unter Vorbehalt erfolgen.

Unterschieden werden folgende Einflüsse:

z. B. Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

1.2.9 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm ist grundsätzlich nur durch eine intensive Spezialuntersuchung nachzuweisen bzw. auszuschließen. Im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung können nur Hinweise auf eventuellen Hausschwammbefall gegeben werden. Weitere Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.

Bei längerem Leerstand von Gebäuden und vernachlässigter Instandhaltung ist gegebenenfalls angeraten eine intensive fachliche Untersuchung (öffnen der Konstruktion o.ä.) schadenbetroffener Bauteile, z.B. Fassaden, Dachtragwerk u.a. durchzuführen, um größere Schädigungen durch Fäulnis, Schädlingsbefall o.ä. auszuschließen bzw. einschätzen zu können.

Derart intensiven Bausubstanzuntersuchungen sind im Regelfall nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens, siehe dazu auch die zuvor aufgeführten Hinweise unter 1.2 zu Besichtigung und folgender. Bei Bedarf ist eine zusätzliche Beauftragung erforderlich.

1.2.10 Versteckte Mängel

oder sonstige Sachverhalte im Rahmen der beauftragten Untersuchung, die nicht offensichtlich erkennbar sind können nicht ausgeschlossen werden.

1.2.11 Genehmigung Baubehörde

Es wird davon ausgegangen, dass alle zum Wertermittlungsstichtag fertiggestellten oder begonnenen Baumaßnahmen sowie alle sonstigen genehmigungspflichtigen Maßnahmen von der jeweilig zuständigen Behörde genehmigt waren, sofern im weiteren Verlauf dieses Gutachtens nicht anders beschrieben.

1.2.12 Differenzen der Maße und Massen

Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch eignes detailliertes Aufmaß ermittelt wurden, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Massen und Flächen außerhalb meiner Verantwortung.

1.2.13 Liegenschaftskarte, Lageplan u.a.

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden.

Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens und muss bei Bedarf z.B. mit der zuständigen Katasterbehörde abgeklärt werden. Grundstücksgrenzen und deren Verlauf werden maßlich nicht überprüft. Es erfolgt nur eine grobe Einschätzung anhand der Liegenschaftskarte o.ä.

1.2.14 Grundstück, großräumige und kleinräumige Lage

Die Beschreibungen und Angaben unter 3.2 u. 3.3 im Gutachten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Die wertrelevante Lagequalität wird insbesondere durch den Bodenrichtwert wiedergegeben, der auch den regionalen Bereich berücksichtigt.

1.3 Bewertungsgunterlagen und Auskünfte

- Zeichnungen u.a. Unterlagen aus der Bauakte, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte.
- Grundbuch bzw. Angaben aus d. Grundbuch
Soweit vorhanden wurden Berechnungen der Bauakte entnommen, vom Eigentümer oder Dritten übergeben, überschlägig überprüft. Lagen keine Berechnungen vor wurden sie durch Aufmaß oder herausmessen aus den Bestandszeichnungen/Lageplan ermittelt.

Auskünfte, Informationen

- Telefonische und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden und Unternehmen:
Auskunft zu Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis, Verwaltungen u.a.

1.4 Zubehör, Einbauküchen und Anbauküchen

Einbauküchen

sind individuell, meist von einem Handwerker, gefertigte Küchen, die speziell für bestimmte Räume hergestellt werden. Sie werden z. B. in extra dafür vorgesehene Nischen eingebaut und haben deshalb oft gar keine richtigen Seitenwände, weil sie vom Mauerwerk begrenzt werden. Sie sind fest mit dem Gebäude verbunden und können nicht ohne Weiteres, bzw. nicht ohne (erheblichen) Schaden zu nehmen, abgebaut und woanders wieder auf- oder eingebaut werden.

Anbauküchen

Unter Anbauküchen versteht man solche Küchen bzw. Küchenzeilen, die meist serienmäßig hergestellt wurden. Sie können auch aus serienmäßig gefertigten Einzelteilen zusammengestellt sein. Verbunden werden diese Einzelteile dann mit einer (individuell hergestellten) Arbeitsplatte. Eine Anbauküche kann problemlos und i. d. R. auch ohne Beschädigung abgebaut werden und in einem anderen Raum oder in einer anderen Wohnung wieder aufgebaut werden. Dabei ist oft nur eine neue Arbeitsplatte anzufertigen. **Anbauküchen sind keine Gebäudebestandteile.**

2. Angaben zum Auftrag

2.1 Gutachtauftrag und Auftragsabwicklung

Auftraggeber

Amtsgericht Aurich, Schloßplatz 2, 26603 Aurich

Auftrag

Beschluss vom 21.11.2025

Erstellen eines Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert, betreffend das bzw. die eingetragenen Grundstücke, nachfolgend aufgeführt. Jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Angaben zu dem beauftragten Bewertungsobjekt:

Grundbuch von Wiesens Blatt 823

Lfd. Nr.	Gemarkung:	Flur	Flurst.	Wirtschaftsart u. Lage	Größe m ²
1	Wiesens	5	63/1	Gebäude- und Freifläche, Fenneweg 41	1367

Geschäftsnummer: **9 K 22/25**

Schuldner/Beteiligte

Angaben werden aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert aufgeführt.

Hinweis zu personenbezogenen Daten

Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin u.a.) werden dem Auftraggeber aus datenschutzrechtlichen Gründen gesondert mitgeteilt.

Unterlagen, Fotos u.ä.

Unterlagen die nicht zur Veröffentlichung geeignet sind (Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktdaten u.ä.) sind aus diesem Grund gegebenenfalls nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt.

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundbesitzes zum Zwecke der der Festsetzung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortsbesichtigung

19.12.2025, nur Außenbesichtigung!

Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Beide Beteiligte in dem Verfahren und der Sachverständige Michael Kämpfert.

Wertermittlungsstichtag 19.12.2025, Tag der Ortsbesichtigung.

Qualitätsstichtag 19.12.2025.

2.2 Weitere Angaben gemäß Gutachtauftrag u.a.

Die Angaben erfolgen auf Grundlage der Besichtigungsmöglichkeiten, evtl. nach dem äußeren Eindruck, wenn nicht anders beschrieben.

Mieter und Pächter

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe unbewohnt und seit Oktober 2024 leerstehend.

Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Verwalterin oder Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Eine Verwaltung ist nicht vorhanden und ist in diesem Fall auch nicht erforderlich.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb ist nach sachverständiger Einschätzung nicht vorhanden. Es liegt vermutlich eine Nutzung als Einfamilienhaus vor.

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Maschinen und Betriebseinrichtung werden nach dem äußeren Eindruck und auf Grundlage der hauptsächlich eingeordneten Wohnnutzung nicht angenommen.

Wohnungseinrichtung ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Gutachtens.

Sonstiges Zubehör: ist, soweit bekannt, nicht wertrelevant vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

Eine Einschätzung kann aufgrund der Außenbesichtigung lediglich nach dem äußeren Eindruck getroffen werden. Aufgrund des Baujahres und nach dem äußeren Eindruck liegt kein Verdacht auf Hausschwamm vor.

Baubehördliche Beschränkungen:

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Wiesens, Flur 5, Flurstück 63/1

Auskunft Stadt Aurich, Fachbereich Bauordnung:

„Es gibt **keine ausstehenden Verfahren**“

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Ansonsten Verweis auf die nachfolgende Baubeschreibung unter Punkt 5.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt, bzw. es ist nicht bekannt oder offensichtlich, dass es sich um eine altlastenverdächtige Fläche handelt, aufgrund früherer Nutzung mit bodenverunreinigenden Stoffen, wie Nutzung als Tankstelle o.ä.

2.3 Sonstige Angaben

Gebäudeversicherung

Nach Angabe besteht eine Gebäudeversicherung, ein Nachweis wurde nicht vorgelegt.

Bauunterlagen/Genehmigungen, Übermittelt durch das zuständige Bauamt:

- Bauschein „Wohnhaus mit Garage“ vom 10.02.1994.

Die Wertermittlung basiert auf dem realisierten Vorhaben. Es wird deshalb die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche werden beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Grundsätzliches:

Eine abschließende Beurteilung und Festlegung über evtl. ungenehmigte bauliche Veränderungen, Nutzungen o.a. **kann nur** über eine separate Anfrage, z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag o.ä. **durch das zuständige Bauamt erfolgen.**

Dies ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

3. Grundstück - Lagemerkmale

3.1 Grundstücksdaten

Zu bewertender Grundbesitz gemäß Gerichtsauftrag:

Grundbuch von Wiesens Blatt 823

Detailliert siehe A. Kurzzangaben zum Bewertungsobjekt

3.2 Makrolage

Hinweis:

Die folgenden Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dienen nur überschlägig dem allgemeinen Überblick. Angaben zu Einwohnerzahl, Verkehrslage mit Entfernungen, Geschäfte, ärztliche Versorgung u.a. können variieren. Weiteres siehe unter 1.2 im Gutachten.

Bundesland Niedersachsen
Stadt Aurich
Ortsteil Wiesens

Ort/Einwohnerzahl

Wiesens ist ein Ortsteil von Aurich und liegt mit ca. 1.400 Einwohnern in Ostfriesland in Niedersachsen.

Verkehrslage

Wiesens liegt in ländlicher Lage. Über Landstraßen eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen:

Wiesens liegt verkehrsgünstig in Nähe der B72. Über Bundes- und Landstraßen mäßige Fernverbindungen.

Entfernung zu den nächstgelegenen Städten und Orten

bis Aurich	ca. 6 km
bis Wiesmoor	ca. 18 km
bis Wittmund	ca. 22 km
bis Jever	ca. 30 km
bis Leer	ca. 31 km
bis Emden	ca. 33 km

Bahnhof: in Wiesens nicht vorhanden, nächster in Aurich.

Autobahn: Verbindung zur A31 ca. 20 km entfernt. Sonstige Fernverbindungen durch weitere Straßenverbindungen eingeschränkt.

Bus: Eingeschränkte Verbindungen in verschiedene Richtungen.

Ärztliche Versorgung

Eingeschränkte Versorgung in Wiesens, umfangreicher mit Krankenhaus und verschiedenen Fachrichtungen in Aurich vorhanden.

Geschäfte des täglichen Bedarfs

In Wiesens nicht vorhanden, ausweichen nach Aurich.

3.3 Mikrolage

Wohn/Geschäftslage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Lage von Wiesens, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung bzw. landwirtschaftlicher Nutzung im Umgebungsbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen.

Art der Bebauung

In unmittelbarer Umgebung Wohngebäude, teils ähnlicher Bauart und Landwirtschaftsbetriebe.

Erschließung /Höhenlage zur Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt höhengleich vom öffentlichen Straßenbereich.

3.4 Grundstück

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Fenneweg 41, Flur 5, Flurstück 63/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit WC und Abstellraum
Grundstücksform: unregelmäßig, flächig
Größe: 1.367 m², Flächengröße größer für vergleichbare Nutzungen, im allgemeinen Vergleich. Im nahen Umgebungsbereich größere Flächengröße.
Topografie: Im weiteren Grundstücksverlauf größtenteils eben.
Baugrund: Augenscheinlich tragfähiger Baugrund, o. auffällige Setzungserscheinungen. Ein Bodengutachten liegt nicht vor und ist nicht Auftragsbestandteil. Nach telefonischer Auskunft des Planungsamtes des Landkreis Verden befindet sich das Grundstück in einem Moorgebiet.

4. Rechtliche Gegebenheiten – Sonstige

4.1 Grundbuch Abteilung II.

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Schutzbestimmungen) für die Stadt Aurich, Aurich.

Gemäß Bewilligung vom 20. November 1995 eingetragen am 6. Dezember 1995.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wohnrecht, auflösend bedingt für ..., geboren am 29. August 1937 Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Eintrittes der auflösenden Bedingung. Gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1996 eingetragen am 14. März 1996.

4.2 Sonstige Rechte

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Weitere Nachforschungen wurden nicht durchgeführt und waren nicht Auftragsbestandteil.

4.3 Altlastenkataster

Altlasten, Bodenverunreinigungen sonstige Belastungen im Gebäude Inneren, sowie außerhalb des Gebäudes konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden, bzw. wurden auch nicht angegeben. (Vergleiche hierzu 1.2).

Altlasten, Bodenverunreinigungen sind für das zu bewertende Grundstück nicht bekannt und nicht offensichtlich, können aber grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Ein entsprechendes Bodengutachten ist nicht Auftragsbestandteil.

4.4 Baulastenverzeichnis

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Wiesens, Flur 5, Flurstücke 63/1

Auskunft Stadt Aurich, Fachbereich Bauordnung:

„Auf dem o.g. Grundstück ist **keine Baulast** eingetragen“.

4.5 Denkmalschutz

Denkmalschutz (Onlineabfrage: Denkmalatlas Niedersachsen, Viewer)

Das Bewertungsgrundstück wird nicht in der Liste als Baudenkmal geführt.

4.6 Bebauungsplan/Flächennutzungsplan

Auskunft Stadt Aurich, Fachbereich Planungsamt:

„Es gilt der Bebauungsplan Nr. 60“

Einordnung Art der Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Anzahl der Vollgeschosse: II (max. zwei Vollgeschosse)

Bauweise: offen

Grundflächenzahl (GRZ): 0,25

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

4.7 Sanierungsverfahren

Ein Sanierungsverfahren wird nicht durchgeführt bzw. wurde nicht durch Eintragung im Grundbuch festgelegt und mitgeteilt.

4.8 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land (baulich nutzbar)

4.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Zurzeit sind keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge ausstehend. Sonstige evtl. aus- oder anstehende Abgaben sind nicht bekannt und wurden von den Beteiligten auf Anfrage nicht mitgeteilt.

5. Baubeschreibung

Als Überblick zur Bestimmung des Standards (**Baubeschreibung Gebäudestandard gemäß NHK 2010**), ohne Anspruch auf Vollständigkeit in allen Bereichen. Siehe auch Punkt 1.2

5.1 Allgemeines

Der Grundbesitz Grundbuch von Wiesens Blatt 823, Fenneweg 41 in 26605 Aurich, besteht aus dem Flurstück 63/1, Flur 5, Gemarkung Wiesens und ist mit einem Einfamilienhaus und einem Garagengebäude bebaut.

5.2 Bereiche der örtlichen Besichtigung

Nur Außenbesichtigung!

Die Gebäude wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung außen überwiegend in den begehbaren Bereichen besichtigt.

Das Grundstück konnte nur eingeschränkt besichtigt werden, da ein Zugang zum Grundstück untersagt wurde. Daher konnte keine Innenbesichtigung des Wohnhauses, sowie der Garage durchgeführt werden.

Die Konstruktion wurde nicht geöffnet !
Es wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt !

Beschreibung nach örtlicher Besichtigung, Aktenlage u. Angaben der Beteiligten soweit vorliegend.

5.3 Einfamilienhaus

Es wird nach Aktenlage (Bauakte Bauschein) davon ausgegangen, dass sich die Wohnfläche des Einfamilienhauses auf das Erd- und einen Teilbereich des ausgebauten Dachgeschosses erstreckt. Weiter ist das Gebäude nicht unterkellert sein.

Besichtigung: **Nur Außenbesichtigung!**
Gebäudeart NHK: Typ 1.21 (ohne KG, EG, DG mit Ausbau)
Baujahr: 1996
Nutzung: Wohnen
Raumaufteilung siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.

Geschosse:

Kellergeschoss	nicht unterkellert
Erdgeschoss	Wohnräume
Dachgeschoss	ausgebaute Wohnräume
Außenwände	Massiv, Mauerwerk u.ä.
Fassade:	EG Verblendmauerwerk, Giebel Holzbrettverkleidung
Wärmeschutz	vor 2005
Dach	Satteldach mit Falzziegeleindeckung
Wärmeschutz	vor 2005

Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente, Isolierverglast Einordnung Ausführung ca.: vor 2005
Haustür:	Holzelement, teilverglast Ausführung: mittel
Innentüren	nicht bekannt
Innenwände	nicht bekannt
Oberflächen:	nicht bekannt
Deckenkonstruktion	Massiv, u. evtl. Holzbalkenkonstruktion in/über oberem Geschoss
Deckenflächen:	nicht bekannt
Treppen	nicht bekannt
Fußböden	Estrich: nicht bekannt.
Bodenbelag:	nicht bekannt
Fliesen:	Boden: nicht bekannt Wand: nicht bekannt
Sonstige technische Ausstattung	
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Grundrissgestaltung	nicht bekannt
Wärmeschutz, Annahmen	Dach: vor 2005 Außenwand: vor 2005 Fenster: vor 2005 Augenscheinlich und nach Angabe keine nachträglichen Verbesserungen, in den letzten 30 Jahren
Durchgeführter Umbau / Modernisierung	Angabe der Beteiligten werden nachfolgend ungeprüft wiedergegeben: Es sind keine Modernisierungen in den letzten 30 Jahren bekannt. Diese Angabe wird aufgrund des augenscheinlichen Eindrucks grundsätzlich als plausibel eingeschätzt.
Instandhaltung	Instandhaltungstau mit Kleinreparaturen und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen, siehe auch Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)
Nutzungs- und baujahrtypische einfachere, teils bessere (Verblendmauerwerk, Parkettbelag), in
Teilbereichen einfachere Ausstattung (Bäder u.a.).

5.4 Garage mit Abstellbereich und WC

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!
Gebäudeart NHK:	Typ 14.1 (Einzelgarage, massiv)
Baujahr um:	1996
Nutzung:	Kfz-Stellplatz, Abstellen
Raumaufteilung	siehe Pläne unter Pkt.20. soweit vorhanden.
Geschosse:	
Erdgeschoss	Kfz-Stellplatz, Abstellen
Dachgeschoss	Abstellen
Konstruktion	Massiv, Mauerwerk, Stahlbeton o.ä.
Fassade:	EG Verblendmauerwerk, Giebel Holzbrettverkleidung
Wärmeschutz	Wärmeschutz ist nicht bekannt.
Dach	Satteldach mit Ziegelpfanneneindeckung
Fenster u. Außentüren	Kunststoffelemente
Tore:	Metallschwingtor oder Rolltor
Bodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt
Sonstige technische Ausstattung	
Elektroinstallation	Licht und Steckdosenanschluss wird angenommen

Durchgeführte Modernisierung:

Augenscheinlich nicht modernisiert.
Instandhaltung Instandhaltungsstau ist nicht auffällig erkennbar.
Weiteres siehe Mängel und Schäden, Modernisierungsgrad u.a.

Ausstattung (Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Garage: baujahr- u. nutzungstypische Ausstattung.

5.5 Nebengebäude, sonstige – nicht vorhanden

5.6 Allgemeiner Bauzustand

Bauliche Standsicherheit

Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem baulich standsicheren Zustand.
Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Schäden, Instandhaltung

(Augenscheinlicher Eindruck im Rahmen der Ortsbesichtigung, ohne Bauteilöffnung o.ä.)

Einfamilienhaus

Fassade und Dach

- o Holzverkleidungen verschmutzt, Algenbefall, Reinigung erforderlich

Anmerkung des Sachverständigen zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für detaillierte Angaben zu Schäden, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

Ausstattung

(Auf Grundlage der Klassifizierung der NHK 2010)

Einfamilienhaus: Annahme mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).
Standardstufe im Mittel um 3,0

Garage: Annahme mittlere baujahrtypische Ausstattung (Außenwände, Dach ua.).

Modernisierungsgrad

(Gemäß ImmoWertV2021)

Einfamilienhaus: Annahme keine Modernisierungen, 0 Punkte ModPkt-Modell

Garage: Annahme keine Modernisierungen, 0 Punkte ModPkt-Modell

5.7 Energetische Eigenschaften

Es folgt eine kurze energetische Beschreibung.

Grundlage:

Äußere Sichtbeurteilung und grobe Einschätzung ohne Aufnahme des Konstruktionsaufbaus, ohne rechnerischen Nachweis.

Einordnung mit Klassifizierung in 4 Stufen; einfach, mittel, gut, sehr gut/hochwertig.

Wohngebäude - Gebäude-Außenhülle:

Dach: gut

Außenwände: gut

Sohlplatte geg. Erdreich: gut

5.8 Außenanlagen und Anschlüsse des Grundstücks

Ifd. Nr. 1, Hof- und Gebäudefläche, Fenneweg 41, Flur 5, Flurstück 63/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage.

Gemäß Angaben Eigentümer, zuständige Behörden, Ver- und Entsorgungsunternehmen, o.a.

Beteiligter, soweit vorliegend, bzw. Annahmen des Sachverständigen:

Öffentliche Anschlüsse:

Wasserversorgung, Abwasser (unbestätigte Annahme), Elektrizitätsversorgung mit Anschluss an die öffentliche Ver-/Entsorgung.

Gasanschluss ist nach Angabe vorhanden.

Zufahrt	Mit Grundstückzufahrt, direkt vom öffentlichen Bereich.
Höhenlage zur Straße	In etwa höhengleich zum verlaufenden Straßenbereich
Befestigung	Ziegelsteinpflaster, großflächig im Zufahrtbereich
Einstellplätze	ausreichend vorhanden
Einfriedung	Bepflanzung, Metalltor, zweiteilig
Terrasse	nicht bekannt
Gartengebäude u.a.	Abstellschuppen, ca. 6 x 5 m, flachgeneigtes Satteldach mit Bitumenbahn, Fassade Holzbrett, einfach bis mittel, zuzüglich Überdachungskonstruktion über Sitzplatz
Garten/Grünfläche	Rasen-, Busch- und Baumbepflanzung, leicht ungepflegt Instandhaltung Die Außenanlage ist in etwa durchschnittlich gepflegt

6. Berechnungen

Unterlagen Bauakte:

Verwertbare vermasste Zeichnungen lagen nicht vor.

Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße: wurde nicht durchgeführt!

Die Maße bzw. Flächen wurden nach überschlägiger Prüfung aus der Bauakte übernommen.

Die nachfolgend angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder Sonstigem zu dienen.

Maßliche und räumliche Abweichungen sind möglich. Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

6.1 BGF - Brutto-Grundfläche nach DIN 277

Berechnung

BGF

Flächen im Dachgeschoss n. DIN 277:

Geschoss	Länge, m	Länge/m	Breite/m	BGF, m ²	BGF, m ²
Einfamilienhaus					Summe
Kellergeschoss			nicht unterkellert		
Erdgeschoss		5,75	8,73	50,20	
		9,92	9,73	96,47	146,67
Dachgeschoss		5,75	8,73	50,20	
		9,92	9,73	96,47	146,67
				BGF =	293,34

Garage mit WC und Abstellraum

Kellergeschoss			nicht unterkellert		
Erdgeschoss		6,69	6,69	44,76	44,76
Dachgeschoss		6,69	6,69	44,76	44,76
				BGF =	89,51

6.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung, gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Grundlage:

. **Örtliches Aufmaß der Raummittelmaße (kein verformungsgerechtes Aufmaß): wurde nicht durchgeführt, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Alle einzelnen Raumflächen wurden aus der Bauakte übernommen.**

. Die Maße bzw. Flächen wurden aus den (soweit vorliegend) Zeichnungen nach überschlägiger Prüfung ermittelt und in die Berechnungen eingesetzt, Bauakte o.a.

Die nachfolgenden Maße und Flächen werden nur im Rahmen der Wertermittlung erstellt, unter Vorbehalt der Nachprüfung. Diese Angaben sind nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Verkauf o.ä. Bei Weiterverarbeitung oder/und Weitergabe wird keine Gewähr auf Richtigkeit übernommen.

Wohnfläche							
Einfamilienhaus							
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz bereits abgezogen	
1	Erdgeschoss						
1.01	Wohnen			46,09	46,09		
1.02	Kochen			8,79	8,79		
1.03	Vorrat			1,04	1,04		
1.04	Schlafen			25,22	25,22		
1.05	Bad			7,73	7,73		
1.06	WC			1,66	1,66		
1.07	Diele			20,68	20,68		
1.08	Versorgung			1,73	1,73		
1.09	HWR			6,72	6,72		
	Erdgeschoss				<u>119,66</u>		119,66
2	Dachgeschoss						
2.01	Vorflur			3,04	3,04		
2.02	Heizung			2,42	2,42		
	Ausbaupotenzial	Bodenraum ohne Ausba		40,70	20,35		
	angerechnet zu 50%, auf Grundlage der Bauakte ohne Ausbau						
	Dachgeschoss				<u>25,81</u>		25,04
Zusammenstellung Wohnflächen					m ²		
Einfamilienhaus			Erdgeschoss		119,66		
			Dachgeschoss		<u>25,04</u>		
			Summe:		<u>144,70</u>		
			gerundet		145,00		

Die anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde ermittelt mit rd. 145,00 m².

Die ermittelten Raummaße werden überschlägig geprüft aus der Bauakte übernommen, bzw. sachverständig angepasst.

Ein vollständiger Ausbau des Dachgeschosses als Aufenthaltsräume gemäß dem geltenden Baurecht bzw. der NBauO kann nicht gesichert bestätigt werden.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, muss bei der Bewertung von dem genehmigten Zustand, mit den angegebenen Flächen und Grundrissplänen der Bauantragsunterlagen ausgegangen werden. Diese sind Bestandteil der Wertermittlung.

Nutzfläche						
Einfamilienhaus						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
3	Dachgeschoss					
3.01	Bodenraum			40,70	40,70	
	Dachgeschoss				40,70	39,48
Garage mit WC und Abstellraum						
Position	Geschoss / Raum	Länge/m	Breite/m	Fläche/m ²	Summe m ²	abzügl. 3% Putz
4	Erdgeschoss					
4.01	Garage			33,26	33,26	
4.02	WC			1,48	1,48	
	Erdgeschoss				34,74	33,70
Zusammenstellung Nutzflächen					m ²	
Einfamilienhaus			Dachgeschoss		39,48	
Garage mit WC und Abstellraum			Erdgeschoss		33,70	
					Summe	73,18
					gerundet	73,00

7. Beschreibung der Wirtschaftlichkeit der baulichen Anlagen

7.1 Mietertrag

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus und eine Garage mit WC und Abstellbereich

Die zu bewertende Lage.

Wohnnutzung: durchschnittliche Ortslage.

Allgemein mittlere Wohnlage im Ortsbereich.

Die Angabe bzw. Ermittlung des Mietertrags sind für das durchgeführte

Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich, siehe auch Erläuterung unter Punkt 8.

7.2 Restnutzungsdauer (RND)

Die Angaben wurden nach Aktenlage, Angaben des Eigentümers oder Vertreter und daraus resultierender Tabellenwerte, sowie eigener Einschätzungen eingesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird wie nachfolgend beschrieben, auf Grundlage der ImmoWertV 2021, NHK 2010, unter Berücksichtigung erfolgter oder unterlassener Modernisierungen und Instandhaltung, in Verbindung mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen

Gesamtnutzungsdauer (DWG).

Abkürzungen:

DWG = Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

RND = Restnutzungsdauer RND, gemäß ImmoWertV 2021, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) auf Grundlage der seit 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021, wird zurzeit durch den zuständigen Gutachterausschuss im Bereich Niedersachsen noch nicht angewendet. (Stand 19.12.2025) Verweis auf aktuelle Veröffentlichung des Gutachterausschuss.

Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Grundlage der ImmoWertV „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 : \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$
 Die Variablen a,b,c sind in der Tabelle 3 aufgeführt. Ermittlung relatives Alter: $\text{Alter} : \text{GND} \times 100\%$. Liegt das relative Alter unterhalb des in Tabelle 3 angegeben Wertes, gilt die Formel: $RND = \text{GND} - \text{Alter}$.

Einfamilienhaus

Baujahr um 1996, Alter 29 Jahre

DWG 70 Jahre, RND ca. 41 Jahre im Mittel

Garage

Baujahr um 1996, Alter 29 Jahre
 DWG 70 Jahre, RND ca. 41 Jahre im Mittel

Einschätzung RND erfolgt jeweils unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen. Weiterhin berücksichtigt bei Durchführung von Mindestreparaturen u.a. soweit erforderlich, (siehe Pkt. 10.)

Erläuterung zur relativen Bestimmung der Alterswertminderung gemäß ImmoWertV
 Schätzung der Restnutzungsdauer (RND) am Wertermittlungsstichtag.

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (auch analog bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäuden u.a. anzuwenden).

Das Modell der ImmoWertV 2021 dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten

Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen. Sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung v. Modernisierungen		
Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.		
Gebäude :	Einfamilienhaus	
Baujahr:	um 1996	Alter rd.: 29 Jahre
Mod. Baujahr gewählt: 1996 Mod. Alter 29 Jahre (Fiktives Baujahr = Anhebung durch erfolgte Modernisierungen, anteilig Alt und Neu geschätzt)		
Erfolgte Modernisierungen in den Jahren nach Erbauung wurden bei der Einschätzung des Baujahres (geschätzter Anteil Alt und Neu) bereits berücksichtigt.		
Nachfolgend Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 30 Jahre, bzw. umfassende Modernisierung/Sanierung		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsok
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, zB Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe:	20	0

Modernisierungsgrad			
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt :			
≤1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen i. Rahmen d. Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥18	Punkte	=	umfassend modernisiert

7.3 Liegenschaftszins

In Anlehnung an veröffentlichten Werten des Grundstücksmarktdaten, soweit diese dort vorliegen, weiterhin Anlehnung an die Werte anerkannter Veröffentlichungen und sonstiger Quellen: IVD- Immobilienverband Deutschland e.V.: Fachreferat Sachverständige u.a.

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Von dem Mietertrag sind folgende Kosten als Bewirtschaftungskosten abzuziehen:

Unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2021:

Betriebskosten – Verwaltungskosten – Instandhaltungskosten – Mietausfallwagnis- angesetzt mit rd.:

Die Angabe ist für das durchgeführte Wertermittlungsverfahren nicht erforderlich.

8. Definition des Verkehrswertes und kurze Erläuterung der Verfahren

8.1 Erläuterung des Verkehrswertes und die angewandten Verfahren

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt der Wertermittlung, nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Kurzerläuterung zu den Verkehrswertverfahren

8.2.1 Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude), die baulichen Außenanlagen und die besondere Betriebseinrichtung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Addition der einzelnen Werte ergibt den Sachwert des Grundstückes.

Die einzelnen Werte werden ermittelt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Bauliche Außenanlagen
- Besondere Betriebseinrichtungen (Ermittlung oftmals durch spezialisierten Gutachter)

Siehe auch ImmoWertV 2021, Sachwertverfahren, § 35-39.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, z.B. Vermietung und Verpachtung. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den Richtlinien und Paragraphen der Wertermittlungsverordnung zu ermitteln.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Ertragswertverfahren, § 27-34.

8.2.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann als die marktgerechteste Methode angesehen werden. Hier werden die Kaufpreise vergleichbarer und geeigneter Grundstücke in ausreichender und somit aussagekräftiger Zahl herangezogen.

Voraussetzung ist allerdings, dass tatsächlich grundsätzlich eine hinreichende Vergleichbarkeit angenommen werden kann.

Siehe auch ImmoWertV 2021, Vergleichswertverfahren § 24-26.

8.3 Folgende Wertermittlungsverfahren bieten sich zur Durchführung an:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden ein oder mehrere Verfahren zur Wertermittlung herangezogen, sofern diese sinnvoll anzuwenden sind.

Durchzuführendes Wertermittlungsverfahren nach sachverständiger Einschätzung:

Das Vergleichswertverfahren wird maßgeblich durchgeführt,

aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Methode zur Wertermittlung, weiterhin da Auswertungen ähnlicher in etwa vergleichbarer Kauffälle in ausreichender Zahl vorliegen, individuell nach sachverständiger Einschätzung angepasst. Siehe auch 8.2.3.

Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt,

da für Ein- u. Zweifamilienhausbebauungen Auswertungen annähernd vergleichbare Kauffälle vorliegen und das Vergleichswertverfahren aus sachverständiger Sicht als marktgerechteste Wertermittlungsmethode vorrangig durchzuführen ist.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein typisch sachwertorientiertes Bewertungsobjekt. Weitere Begründungen sind den vorangegangenen Erläuterungen zu entnehmen.

Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Grundsätzlich handelt es sich in diesem Bewertungsfall nicht um eine typisch ertragsorientierte Nutzungskonzeption.

9. Sachwertermittlung der Gebäude

9.1 Kostenkennwerte auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 - NHK 2010

NHK 2010, Klassifizierung:

Typ: siehe nachfolgende Tabelle, NHK, Anlage 2, Beschreibung der Gebäudestandards


Gewichtung in % gemäß Anwendungsbeispiel innerhalb der zutreffenden Standardstufen

Kostenkennwert im Mittel - Einordnung Standardstufe und Gewichtung siehe jeweils nachfolgend.

Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010

Die nachfolgend aufgeführten Gebäudetypen entsprechen am ehesten dem Bewertungsobjekt

1-3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

	Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515
2.21	Doppel- und Reihenhäuser	740	825	945	1140	1425
3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335

Gebäudestandard/Standardstufen

Typ	1.21 EG,DG ausg.	NHK 2010 Einordnung Standardstufe					Wägungs- anteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände				23			23
Dächer				15			15
Außentüren und Fenster				11			11
Innenwände und -türen				11			11
Deckenkonstrukt., Treppen				11			11
Fußböden				5			5
Sanitäreinrichtung				9			9
Heizung				9			9
Sonstige tech. Ausstattung				6			6
Summe:		0	0	100	0	0	100

Kostenkennwerte (€/m ² BGF)	790	875	1005	1215	1515
--	-----	-----	------	------	------

Standardstufe	1	x	0	=	0
Standardstufe	2	x	0	=	0
Standardstufe	3	x	1	=	3
Standardstufe	4	x	0	=	0
Standardstufe	5	x	0	=	0
Standardstufe im mittel				=	3,0

Kostenkennwerte

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Einfamilienhaus	Typ:	1.21	Einfamilienhaus
Baujahr:	1996	GND, Jahre:	70	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
1	790	0	0	0
2	875	0	0	0
3	1005	100	1	1005
4	1215	0	0	0
5	1515	0	0	0
Herstellungskosten:		100	1	1.005

Kostenkennwert der Gebäude - Gewichtung				Gemäß NHK 2010
Gebäude:	Garage mit WC	Typ:	14.1	Einzelgarage
Baujahr:	1996	GND, Jahre:	60	
Standardstufe	modifizierter NHK2000 Grundwert (€/m² BGF)	relativer Gebäudeanteil	Faktor	relativer NHK2010 Anteil (€/m² BGF)
3	245	0	0	0
4	485	100	1	485
5	780	0	0	0
Herstellungskosten:		0	0	485

Anmerkung zu den Herstellungskosten: Die Kosten wurden auf Grundlage der NHK eingesetzt, um die Modellkonformität im Rahmen der ImmoWertV 2021 und der NHK 2010 einzuhalten.

9.2 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung der Gebäude		Grundlage ist die NHK 2010 ImmoWertV 2021	
Gebäude		Einfamilienhaus	Garage mit WC
Geschosse		EG, DG nicht ausg.	EG
Nutzungsart		w ohnen	Kfz-Stellplatz, Abstellen
Baujahr - Ursprung		1996	1996
Baujahr fiktiv, aufgrund Modernisierungen etc. vgl. Pkt. 6		1996	1996
Alter	Jahre	29	29
Fiktives Alter - u. Berücksichtig. erfolgter Modernisierungen		29	29
GND - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	60
Restnutzungsdauer / RND vergleiche 5.2		41	31
NHK 2010 - Typ :		1.22	14.1
Entspricht Gebäudetyp:		Einfamilienhaus	Einzelgarage
Standardstufe		3,1	
BGF / m²		293,34	89,51
Kostenkennwert €/m²		753	485
Anpassung:	Faktor: 1	753	485
Baupreisindex	2010 = 100 / IV.2025 = 1,896	1,896	1,896
Summe:		418.660	82.312
Abzüglich Alterswertminderung	RND/GND	41/70	31/60
Abschreibung linear, Angabe in %		59	52
entspricht	Faktor :	0,59	0,52
BGF/m² x Kostenkennwert €/m² x Index - Alterswertmin		245.215	42.528
Zuzüglich besonderer Bauteile	siehe 6. Baubes.	0	0
Summe		245.215	42.528
Vorläufiger Gebäudesachwert		245.215	42.528

9.3 Ergebnis Sachwert

Zusammenstellung des Sachwertes			
		Wohnbauland	
Grundstück:		Grundbuch	Wiesens
Einfamilienhaus mit Nebengebäude		Blatt	823
Nutzung: Wohnbauland		Laufende Nummer	1
		Flurstück	63/1
		Größe, m ² :	1.367
Nr.	Art		Sachwert in Euro
1	Bodenwert, Flurstück	63/1	99.518
2	Bauliche Außenanlagen	siehe Pkt. 10	15.000
3	Gebäude		
3.1	Einfamilienhaus		245.215
3.2	Garage mit WC und Abstellraum		42.528
	Vorläufiger Sachwert 1 - 3		402.261
	Marktanpassungsfaktor :	0,8026	
	(siehe detaillierte Erläuterung unter 9. im Gutachten) :		
	Vorläufiger Sachwert mit Marktanpassung		322.862
4	Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe 10.2) :		
4.1	Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen		0
4.2	Abzüglich: Baumängel und Schäden		-1.000
	Sachwert mit Marktanpassung :		321.862

<p>Wagnisabschlag da ohne Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung und über einem Jahr Leerstand!</p> <ul style="list-style-type: none"> . Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden . Nach Angabe Leerstand seit Oktober 2024, evtl. daraus entstandene Feuchtigkeitsschäden können nicht eingeschätzt werden <p>Faktor nach äußerem Eindruck, außerhalb des Grundstückes sachverständig eingeschätzt ca.:</p>	<p>Abschlag fiktiv um -20%</p> <p>0,80</p>
Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag	257.490

Ermittlung Sachwertfaktor siehe nachfolgend unter 9.4.

9.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

Wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, ist ein Anpassungs-Ab- oder Zuschlag des zu bewertenden Objektes an die allgemeinen Wertverhältnisse erforderlich (§14 Absatz 2 Nummer 1, der ImmoWertV)

Grundstücksmarktdaten – Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Landkreis Verden: Auswertung für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen vor.

Vorläufiger Sachwert (siehe Zusammenstellung Sachwert).

Sachwertfaktor mit Korrekturfaktoren (Grundstücksmarktdaten) nachfolgend:

Marktanpassung durch Sachwertfaktor		
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		
Eine Auswertung für Mischnutzungen liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird ein fiktiver Faktor eingesetzt, auf Grundlage allgemeiner Auswertungen u. Markteinschätzung.		
. Bodenrichtwert	80	€/m ²
. Vorläufiger Sachwert gerundet:	402.261	Euro
Entspricht vorläufigem Sachwertfaktor :		0,78
Umrechnungskoeffizienten gem. Grundstücksmarktdaten:		
. Umrechnungskoeffizient Keller:	1,00	Einfluß: nicht unterkellert
. Umrechnungskoeffizient Dachgeschoss :	0,98	teil ausgebaut
. Umrechnungskoeffizient Flachdach:	1,00	Nein
. Umrechnungskoeffizient Lage:	1,00	Stadt Aurich u.a.
. SV-Einschätzung Standardstufe:	1,05	3,1
Sachwertfaktor (Marktanpassg.) m. Korrekturen	0,8026	

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV2021 § 8 (Absatz 1-3)

Hier Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Berücksichtigung durch marktgerechte Zu- und Abschläge nach sachverständiger Einschätzung.

10.1 Schäden

Die nachfolgenden Angaben beruhen grundsätzlich auf Annahmen auf Grundlage der Ortsbesichtigung zur Wertermittlung und können nur einen groben Anhalt darstellen, da Gutachten, Berichte, Angebote o.ä. über vollständig ermittelte Schäden mit Ursachen nicht vorliegen.

Es erfolgt gesamt eine pauschale marktgerechte Anpassung, um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu erreichen:

Die angegebenen Kosten geben Anhaltspunkte der Wertminderung wegen Bauschäden u.a. Besonderheiten und dürfen nicht mit den direkten Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden!

Sonstige Umstände	Wertbeeinflussung gesamt
Bauschäden, erforderliche Reparaturen,	pauschal gerundet in Euro:

Schäden, Instandhaltung

(Erforderliche Mindestmaßnahmen, Modernisierungen u.ä. i.R.d. eingeschätzten RND)

Einfamilienhaus

Fassade und Dach

o Holzverkleidungen verschmutzt, Algenbefall, Reinigung erforderlich	1.000
--	-------

<u>Wertbeeinflussung Summe, Abzug:</u>	<u>1.000</u>
--	--------------

(Alterswertgemindert, auf Grundlage der Standardstufe (NHK2010) u. eingeordneter RND)

Marktgerechte Anpassung, pauschaler Abzug gerundet ca.: 1.000,- Euro.

(Die Kostenangaben zur eingeschätzten Wertbeeinflussung erfolgen in Anlehnung an Literatur: BKI-Kosten, „Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung“ Verlag Wingen u.a., angepasst mit dem aktuellem Preisindex.

Unterschieden wurden folgende Einflüsse:

Schäden, die ohne Behebung eine Nutzung nicht möglich machen und z.B. Modernisierungsbedarf und/oder Anpassung an heutige Standards, die zwar in absehbarer Zeit erforderlich sind, aber eine Nutzung grundsätzlich noch ermöglichen, hier ist eine alterswertgeminderte Anpassung anzusetzen.

Aufgeführte Mängel und Schäden, die **noch nicht bei der Restnutzungsdauer** auf Grundlage des Bauzustandes, **berücksichtigt** wurden. Siehe Vorbemerkungen, Punkt 1.1 Weitere Anpassungen z.B. Modernisierungsbedarf o.ä. werden bei Bedarf unter Pkt. 14 im Gutachten berücksichtigt.

Anmerkung zu Schäden:

Die angegebenen Schäden u.a. können nur im üblichen Rahmen einer Wertermittlung überschlägige Einschätzungen wiedergeben, auf Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Für detaillierte Angaben zu Mängeln, Ursachen, evtl. Reparaturen, Sanierung und Modernisierungen, sind bei Bedarf grundsätzlich nähere Untersuchungen durch weitere Fachleute mit Bauteilöffnungen, evtl. weiterführenden Messungen u.ä. erforderlich.

Diese Untersuchungen sind üblicherweise nicht Bestandteil eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes, sondern im Rahmen eines Schadengutachtens bei Bedarf gesondert zu beauftragen.

10.2 Sonstige besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Soweit vorhanden, Verweis auf 16. im Gutachten.

In diesem Bewertungsfall liegen keine weiteren wertrelevante besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale vor.

11. Wert der baulichen Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39

Auf Grundlage der Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, veröffentlicht durch den Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten
Größenordnungen: von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich)

Der Wert der baulichen Außenanlagen setzt sich allgemein zusammen aus:

- Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück mit Anschlüssen, Leitungen etc.
- Befestigung durch Verbundsteinpflaster, Betonplatten o.ä.
- Einfriedung mit Zaunkonstruktionen.
- Abstellgebäude, Gartenhaus, Carport o.ä.

Pauschale Wertansätze werden im Sachwertmodell nach sachverständiger Einschätzung, bzw. auf Grundlage ermittelter Einzelwerte, alterswertgemindert und durch objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor angepasst.

lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Fenneweg 41, Flur 5, Flurstück 63/1

Nutzung, Bebauung: Wohnbauland, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit WC und Abstellbereich

Bauliche Außenanlagen, überwiegend einfache bis mittlere Anlage. **Pauschal rd.: 15.000 Euro.**
Bewertung entsprechend dem augenblicklichen Zustand und unter **Berücksichtigung der Alterswertminderung und eventueller Schäden.**

Bauliche Außenanlagen, gemäß ImmoWertV 2021 § 35-39 und weiterer sachverständiger Einschätzung:
Verweis auf detaillierte Beschreibung unter 5.8 Außenanlagen.

12. Wert des Grund und Boden (siehe ausführlich unter 4. Rechte, Bebauungsplan.)

12.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt für die allgemeine Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025 = **mittlere Lage) 80,-€/m² für WA**, einschl. Erschließung.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WA
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Fläche	=	800 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bebauungsplan	=	Nr. 60
Einordnung Festsetzungen/Einordnung:	=	WA

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	W
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	frei
Fläche	=	1.367 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen

12.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Es sind gemäß ImmoWertV nur signifikante Abweichungen zu berücksichtigen.
In diesem Fall werden folgende Zu- und Abschläge für angemessen erachtet:

B01

Nach Auskunft des Gutachterausschusses haben sich die Bodenwerte im Zeitraum des Richtwert- und Wertermittlungsstichtags unwesentlich verändert. Eine Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse ist daher nicht erforderlich.

B02

Ein Umrechnungskoeffizient der GFZ liegt für den zu bewertenden Bereich bei dem zuständigen Gutachterausschuss nicht vor. Einschätzung: Mittlere Ausnutzung. Zu- / Aufschlag: ohne.

B03

Die Wertbeeinflussung im Vergleich zu dem Richtwertgrundstück wird mittels Anpassung der Grundstücksfläche im Vergleich mit den ausgewerteten Angaben und Korrekturfaktor der Kaufpreissammlung soweit vorhanden berücksichtigt. Sonst Einschätzung des Sachverständigen. Größe: über dem allgemeinen Mittel.

Einschätzung: Anpassung erforderlich, Sonst siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

(Gemäß Auswertung des Grundstücksmarktdaten bzw. Mittelwert Auskunft Kaufpreissammlung soweit vorliegt.)

B04

Zuschnitt / Nutzung:

Einschätzung: Anpassung Zuschnitt, wenn erforderlich, siehe unter 14.1 Vergleichswertermittlung.

12.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Bodenwert	Wohnbauland	
Grundbuch:	Wiesens	Blatt: 823
Lfd. Nummer	1	Gemarkung: Wiesens
Flur	5	Flurstück 63/1
Nutzung	wohnen	Größe 1367 m ²
B-Plan	vorhanden	Einfamilienhaus u.a.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläut.
Bodenrichtwertgrundstück mit Angaben der Bodenrichtwertkarte :		80	EUR/m ²
b/a-Zustand des Bodenrichtwerts als Ausgangswert :	=	80 WA	EUR/m ²
Angrenzend an Bodenrichtwert :	=		
Mittelwert als Ausgangswert für weitere Anpassung	=	80,00	EUR/m ²

2. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläut.
Stichtag	01.01.2025	19.12.2025	x 1,00	B01

Bewertungsgrundstück

3. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Lage	mittel	mittel	x	1,00	B02
Zuschnitt	lageüblich	mittel	x	1,00	
Nutzbarkeit	mittel	mittel	x	1,00	B02
GFZ		mittel	x	1,00	B02
Fläche (m ²)	800	1367	x	0,91	B03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00	
Vollgeschoss	I	I	x	1,00	
Bauweise	offen	offen	x	1,00	
Nutzung :	WA	W	x	1,00	B04

Anpassungsfaktor gesamt :

angepasster b/a-freier Bodenrichtwert = 72,80 EUR/m²

beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. - 0,00 EUR

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis = 72,80 EUR/m²

4. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Angepasster Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis = 72,80 EUR/m²

Grundstücksfläche : = 1.367 m²

Bodenwert : 99.518 EUR

13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren
 Das Ertragswertverfahren wird nicht durchgeführt. Siehe Erläuterungen unter Punkt 8. Im Gutachten.

14. Wertermittlung nach dem Vergleichswert

14.1 Vergleichswertberechnung

Besichtigung:	Nur Außenbesichtigung!		
Bebauung	Einfamilienhaus mit Nebengebäude		
Lage:	Wiesens		
Kellergeschoss	nicht unterkellert	Modifiziertes Bauj. ca.	1996
Baujahr : Ursprung	1996	Modernisg.-Punkte ca.	0
Restnutzungsdauer (RND):	41 Jahre	Alter in Jahren:	29
Wohnfläche, m² :	145	bei GND, Jahre:	70
Bodenrichtwert, €/m² :	80 WA	Standardstufe	3,1
Grundstücksgröße, m² :	1.367	Garage	1

Grundstücksmarktdaten 2025	Friesland und Ostfriesland		
Vergleichsfaktoren für	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Vorläufiger Mittelwert €/m² rd. :	2.100		
(wird nach sachverständiger Einschätzung für angemessen gehalten)			
			Faktor
Grundstückslage : BRW €/m²	80	Umrechnungskoeffizient:	0,98
Lage : Wiesens	Stadt Aurich u.a.	Umrechnungskoeffizient:	1,00
Grundstück : Fläche, m² =	1.367	Mittelwert =	1.000
		Umrechnungskoeffizient:	1,05
Standardstufe	3,1	Umrechnungskoeffizient:	1,03
Baujahr	Modifiziert = 1996	Mittelwert =	1990
		Umrechnungskoeffizient:	1,06
Modernisierungsgrad.	Modernisg.-Punkte ca.: 0	Einschätzung SV:	1,00
Schäden, Mängel	siehe nachfolgend objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wohnfläche, m² :	145 unter	Mittelwert =	140
		Umrechnungskoeffizient:	0,98
Verhältnis BGF/WFI	2,02 unter	Mittelwert =	1,5
		Umrechnungskoeffizient:	1,04
Keller	nicht unterkellert	Einschätzung SV:	0,97
Bauweise	massiv Mittelwert =	massiv	Einschätzung SV:
Garage	1 (inkl Räume) Mittelwert =	vorhanden (1)	Einschätzung SV:
Dachform	Satteldach Mittelwert =	>25 Grad	Einschätzung SV:
Summe Auf- bzw. Abschläge :	Faktor:		1,1329
Vorläufiger Vergleichswert €/m²:			
2.100	x	1,1329	= 2.379 €/m²
2.379	x	145,0	= 344.967 Euro
Marktanpassung (sofern noch nicht berücksichtigt) hier bereits berücksichtigt.			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe detailliert 10.)			
Zuzüglich: Ohne Berücksichtigungen	=	0	Euro
Abzüglich: Baumängel und Schäden	=	-1.000	Euro
Vorläufiger Vergleichswert:			343.967 Euro

Besonderheiten:	Wagnisabschlag da ohne Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung	Abschlag
Wagnisabschlag:	und über einem Jahr Leerstand!	fiktiv um -20%
	. Baumängel, Schäden, Ausstattung u.a. können nicht eingeschätzt werden	
	. Nach Angabe Leerstand seit Oktober 2024, evtl. daraus entstandene Feuchtigkeitsschäden können nicht eingeschätzt werden	
	Faktor nach äußerem Eindruck, außerhalb des Grundstückes sachverständig eingeschätzt ca.:	0,80
Vergleichswert mit Wagnisabschlag		275.173 Euro

14.2 Grundlage der eingesetzten Werte

Bei den Werten handelt es sich um Mittelwerte, die durch den Sachverständigen an das Bewertungsobjekt unter 14.1 soweit erforderlich angepasst wurden.

In diesem Bewertungsfall wurden für die Vergleichswertermittlung die aktuellen Auswertungen der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der zuständigen Geschäftsstelle, zu Grunde gelegt.

14.2.1 Mittelwerte Auswertungen der angewendeten Faktoren

Merkmale und Ausprägung mit mittleren Werten		
Auswertung u. Anpassung d.d. Sachverständigen u. 14.1		
Bewertungsobjekt:	Bewertungsobjekt	
	Stichtag:	19.12.25
Bodenrichtwert	80	€/m ²
Modifiziertes Baujahr	1996	
Standardstufe	3	
Wohnfläche	120	m ²
Grundstücksfläche	1.367	m ²
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	2,4	
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	
Garage	vorhanden (eine)	
Dachform	Satteldach	

Medianwerte Vergleichsfaktoren Grundstücksmarktdaten		
Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittlere Werte	
Bodenrichtwert	90	€/m ²
Modifiziertes Baujahr	1990	
Standardstufe	3	
Wohnfläche	140	m ²
Grundstücksfläche	1.000	m ²
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	1,5	
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	
Garage	vorhanden (eine)	
Dachform	>25 Grad (kein Flachdach)	

15. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Auftragsgemäß ist jedes Flurstück mit separater laufender Nr. im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs separat zu bewerten.

Der zu bewertende Grundbesitz ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer laufenden Nummer eingetragen und besteht nur aus einem Flurstück.

Eine separate Bewertung einzelner Flurstücke entfällt somit.

16. Wertermittlung Eintragung Grundbuch Abteilung II u. a.

16.1 Eintragung Grundbuch Abteilung II (anonymisiert ohne Angabe evtl. Beteiligter)

Folgende Einträge sind darin vorhanden (hier nur in gekürzter Form wiedergegeben):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Schutzbestimmungen) für die Stadt Aurich, Aurich.

Gemäß Bewilligung vom 20. November 1995 eingetragen am 6. Dezember 1995.

Einschätzung des Sachverständigen einer fiktiven Grunddienstbarkeit mit Leitungsrecht:

Eine Eintragung wird nachfolgend beschrieben.
Eine zusätzliche Wertanpassung ist erforderlich.

Berechnung Wert Leitungsrecht

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Schutzbestimmungen) für die Stadt Aurich, Aurich.

Kurzbeschreibung Leitungsrecht:

Die Stadt Aurich ist berechtigt, auf dem Grundstück in einer Länge von 23,00 m und einer Breite von 2,00 m entlang der Wallhecke in 0,50 m Tiefe eine Regenwasserleitung zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten sowie das Grundstück zur Durchführung dieser Arbeiten zu betreten.

In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden.

Wirtschaftliche Vorteile:

(z.B. Vereinbarung über regelmäßige Entschädigungszahlungen o.ä.)

Regelmäßige Zahlungen: sind nicht bekannt, wird somit ohne Zahlungen angenommen.

Wirtschaftliche Nachteile:

1. Einschränkung des belasteten Grundstücks in seiner baulichen und sonstigen Nutzung:
Unwesentliche Beeinträchtigung der baulichen oder sonstiger Nutzbarkeit in dem direkten Umgebungsbereich des Wohngebäudes/belasteter Bereich.

Die Beeinträchtigung im beschriebenen Bereich wird als gering eingeschätzt, da hier die Bebauungsmöglichkeit entsprechend der umgebenden Bebauung eingeschätzt wird.

2. Einschränkung durch die Nutzungsbedingte Immissionen aller Art:

Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

Flächenermittlung:

Die Flächenberechnung erfolgt gemäß Angabe in der Dienstbarkeit., bzw. Anlage zur Dienstbarkeitsbewilligung:

Folgende mittlere Maße werden angenommen:

Breite: 2,00 m

Länge: 23,00 m

Flächenberechnung des belasteten Grundstücksbereichs:

$2,0 \times 23,0 = 46,00 \text{ m}^2$

Fläche rd. 46 m²

Abschlag des belasteten Grundstücksbereiches:

Insgesamt wird aufgrund der angenommenen Fläche eine vertretbare, in Teilbereich vertretbare Beeinträchtigung angenommen, da im randnahen Bereich verlaufend, eine bauliche Erweiterung im südlichen Bereich ausreichend gegeben ist.

Anteil am Grundstück:

Grundstücksfläche gesamt: 1.367 m²

Belasteter Grundstücksbereich des Leitungsrechts: 46 m²

46 m² entspricht gerundet 3,4 % der gesamten Grundstücksfläche.

Lage:

Der Streifen befindet sich im äußeren Grundstücksbereich an den Wallhecken entlang verlaufend.

Abschlag nach sachverständiger Einschätzung für Einschränkung:

(Die Abschläge können nur aufgrund der grundsätzlichen Vielfalt der Möglichkeiten als Empfehlung gelten, da hier die Einschätzungen aufgrund von Erfahrungswerten eingesetzt werden. Es liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses oder in der einschlägigen Literatur vor, so dass nur eine grobe Schätzung vorgenommen werden kann.)

Abschlag gewählt rd. -30% mittlerer Wert für unwesentliche Beeinträchtigung für Wohngrundstücke (10 bis 30%), unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, Lage und Nutzung.

Berechnung des Leitungsrechtes als Belastung für das Flurstück 63/1:

Unbelasteter Bodenwert	99.518 €
Grundstücksgröße:	1367 m ²
Fläche des Schutzstreifens der Leitung:	46 m ²
Bodenrichtwert:	80 €/m ²
Prozentualer Anteil am Grundstück:	3,4 %
Entschädigungszahlungen:	keine
Beeinträchtigung:	unwesentlich
Abschlag für Beeinträchtigung:	-20 %

Berechnung:

Unwesentliche Beeinträchtigung (ca. -20%):	0,20
Fläche des Schutzstreifens der Leitung:	46 m ²
Bodenrichtwert:	80 €/m ²

$$0,20 \times 46 \text{ m}^2 \times 80 \text{ €/m}^2 = 736 \text{ €}$$

$$\text{Gerundet} = 740 \text{ €}$$

Gesamtwert der Dienstbarkeit- Leitungsrecht gerundet: 740 Euro.

Der Wert wird unter 16. auf den Verkehrswert angerechnet und in Abzug gebracht.

Betreffend Beschränkt persönliche Dienstbarkeit Lfd. Nr. 2: Regenwasserleitungsrecht mit Schutzbestimmungen.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Wohnrecht, auflösend bedingt für ..., geboren am 29. August 1937 Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Eintrittes der auflösenden Bedingung. Gemäß Bewilligung vom 6. Februar 1996 eingetragen am 14. März 1996.

Einschätzung des Sachverständigen:

Es liegt eine Sterbeurkunde des Berechtigten des Wohnrechts vor. Somit wird davon ausgegangen, dass das Wohnrecht zu löschen ist.

Eine zusätzliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

16.2 Baulasteintragung

Zu bewertendes Grundstück: Gemarkung Wiesens, Flur 5, Flurstücke 63/1

Auskunft Stadt Aurich, Fachbereich Bauordnung:

„Auf dem o.g. Grundstück ist **keine Baulast** eingetragen“.

Einschätzung des Sachverständigen:

Eine Eintragung liegt nicht vor.

Eine zusätzliche Anpassung zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

17. Endergebnis mit Erläuterung und Angabe des Verkehrswertes

Nur Außenbesichtigung. Die Einschätzung erfolgt auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck.
Eine Innenbesichtigung der Gebäude, sowie das Betreten des Grundstückes wurde untersagt und somit nicht ermöglicht.

Somit wird auftragsgemäß Einschätzung und Bewertung nach dem äußeren Eindruck durchgeführt.

Weitere wertbeeinflussende Umstände die z.B. Schäden, Instandhaltung, Ausstattung, Modernisierungen, u.a. betreffen, konnten somit nur sehr eingeschränkt bzw. nicht beurteilt und unbestätigt angenommen werden.

Dies gilt ebenfalls für die Größe der Wohnfläche u.a. Berechnungsgrößen, nutzbare und genehmigte Bereiche.

Somit sind nur eine eingeschränkte Einschätzung und Bewertung, auf Grundlage einer äußeren Besichtigung und sonstiger Angaben möglich.

Eventuelle signifikante Mängel, Schäden o.a. Besonderheiten, insbesondere innerhalb der Gebäude sind nicht bekannt und müssten gegebenenfalls zusätzlich berücksichtigt werden.

Der Grundbesitz Grundbuch von Wiesens Blatt 823, Fenneweg 41 besteht aus dem Flurstück 63/1, Flur 5, Gemarkung Wiesens und mit einem Einfamilienhaus und einer Garage mit WC und Abstellraum bebaut.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in nördlicher Lage von Wiesens, in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung bzw. landwirtschaftlicher Nutzung im Umgebungsbereich. Verbindung zum Ortszentrum mit Autostraßen. Augenscheinlich befinden sich die Gebäude in einem ausreichend baulich standsicheren Zustand.

Eine eingehende technische Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtauftrages und der gegebenen Möglichkeiten nicht durchgeführt, siehe dazu auch die Vorbemerkungen.

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nach Angabe unbewohnt und seit Oktober 2024 leerstehend. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt.

Gesamt wird die Gebäudeausstattung des Wohngebäudes überwiegend baujahrtypisch durchschnittlich in Teilen (Verblendmauerwerk) besser eingeordnet.

Die anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde ermittelt mit rd. 145,00 m², siehe dazu detailliert Flächenberechnung unter 6.2 im Gutachten.

Die ermittelten Flächen werden überschlägig geprüft aus der Bauakte übernommen, bzw. sachverständig angepasst.

Ein vollständiger Ausbau des Dachgeschosses als Aufenthaltsräume gemäß dem geltenden Baurecht bzw. der NBauO kann nicht gesichert bestätigt werden.

Auch da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, muss bei der Bewertung von dem genehmigten Zustand, mit den angegebenen Flächen und Grundrissplänen der Bauantragsunterlagen ausgegangen werden. Diese sind Bestandteil der Wertermittlung.

Die Wohnfläche verteilt sich nach Aktenlage auf das Erd-, und einen Teilbereich des Dachgeschosses. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das Garagengebäude ist in massiver Konstruktion erstellt. Bauunterlagen für das Wohngebäude und die Garage liegen vor.

Modernisierungen wurden nach dem äußeren Eindruck in den letzten 30 Jahren nicht oder eventuell nur in Teilbereichen durchgeführt.

Das Wohngebäude weist kaum Instandhaltungsstau auf, mit kleinem Modernisierungs-, Reparatur- und Renovierungsbedarf.

Die Grundstücksfläche ist unregelmäßig, flächig geschnitten. Die Außenanlage mit Gartenfläche, ist durchschnittlich gepflegt, mit größerer Anlage. Der Grundstückszufahrt ist großflächig mit Ziegelsteinpflaster befestigt.

Im allgemeinen Vergleich ist die Grundstücksgröße mit einer Flächengröße von 1367 m² überdurchschnittlich einzuordnen.

Mit vergleichbaren Nutzungen wird die Lage im allgemeinen Bereich Aurich als grundsätzlich mittlere Wohnlage eingeordnet. Diese Einschätzung wird auch durch den Bodenrichtwert mit 80,- €/m² bestätigt.

Wie bereits zuvor unter Punkt 8. beschrieben, wird in dem vorliegenden Bewertungsfall der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung durchgeführt. Ausführliche Erläuterung unter 8. im Gutachten.
Grundsätzlich handelt es sich bei den eingesetzten Werten und Angaben um Mittelwerte, die soweit erforderlich individuell angepasst wurden, in Bezug auf Art und Nutzung, Lage wert, Baujahr bzw. modifiziertes Baujahr, Konstruktion, Größe, Ausstattung u.a. Siehe dazu u.a. Punkt 14.1. u.a.

Ermittelte Werte:

Vergleichswert mit Wagnisabschlag = 275.173 Euro

Sachwert, marktangepasst mit Wagnisabschlag = 257.490 Euro

Abzüglich:

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BVZ.:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht mit Schutzbestimmungen) für die Stadt Aurich, Aurich.

Gesamtwert der Dienstbarkeit- Leitungsrecht gerundet: 740 Euro.

Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswert gerundet eingeschätzt mit 275.000 Euro.

Abzüglich dem vorbezeichneten Regenwasserleitungsrecht = 275.000 – 740 = 274.260

Gesamt gerundet eingeschätzt mit **274.500 Euro**

Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück:

Grundbuch von Blatt	Wiesens 823
Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer	1
Gemarkung	Wiesens
Flur	5
Flurstück	63/1
Gebäude- und Freifläche	Fenneweg 41
Größe	1.367 m ²
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche, Wohnhausbebauung u.a.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** des vorbezeichneten Grundbesitzes wurde zum Wertermittlungstichtag eingeschätzt mit **rd. 274.500 Euro** (Abzug Regenwasserleitungsrecht wurde berücksichtigt) **Außenbesichtigung mit Wagnisabschlag!**

Belastungen aus dem Grundbuch, Abteilung III wurden nicht berücksichtigt.

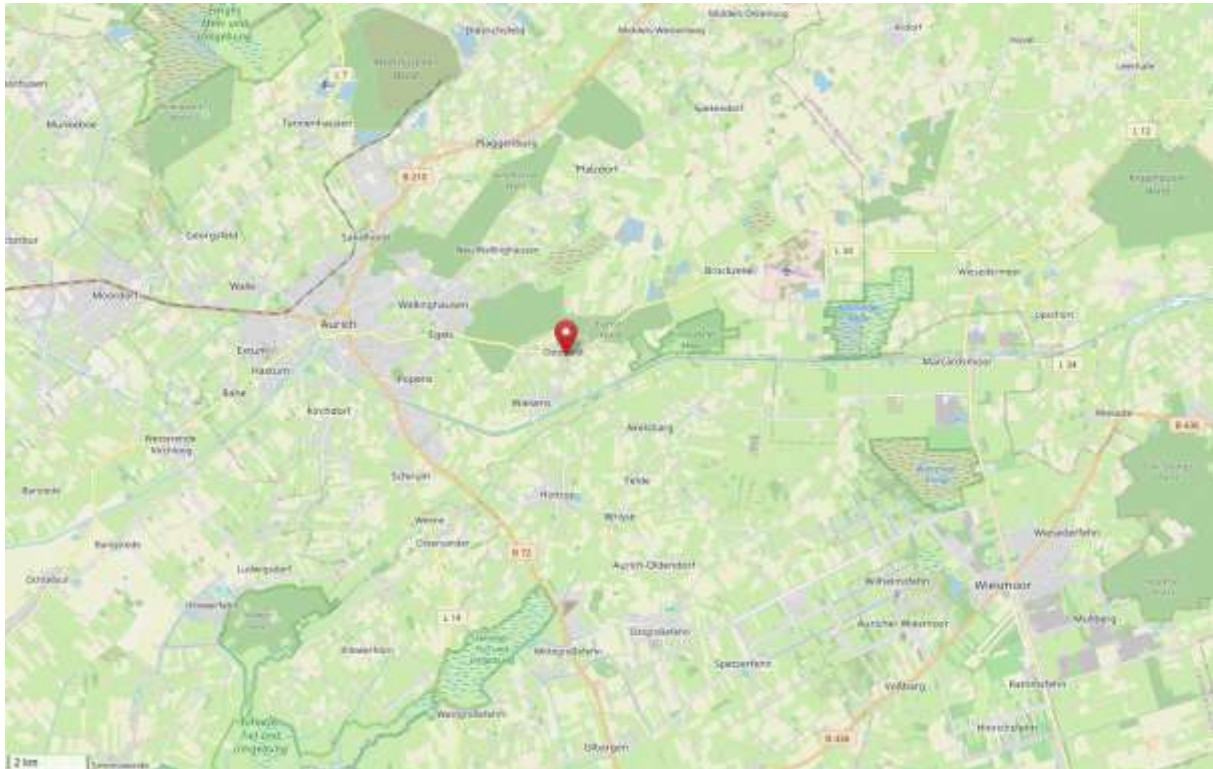
Weiterhin versichere ich, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Metjendorf, den 01.04.2026

Michael Kämpfert
Sachverständiger DEKRA zertifiziert

18. Stadtkarte (www.openstreetmaps.org)

Makro-Lage
Wiesens

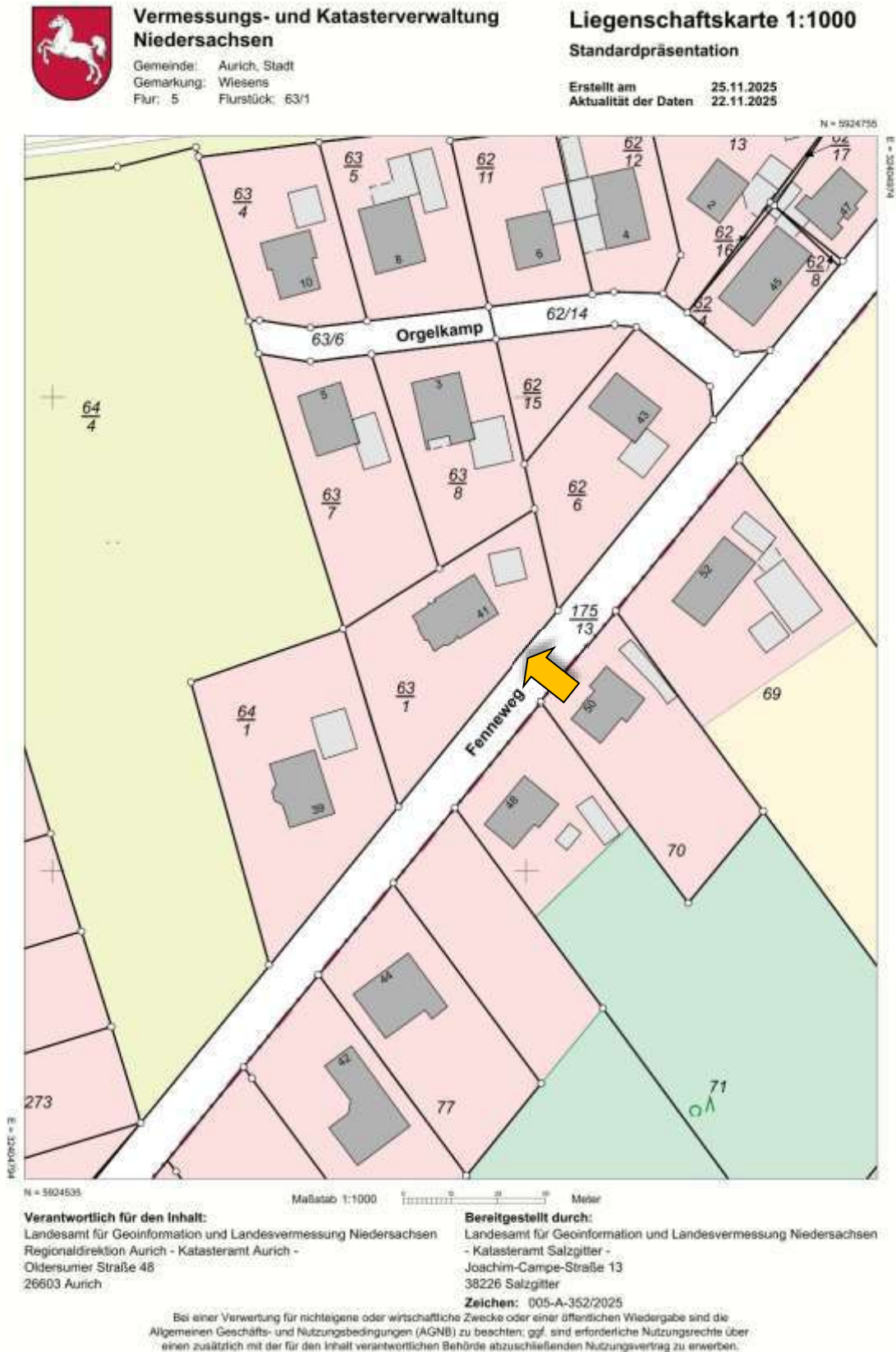


Mikro-Lage
Fenneweg



19. Liegenschaftskarte

Hinweis: Es erfolgte keine detaillierte Überprüfung, ob jedes Bauteil o. Gebäude in der Liegenschaftskarte verzeichnet ist. Evtl. müssen noch Einmessungen durchgeführt werden. Eine abschließende Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Siehe Punkt 1. Vorbemerkungen.



20. Bestandspläne

Bewertungsgrundlagen

Angaben, Unterlagen u.a.

Die Angaben der Unterlagen der Bauakte, Behörden, Eigentümer oder weiterer Personen über das Bewertungsobjekt, sind hier im Rahmen des Gutachtenauftrages nur stichprobenartig bzw. pauschal geprüft oder ungeprüft (z.B. nicht sichtbare Mängel, Konstruktionsangaben etc.) wiedergegeben.

Angaben zu Flächen, Grundriss, Konstruktion, Nutzung

Für unrichtige Angaben der Berechnungen (z.B. Angabe Wohnfläche, BRI etc.), Zeichnungen (z.B. Grundrissanordnung, Lage der Wände, Raumbezeichnungen etc.), Maßangaben (z.B. Geschosshöhen, Raum-/Gebäude-Längen- und Breitenmaße etc.), Baubeschreibungen (z.B. Konstruktionsaufbau, Bauteile etc.) und sonstige Unstimmigkeiten, wird daher auch keine Gewähr übernommen.

Lage, Anzahl und Größe von Öffnungen, Fenster, Türen, o.ä.

wurden nicht überprüft und haben somit keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Raumaufteilung mit Wandanordnung wurde soweit möglich grob geprüft, auch hier kann die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben in den Zeichnungen nicht gewährleistet werden.

Maßliche und auch räumliche Abweichungen sind möglich.

Die angegebenen Maße, Flächen und Kubatur sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Bauplanung und Ausführung oder sonstiges zu dienen.

Verwendung ausschließlich für diese Gutachtenerstellung.

Pläne nicht im Originalmaßstab

Aus technischen Gründen (Scanvorgang) sind die beigelegten Zeichnungskopien, Auszug aus Liegenschaftskarte u.a. **nicht im Originalmaßstab wiedergegeben.**

Zeichnungen

Bauakte/Grundbuchakte:

Zeichnungen u.a. lagen in der Bauakte vor.

Sofern keine aussagekräftigen Unterlagen in der Bauakte vorliegen, werden zur Übersicht unter 20. oder 21. gegebenenfalls Grundriss Skizzen des Sachverständigen angefügt, die eine Übersicht über den Bestand geben sollen.

Es wurde keine detaillierte Aktualisierung der Pläne durchgeführt, z.B. genaue Lage Öffnungen, Wandstärken u.ä. Bauliche Abweichungen des Bestands sind möglich.

Vergleiche auch unter Punkt 1.2.12 Differenzen der Maße und Massen, 2.2, Behördliche Beschränkungen.

Plane aus der Bauakte

(übermittelt von dem zuständigen Bauamt der Stadt Aurich)

Einfamilienhaus

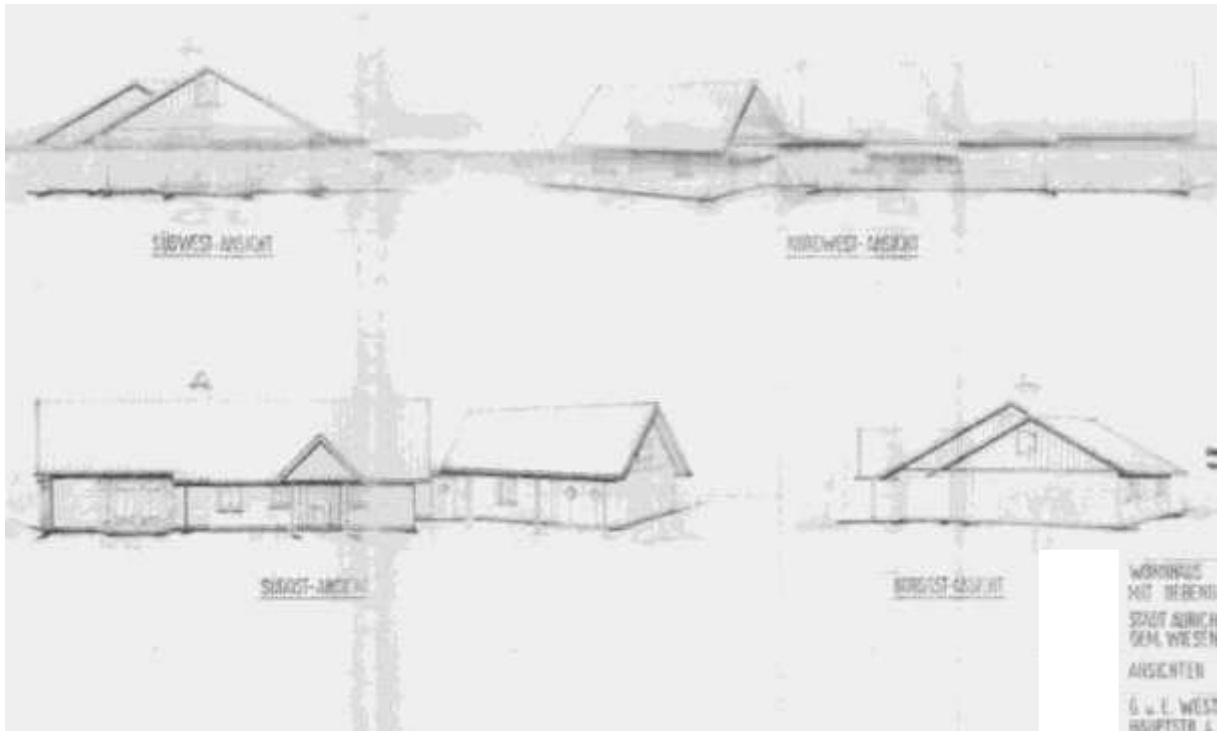
Übersicht Grundrisse Wohnhaus und Garage

Erdgeschoss und Dachgeschoss



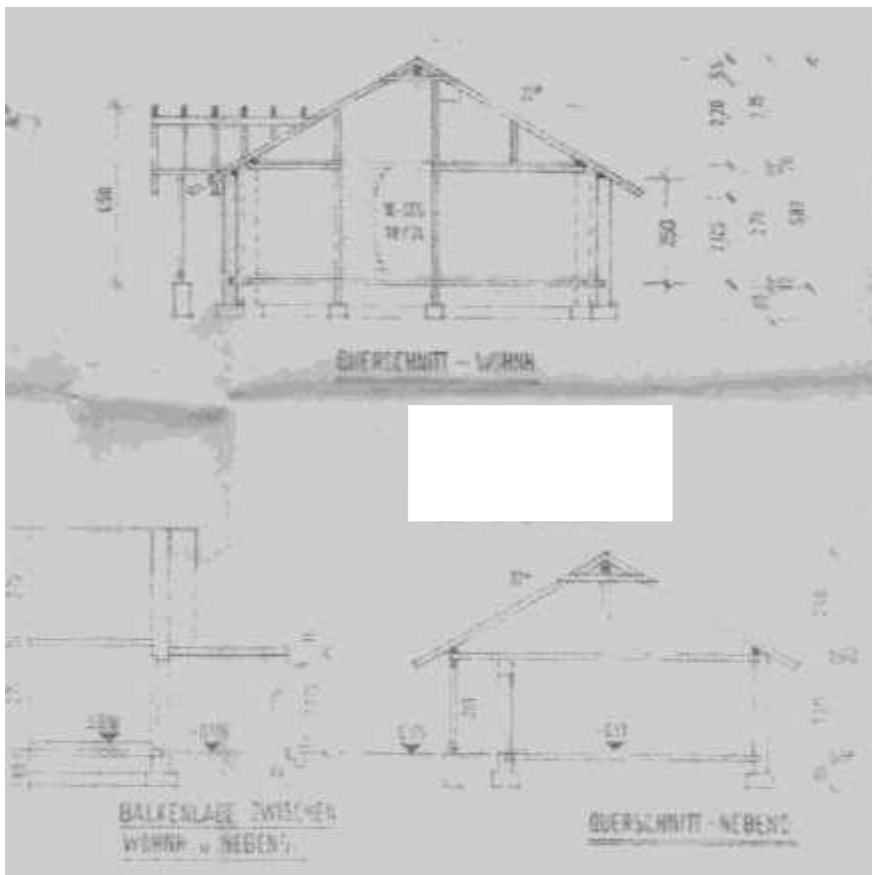
Ansichten

Südwest, Nordwest, Südost und Nordost



Querschnitte

Wohnhaus und Nebengebäude



21. Sonstige Anlagen

Bodenrichtwertkarten (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.03.2026)

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

Adresse: Fenneweg 41, 26605 Aurich, Ostfriesland - Wiesens
Gemarkung: 0740 (Wiesens), Flur: 5, Flurstück: 63/1



Bodenrichtwertzone:

Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 80 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Bauweise: offene Bauweise
Geschosszahl: I
Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle:

1.000	0,98
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93
1.400	0,90
1.500	0,87
1.600	0,84
1.700	0,80

22. Fotodokumentation

Nur Außenbesichtigung!

Eine Innenbesichtigung sowie Innenaufnahmen wurden nicht ermöglicht!



Grundstück:

Grundbuch
von Wiesens
Blatt 823,

BVZ lfd. Nr. 1

Gemarkung
Wiesens
Flur 5
Flurstück 63/1

Fenneweg 41,
26605 Aurich

Bebauung
Einfamilienhaus mit
Garage inkl. WC und
Abstellraum

Wohngebäude



Garage mit WC und Abstellraum

Einfamilienhaus





Garage



Außenanlage



Grundstückszufahrt



Gartenfläche



Gartenhaus

