Sven Holste
Diplom-Bauingenieur (FH)
Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F)
World Recognised Valuer - WAVO

Holste
Immobiliensachverständiger

Auszug aus dem Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 016-G-2026

Einfamilienhaus mit Doppelcarport

PLZ, Ort	26419 Schortens
Straße	Dompfaffweg 2 A
Bundesland	Niedersachsen
Auftraggeber	Amtsgericht Jever
Aktenzeichen	**10 K 21/25**
Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Sven Holste
Objektbesichtigungstag	19.05.2026
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	19.05.2026



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

349.000 EUR

19,7-fache Jahresrohertrag
1.950 EUR/m² WNFl.

Fazit

Das Bewertungsobjekt umfasst das Volleigentum an einem 926 m² großen Grundstück. Es befindet sich im Landkreis Friesland in der Stadt Schortens und wird direkt über die Anliegerstraße „Dompfaffweg“ erschlossen. Die Lage ist insgesamt als durchschnittliche Wohnlage einzuordnen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus in Mauerwerksbauweise mit Holzverschalung sowie einem Doppelcarport mit separatem Abstellraum bebaut. Das Wohnhaus verfügt über eine für die Bewertung angesetzte Wohnfläche von rd. 179 m² und weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard sowie einen dem Baujahr entsprechenden mittleren baulichen Zustand auf.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Die Angaben zur baulichen Ausführung, Ausstattung und Wohnfläche beruhen daher auf den vorliegenden Bauunterlagen, der Außenbesichtigung sowie teilweise auf Angaben der Miteigentümerin. Im Rahmen der Wertermittlung wurden ein vorhandener Instandhaltungsrückstau sowie einzelne Restbaukosten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussend berücksichtigt.

In Erfüllung des Beweisbeschlusses ergibt die durchgeführte Wertermittlung unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie auf Grundlage der vorstehenden Feststellungen, Ermittlungen und Berechnungen, dass der Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, dem 19.05.2026, rund 349.000 EUR beträgt.

Das vorliegende Gutachten wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen im Auftrag des oben genannten Gerichts zur sachverständigen Unterstützung des Gerichts erstattet und ist ausschließlich zur Verwendung im anhängigen Verfahren bestimmt. Eine darüberhinausgehende Nutzung oder Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung des Gerichts.

Gemäß dem Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) ob und ggf. welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Zum Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch eine Partei eigengenutzt. Hinweise auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse ergaben sich nicht.

b) wer Verwalter/in ist:
Es handelt sich nicht um Wohnungseigentum; ein Verwalter ist daher nicht bestellt.

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Soweit erkennbar, wird auf dem Grundstück kein Gewerbebetrieb ausgeübt. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch nicht durchgeführt werden, sodass ein vollständiger Ausschluss einer gewerblichen Nutzung nicht gewährleistet werden kann.

d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):
Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Im Zuge der durchgeführten Außenbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Hausschwamm. Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, ist eine abschließende Beurteilung insoweit nicht möglich; die Aussage erfolgt daher unter dem Vorbehalt der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten.

f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

g) ob ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

h) ob Altlasten bekannt sind:
Gemäß Auskunft des Landkreises Friesland vom 28.05.2026 liegen für das Grundstück, Gemarkung Schortens, Flur 16, Flurstück 66/16, keine Eintragungen im Altlastenkataster im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Geografische Zuordnung
Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Schortens, einer selbständigen Gemeinde im niedersächsischen Landkreis Friesland. Schortens umfasst eine Fläche von rund 68,8 km² und gliedert sich in die zwölf Ortsteile Schortens, Heidmühle, Ostiem, Oestringfelde, Schoost, Addernhausen, Upjever, Middelsfähr, Roffhausen, Sillenstede, Accum und Grafschaft.

Verkehrsanbindung
Schortens ist über die Bundesautobahn A 29 (ca. 4 km Entfernung) an das Bundesautobahnnetz angebunden. Darüber hinaus befindet sich die Bundesstraße B 210 in ca. 2 km Entfernung. Der nächste Bahnhof befindet sich in Heidmühle (Haltestelle Schortens-Heidmühle ca. 1 km). Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen befindet sich in Bremen in einer Entfernung von ca. 100 km.

Erläuterungen zur Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Schortens der Stadt Schortens, etwa 1 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums von Schortens. Das Bewertungsobjekt wird über die Gemeindestraße „Dompfaffweg“ erschlossen.

Umwelteinflüsse
Bei der Objektbesichtigung wurden keine offensichtlichen Beeinträchtigungen wahrgenommen, die die vorhandene Nutzung im wertrelevanten Umfang beeinträchtigen.

ÖPNV-Anbindung
Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schortens Klosterweg/Amselweg“ befindet sich in ca. 550 m Entfernung und bietet Verbindungen in Richtung Wilhelmshaven und Friedeburg. Der Bahnhof Schortens-Heidmühle liegt ca. 1,7 km entfernt und wird regelmäßig durch die Regionalbahnlinie RB 59 bedient.

Straßennetz
Das Bewertungsobjekt wird über eine Anliegerstraße erschlossen. Die nächstgelegene Bundesstraße B 210 befindet sich in ca. 3,2 km Entfernung. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 29 (Anschlussstelle Nr. 5 „Wilhelmshavener Kreuz“) liegt ca. 6,2 km entfernt und gewährleistet eine Anbindung in Richtung Wilhelmshaven und Oldenburg.

Klimarisiken (Hochwasser-/ Starkregengefährdung)
Laut ZÜRS befindet sich das Objekt in GK 1, was eine sehr geringe Gefährdung bedeutet. Demnach ist die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft). Die Starkregengefährdung für die Objektadresse ist mittel.

Objekt

Erläuterungen zum Grundstück

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Reihengrundstück, bestehend aus einem Flurstück. Das Grundstück weist eine unregelmäßige, annähernd trapez- bzw. keilförmige Form mit schmalem Zuschnitt auf. Die Grundstücksgröße beträgt 926 m². Die Topografie stellt sich augenscheinlich eben dar. Die Einfriedung erfolgt überwiegend durch Zäune und lebende Hecken. Die Grundstücksform ist für die bestehende Wohnnutzung zweckmäßig und beeinträchtigt die Nutzbarkeit nicht wesentlich. Das Grundstück liegt an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Die Zufahrt und die Erschließung erfolgt über die Straße „Dompfaffweg". Das Grundstück ist an alle Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen.

Bodenbeschaffenheit
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Erläuterungen zum Gebäude

Bebauung
Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Holzverschalung, einem Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie einem Carport mit separatem Abstellraum in Holzbauweise.

Konzeption
Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Flur mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss, einen Küchen-/Wohnbereich, ein Arbeitszimmer, einen Hauswirtschaftsraum, einen Vorratsraum sowie ein Duschbad. Dem Wohnbereich ist eine nicht überdachte, gepflasterte Terrasse vorgelagert.

Im Dachgeschoss sind ein Flur, vier Wohn-/Schlafräume sowie ein Badezimmer vorhanden. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar und nach Angaben ausgebaut bzw. vertäfelt.

Die Grundrisskonzeption ist insgesamt als zweckmäßig und funktional zu beurteilen. Das Erdgeschoss weist eine offene, wohnorientierte Nutzung mit ergänzenden Nebenräumen auf; das Dachgeschoss ist nutzungstypisch als Schlaf- und Privatbereich ausgebildet.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.21 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Bauweise	Mauerwerksbauweise
Baujahr	1996
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	256 m² BGF

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigung erkennbar, wurden die festgestellten Mängel und Schäden nachfolgend berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Die nachfolgende Kurzbaubeschreibung basiert daher auf den vorliegenden Bauunterlagen sowie teilweise auf Angaben der Miteigentümerin.

Kurzbaubeschreibung

- Bauweise: Massivbauweise
- Geschosse: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
- Gründung: Stahlbetonstreifenfundamente gemäß Bauunterlagen
- Außenwände: 24 cm Kalksandsteine, Wärmedämmung, Aufdopplung und äußere Deckelschalung gemäß Bauunterlagen
- Innenwände: Kalksandsteine im Erdgeschoss, Leichtwände im Dachgeschoss gemäß Bauunterlagen
- Decken: Stahlbetonsohle über Fundamenten, Leimholzbalkendecke über dem Erdgeschoss gemäß Bauunterlagen
- Dach: Satteldach mit Dachüberständen; in den Dachüberständen sind teilweise Einbaustrahler integriert
- Wärmeschutz: gemäß den zum Bauzeitpunkt geltenden DIN-Vorschriften gemäß Bauunterlagen
- Schallschutz: gemäß den Anforderungen des Bauvorbescheides vom 16.12.1992 gemäß Bauunterlagen
- Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung, Schallschutzfenster gemäß Bauunterlagen
- Heizung: Gaszentralheizung mit Wärmeverteilung über Plattenheizkörper
- Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage
- Innentüren: Holztürblätter in Holzzargen, teilweise mit Sprossenverglasung
- Treppe: Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer zum Dachgeschoss; Zugang zum Spitzboden über eine Einschubtreppe
- Bodenbeläge: überwiegend Weichholzdielen; im Dachgeschoss teilweise mit Laminat überdeckt; Fliesen in den Sanitärbereichen
- Wand- und Deckenbeläge: überwiegend Holzvertäfelungen mit Anstrich; teilweise Tapeten, insbesondere in Küche und Hauswirtschaftsraum; Fliesen in den Sanitärbereichen
- Sanitärausstattung:
  - Erdgeschoss: Duschbad mit WC und Handwaschbecken
  - Dachgeschoss: Badezimmer mit WC, Bidet und Handwaschbecken; Badewanne und Dusche gemäß Angaben derzeit nicht eingebaut.
- Elektroinstallation: durchschnittlicher Ausstattungsstandard; SAT-Empfangsanlage vorhanden
- Besondere Bauteile: Gartenterrasse, Eingangspodest mit Treppenstufen und Holzgeländer
- Stellplätze: zwei Carport-Stellplätze
- Außenanlagen: Gartenanlage mit Hecken und Einfriedungen

Aufteilung und Wohnfläche
Erdgeschoss (rd. 97,89 m² Wfl. gemäß Bauunterlagen):
Diele, Arbeitszimmer, Wohnraum/Küche, Hauswirtschaftsraum, Vorratsraum, Duschbad.

Dachgeschoss (rd. 80,46 m² Wfl. gemäß Bauunterlagen):
Flur, vier Zimmer sowie Bad.

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung nach DIN 283 insgesamt 173,00 m². In dieser Berechnung ist ein Putzabzug von 3 % enthalten. Eine eigene örtliche Überprüfung der Wohnflächenberechnung konnte nicht durchgeführt werden, sodass die Wohnfläche gemäß der vorliegenden Berechnung übernommen wird.

Zusätzlich ist eine Gartenterrasse vorhanden. Deren Fläche wurde überschlägig aus den Bauzeichnungen mit ca. 7,00 m × 3,50 m = 24,50 m² ermittelt. Bei einem Ansatz von 25 % gemäß WoFlV ergibt sich hierfür eine anrechenbare Wohnfläche von rd. 6,13 m².

Die für die Bewertung angesetzte Wohnfläche beträgt somit unter Berücksichtigung der überschlägig ermittelten Terrassenfläche insgesamt 179,13 m².

Bau- und Unterhaltungszustand
Das Bewertungsobjekt befindet sich unter Berücksichtigung des Baujahres insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand mit erkennbarem, partiellen Instandhaltungsrückstau.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung bzw. nach Angaben der Miteigentümerin wurden Hinweise auf einen früheren Wasserschaden im Dachgeschoss mitgeteilt. Darüber hinaus sind die in den Bauunterlagen dargestellte Badewanne sowie die Dusche im Dachgeschoss nicht vorhanden bzw. nach dem Wasserschaden nicht wieder ersetzt worden.

Die vorhandene Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 1996 und hat ihre übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer weitgehend erreicht, sodass kurz- bis mittelfristig von einem vollständigen Austausch auszugehen ist.

Der vorhandene Kaminofen wurde nach örtlicher Mitteilung durch den zuständigen Schornsteinfeger außer Betrieb gesetzt. Ein Weiterbetrieb ist nur zulässig, sofern die Anforderungen der 1. BImSchV erfüllt und die Betriebsfähigkeit durch den zuständigen Schornsteinfeger bestätigt werden.

Weiterhin wurden Schäden an den Windfedern festgestellt.

Zur Wiederherstellung eines marktüblichen Zustands sind entsprechende Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen erforderlich. Der festgestellte Zustand wird im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertbeeinflussend berücksichtigt. Die darüber hinaus vorhandenen üblichen altersbedingten Verschleißerscheinungen werden mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer und der Bewirtschaftungskosten ausreichend erfasst.

Für die Bewertung der Schäden werden nicht die konkreten Instandhaltungskosten beziffert, sondern der geschätzte Betrag, den ein kaufbereiter Marktteilnehmer für die Übernahme der genannten Mängel wertmindernd berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass ein baujahresüblicher Zustand bereits über die Alterswertminderung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Mängel, Schäden, Restbaukosten und marktseitig besonders relevante Erneuerungserfordernisse sind zusätzlich wertmindernd anzusetzen.

Die durch den Instandhaltungsrückstau, die Restbaukosten sowie den kurz- bis mittelfristig erforderlichen Austausch der Heizungsanlage verursachte Wertbeeinflussung wird nach sachverständiger überschlägiger Einschätzung mit ca. 22.000 € berücksichtigt.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen ausschließlich der Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus sowie der Fertigstellung unvollständig ausgeführter Bauteile. Eine darüberhinausgehende Modernisierung oder Verbesserung des Gebäudestandards sowie eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist hiermit nicht verbunden.

Energieausweis
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle, der Fenster und der Wände/Decken zu ungeheizten Räumen werden als durchschnittlich für das Baujahr eingeschätzt.

Außenanlagen
Zu den Außenanlagen gehören Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Wege- und Terrassenflächen, befestigte Stellplatzflächen, Gartenanlagen, Pflanzungen, Einfriedungen sowie ein dekorativer Zierbrunnen in Natursteinbauweise mit hölzernem Brunnenaufbau und Reetdach.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
Wertbeeinflussung durch Instandhaltungsrückstau gesamt: ca. 22.000 EUR.

Drittverwendungsfähigkeit
Subjektive und objektive Drittverwendungsfähigkeiten sind gegeben.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit durchschnittlichem Ausstattungsstandard, einem dem Baujahr entsprechenden mittleren baulichen Zustand sowie einem moderaten Instandhaltungsrückstau.

2 Baubeschreibung für Doppelcarport mit Geräteraum

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Holzrahmenbauweise
Baujahr	1998
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	80 m² BGF

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport mit integriertem Abstellraum in Holzbauweise. Für den Neubau des Carports lag eine Baugenehmigung vom 02.09.1998 vor.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung. Der Zugang zum Abstellraum erfolgt über eine Holztür; der Carportbereich ist mit einem zweiflügeligen Holztor ausgestattet.

Die Nutzfläche des Carports beträgt rd. 21,17 m². Der Abstellraum verfügt über eine Nutzfläche von rd. 11,28 m². Die gesamte Nutzfläche beläuft sich somit auf rd. 32,45 m².

Der Carport bietet Platz für zwei Pkw-Stellplätze.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Aussagen zur Ausstattung, zum Ausbauzustand sowie zu einem möglichen Instandhaltungsbedarf konnten daher nicht getroffen werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Außenbesichtigung.

Grundbuch

Auszug vom: 23.12.2025
Amtsgericht: Jever
Grundbuch von: Schortens

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m²
-	7290	1	Schortens	16	66/16	926,00

Gesamtfläche	926,00
davon zu bewerten	**926,00**

Abteilung I, Eigentümer
siehe Grundbuchauszug

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis
Begünstigende Rechte (Herrschvermerke) sind nicht eingetragen.

Aktualität des Grundbuchauszugs
Es lag ein Grundbuchauszug mit Abdruckdatum vom 23.12.2025 vor. Die letzte Änderung erfolgte am 03.08.2017. Es wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Änderungen erfolgt sind und die vorliegenden Daten den aktuellen Grundbuchstand darstellen.

Objektidentität
Die Objektidentität konnte anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte, den Angaben im Grundbuchauszug und der Besichtigung nachvollzogen werden.

Erläuterungen zur Abteilung II
Keine aktiven Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Grundbuch Abt. III
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulastenverzeichnis
Es hat eine Baulastenauskunft des Landkreis Friesland vom 13.05.2026 vorgelegen. Demnach sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Baurecht
Für das Bewertungsgrundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 (2. Änderung) „Steensweg-Nord“ der Stadt Schortens vom 04.08.1980. Der Plan setzt für den Bereich des Bewertungsobjekts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise (a2) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m in jede Richtung. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt maximal 9,50 m, die zulässige Traufhöhe (TH) maximal 4,50 m.

Weiterhin ist straßenseitig eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Für die vollständigen planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 3 (2. Änderung) „Steensweg-Nord“ verwiesen.

Baugenehmigung
Die Bauakte wurde am 28.05.2026 im Bauaktenarchiv in Jever eingesehen. Für den Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude lag eine Baugenehmigung vom 09.03.1994 vor. Darüber hinaus lag eine Baugenehmigung vom 02.09.1998 für den Neubau eines Carports sowie eines Garagendaches vor.

Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Hinweise, die gegen die baurechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen oder der aktuellen Nutzung sprechen.

Denkmalschutz
Das Bewertungsobjekt wird nicht im Denkmalatlas Niedersachsen geführt.

Erschließung
Das (Gesamt-)Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Strom-/Gas-/Abwasser-/Wasser-/Telefonanschlüsse). Nach Auskunft der Stadt Schortens vom 07.05.2026 wurde der Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schortens für das Bewertungsgrundstück entrichtet.
Straßenausbaubeiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) werden in der Stadt Schortens derzeit nicht erhoben, da keine entsprechende Straßenausbaubeitragssatzung besteht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren
Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht von einem vergleichbaren Verfahren betroffen ist.

Altlasten/Kontaminierung
Gemäß Auskunft des Landkreises Friesland vom 28.05.2026 liegen für das Grundstück (Gemarkung: Schortens, Flur: 16, Flurstück: 66/16) beim Landkreis Friesland keine Eintragungen im Altlastenkataster im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor.

Weitere Rechte und Lasten
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Sollten abweichend weitere Lasten/Rechte vorhanden sein, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Fotodokumentation

Außenansicht



Zuwegung / Vorgarten



Zuwegung / Vorgarten



Außenansicht



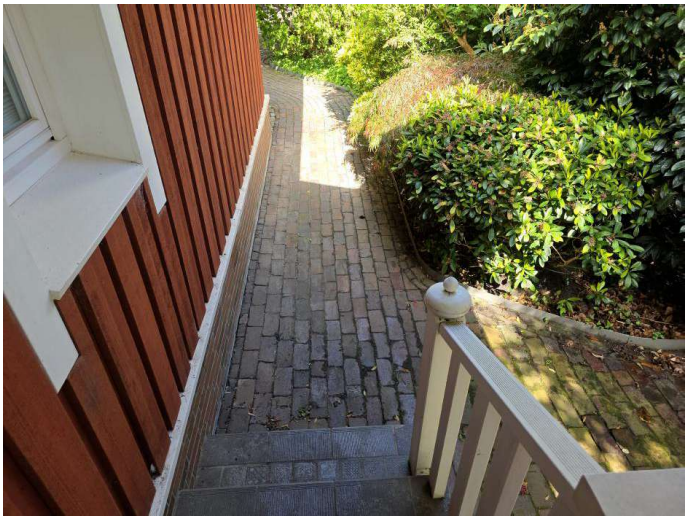
Außenansicht



Außenansicht



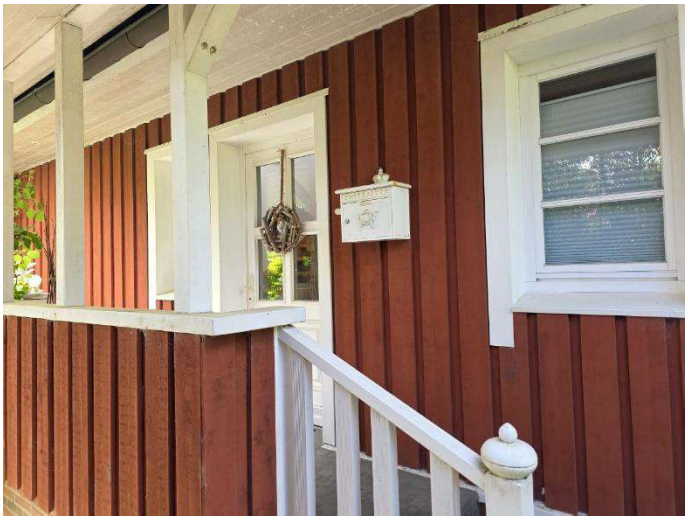
Zuwegung zum Hauseingang



Eingangspodest mit zweiseitig angeordneten Treppen



Eingangsbereich



Außenansicht



Detailansicht rückwärtige Fassade



Blick in den Garten



Carport mit Geräteraum



Carport mit Geräteraum



Geräteraum



Liegenschaftskarte

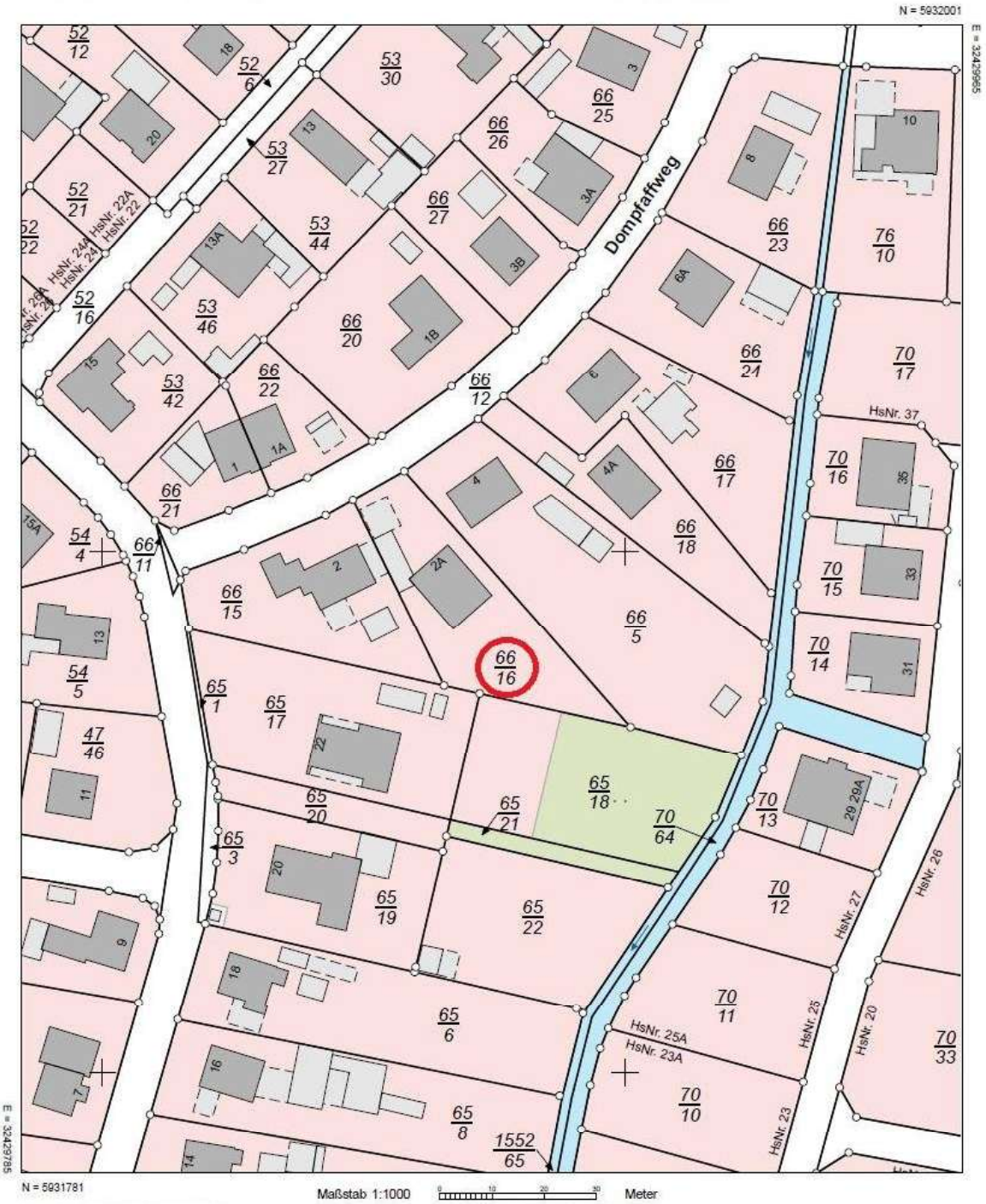
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Schortens, Stadt
Gemarkung: Schortens
Flur: 16 Flurstück: 66/16

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.06.2026
Aktualität der Daten



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -
Oldenburger Straße 4
26316 Varel

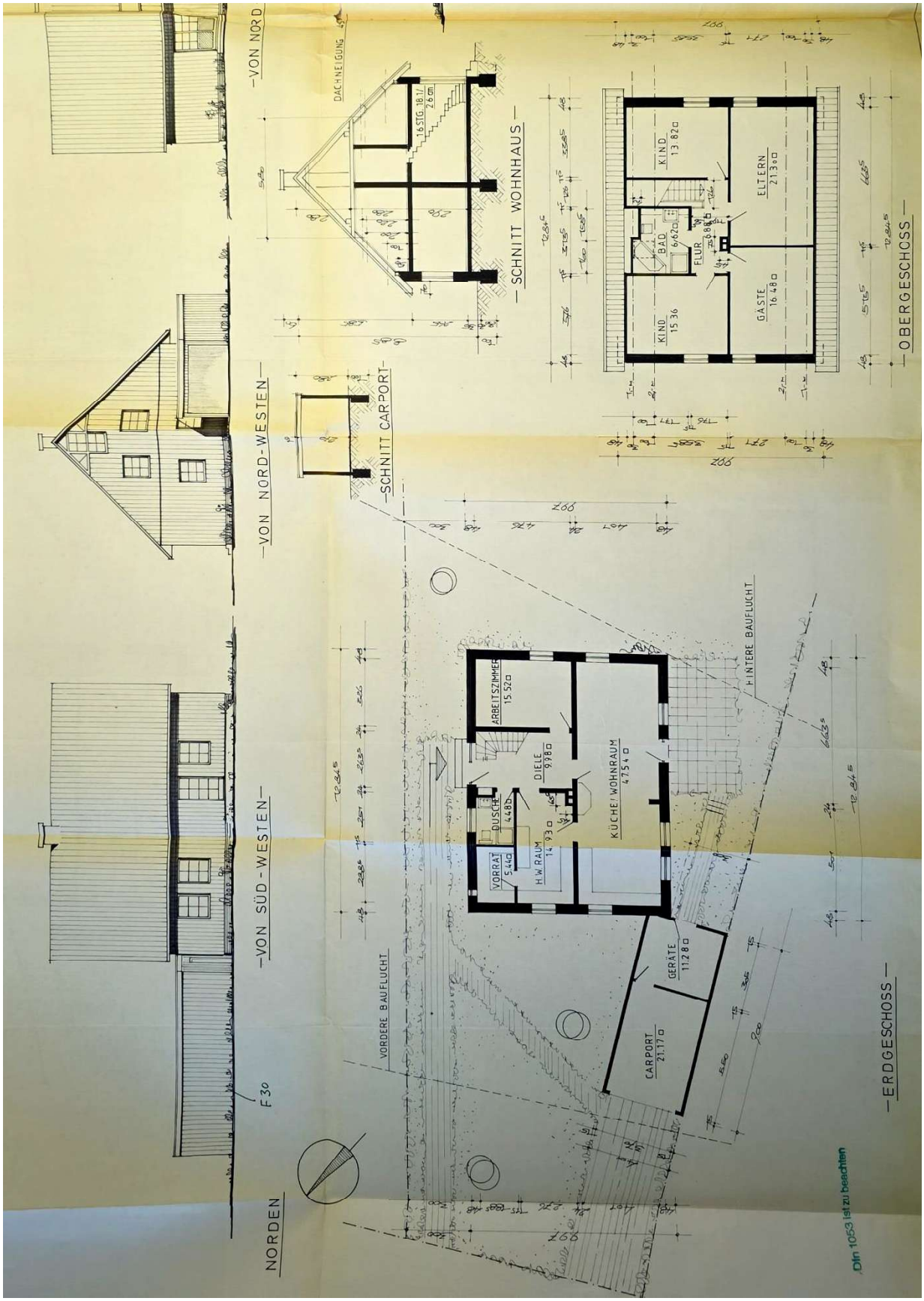
Bereitgestellt durch:
Immobiliensachverständiger Holste

Jägerskamp 12
26655 Westerstede

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Grundrisse



Quelle: Auszug aus der Bauakte