



Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584, Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Gemeinde Neuschoo, Negenmeerten, Linienweg 52



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Neuschoo
Straße, Hausnummer:	Linienweg 52
Gemarkung:	Neuschoo
Flur:	2
Flurstück:	58/6
Gesamtfläche:	1.004 m ²
Grundbuchbezirk:	Neuschoo
Grundbuchblatt:	1025, lfd. Nr.1

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.05.2026 in der Besetzung

stellv. Vorsitzender: Dipl.-Ing. Vermessung Hermann Gossel
Gutachter: Auktionator Hartmut Raveling
Gutachter: Dipl. Ing. Bauunternehmer Ingo Cassens

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.05.2026 mit

156.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	6
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7	Unterlagen	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Nutzung	9
2.2.2	Erschließungszustand	9
2.2.3	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Nebengebäude	20
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3	Bodenwert	26
3.3.1	Vergleichswerte	26
3.3.2	Bodenrichtwerte	27
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4	Gesamtbodenwert	29
3.4	Sachwertverfahren	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	37
3.6	Verkehrswert	38
Anlagen zum Gutachten		40
Berechnungen		40
Merkblatt Gutachterausschuss		42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Wittmund, Wittmund
Auftragseingang: 23.03.2026
Aktenzeichen Auftraggeber: 31 K 2/26
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 20.05.2026
weitere Teilnehmer: keine

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Nach Aussage des Eigentümers ist das Gebäude derzeit vermietet. Weitergehende Informationen zum Mietverhältnis lagen dem Gutachterausschuss nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung vermittelte das Gebäude insgesamt einen verwahrlosten Eindruck. Ob eine tatsächliche Bewohnung zum Wertermittlungsstichtag noch gegeben ist, konnte abschließend nicht festgestellt werden.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Entfällt.
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- ob ein Energieausweis vorliegt
Es liegt kein Energieausweis vor.
- ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Es sind keine Altlasten bekannt.

Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung)

Das Wertermittlungsobjekt wurde durch den Gutachterausschuss ausschließlich von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Die Feststellungen beschränken sich daher auf die von außen erkennbaren Grundstücks- und Gebäudemerkmale sowie den äußeren baulichen Eindruck zum Zeitpunkt der Besichtigung.

Sonstige Angaben:

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Flurstücke 58/6 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 57/6 in der Örtlichkeit gemeinsam als Wohnbaugrundstück in Erscheinung treten.

Gemäß den Angaben des Auftraggebers ist jedoch ausschließlich das Flurstück 58/6, nachfolgend gelb schraffiert dargestellt, Gegenstand der Bewertung. Das Flurstück 57/6 bleibt ausdrücklich unberücksichtigt bei der nachfolgenden Wertermittlung.



1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 20.05.2026 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (20.05.2026).

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Pilze wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Inventar und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Exposé vom Eigentümer
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

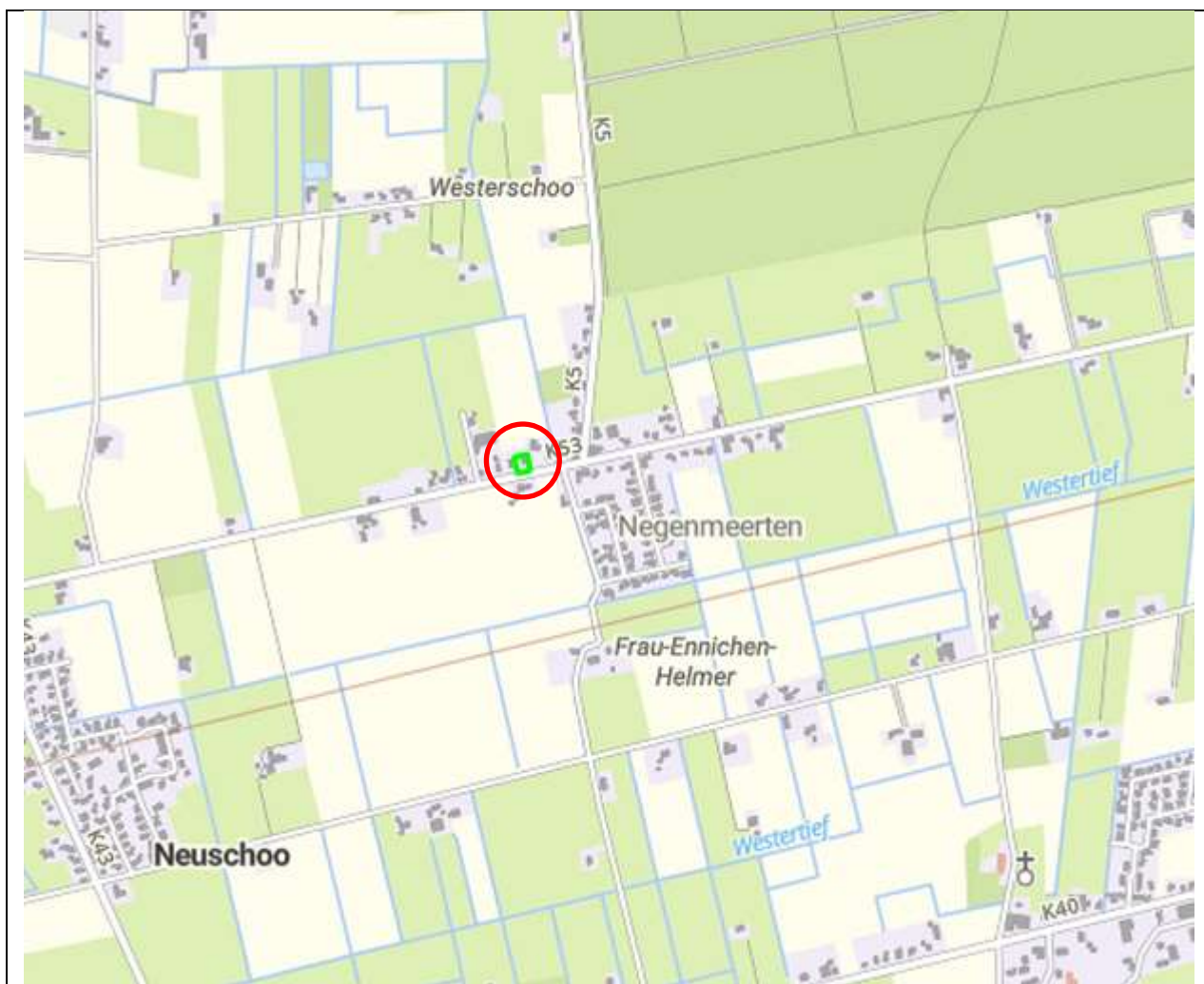
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil „Neegenmerten“ der Gemeinde Neuschoo an der Straße „Linienweg“, einer Kreisstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Samtgemeinde Holtriem (Rathaus) beträgt ca. 6 km.

Übersichtskarte



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

© 2026  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 10 km Entfernung die Bundesstraßen 210, welche von Aurich im Westen nach Wilhelmshaven im Osten verläuft. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich jeweils in der Nähe von Wilhelmshaven, Riepe und Emden. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 35 km.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Esens. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 11 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Neuschoo ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Holtriem. Bei der Gemeinde Westerholt als Zentrum der Samtgemeinde Holtriem handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind überwiegend in Westerholt vorhanden.

In Westerholt gibt es verschiedene Allgemeinmediziner. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wittmund und in Aurich. In Neuschoo gibt es nur eine dörfliche Infrastruktur.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem ländlichem Dorfgebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als ländlich einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Nutzung

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

Ob das Gebäude derzeit bewohnt wird, konnte durch den Gutachterausschuss nicht abschließend geklärt werden. Bei der Ortsbesichtigung zeigte sich das Gebäude in einem deutlich verwahrlosten Zustand. Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung oder ordnungsgemäße Unterhaltung waren nicht feststellbar.

2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Linienweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Kreisstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

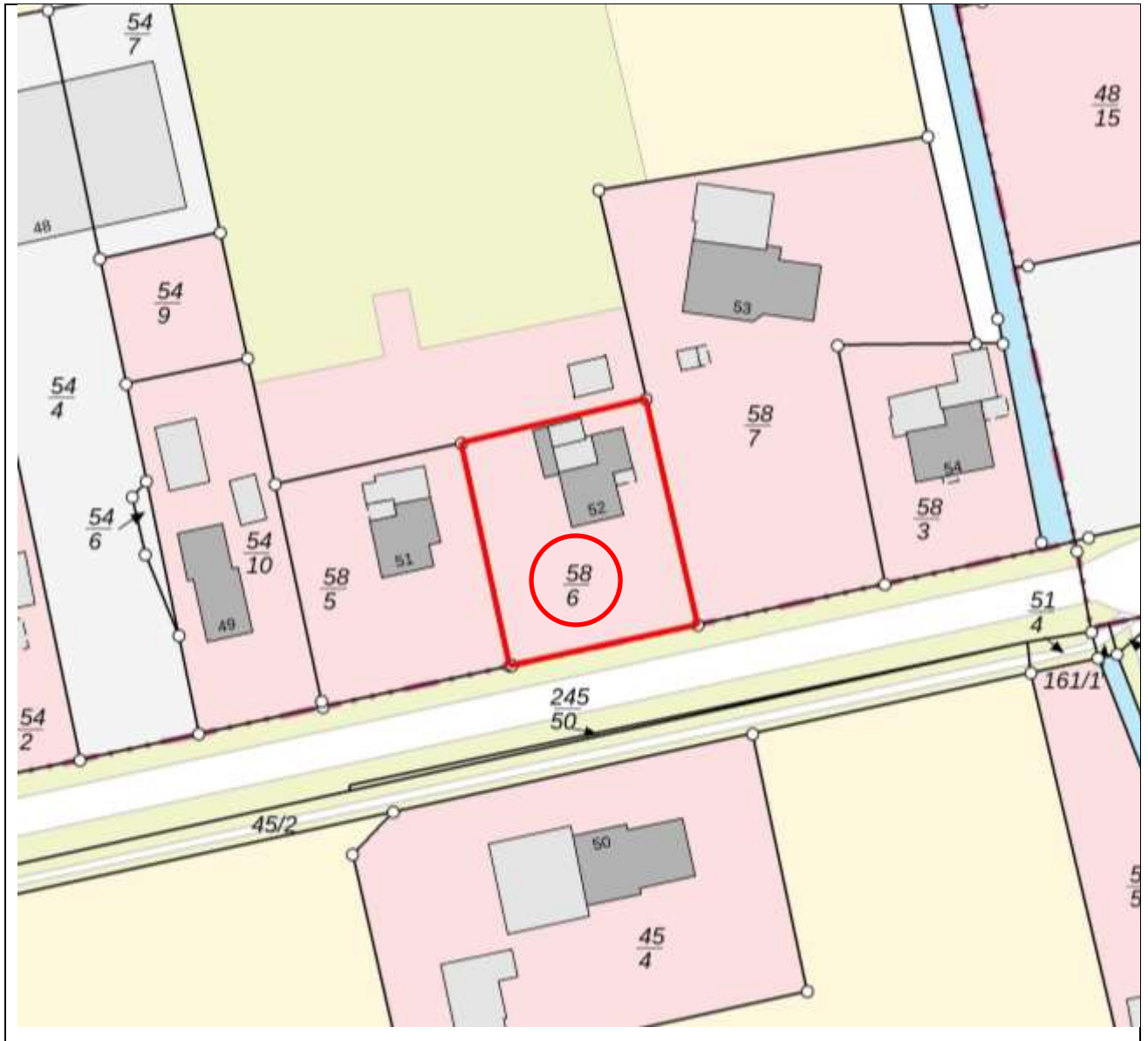
Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.004 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 29 m (Grundstücksbreite) x 35 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2026  LGLN

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

Innenbereich § 34 BauGB

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

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

Öffentliche Forderungen

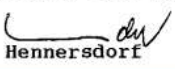
Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 23.03.2026 folgende keine Eintragungen enthalten:

Wittmund		Neuschoo	1025	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Eine Wegegerechtigkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 58/5 der Flur 2 von Neuschoo, eingetragen im Grundbuch von <u>Neuschoo Band XV Blatt 374</u> . Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1960 eingetragen am 11. Oktober 1960 und umgeschrieben am 24.06.2003.		
		  Hennersdorf Struck		
2	1	Auflassungsvormerkung für Barbara Eva Bauer, geb. am 23.01.1989 und Daniel Alexander Stempfle, geb. am 02.02.1985, zu je 1/2 Anteil. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundschulden bis 365.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich seit Bestellung des vorbehaltenen Rechts und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Gemäß Bewilligung vom 15.04.2024 (UVG-Nr. 73/2024, Notar Ingo Nikolaus Frerichs, Aurich) eingetragen am 19.04.2024.		
		Keiser		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (31 K 2/26). Ingetragen am 18.02.2026.		
		Hanssen		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Darstellung im digitalen Denkmalschutzverzeichnis (ADABweb) des Landes Niedersachsen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Nach Angaben des Eigentümers ist das Gebäude derzeit vermietet. Konkrete Angaben zu Art, Umfang und Inhalt des Mietverhältnisses (z. B. Mietvertrag, Miethöhe, Laufzeit oder Kündigungsregelungen) lagen dem Gutachterausschuss nicht vor. Aufgrund des insgesamt verwahrlosten Erscheinungsbildes des Gebäudes konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend festgestellt werden, ob eine tatsächliche Nutzung zu Wohnzwecken zum Wertermittlungstichtag noch gegeben ist.

Zuwegung zum Hausgrundstück

Die Zuwegung bzw. Auffahrt zum Hausgrundstück erfolgt über das östlich angrenzende Flurstück 58/7. Die Nutzung dieser Zufahrt ist grundbuchrechtlich gesichert. Im Grundbuch von Westerholt, Blatt 816, ist in Abteilung II eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überwegungsrechts zum Gehen und Fahren zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 58/6 eingetragen.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Zum 31.12.2022 hatte die Gemeinde Holtrien 9.725 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Samtgemeinde Holtrien von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 8 % zu erwarten. Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht ermöglicht wurde. Die Beurteilung des baulichen Zustands sowie die wertrelevanten Angaben beruhen ausschließlich auf dem äußeren Erscheinungsbild des Objekts sowie den von außen zugänglichen Gegebenheiten. Aussagen zu Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Innenausbau oder zum tatsächlichen baulichen Zustand im Gebäudeinneren konnten daher nicht getroffen werden.

Dem Gutachterausschuss lagen zum Wertermittlungsobjekt keine Baugenehmigungen vor. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass eine abschließende rechtliche Beurteilung der baulichen Gegebenheiten ausschließlich in Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erfolgen kann. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche vorhandenen baulichen Anlagen und Aufbauten genehmigt sind.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht bekannt
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1962 Bau des Hauses ca. 1976 Pultdachanbau (laut Angabe von der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 165 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: ca. 110 m ² (überschlägig ermittelt; s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur (lt. Exposé)
	im Dachgeschoss (DG): 2 Zimmer, Flur (lt. Exposé)
	Einstufung / Besonderheiten: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Einstufung vorgenommen werden.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit engobierte Tondachziegeln und auf dem Anbau flaches Pultdach mit Trapezblech Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung) Hintertür: Holztür mit Lichtausschnitt.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwiegend innenliegende Sprossen, keine Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs ca. 2015 Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	überdachter Eingangsbereich (ca. 6 m ²)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Hintertür stark abgängig
- Eingangspodest beschädigt
- tlw. fehlende Innentüren (sofern von außen erkennbar)

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

Der bauliche Zustand ist nach äußerlichem Eindruck als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Da eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht durchgeführt werden konnte, war eine vollständige Feststellung der Ausstattungsmerkmale nicht möglich. Die Einstufung der Ausstattung erfolgte daher ausschließlich auf Grundlage der von außen erkennbaren Gebäudemerkmale sowie der vorliegenden, allgemein zugänglichen Informationen. Aussagen zu nicht einsehbaren Ausstattungsbestandteilen im Gebäudeinneren konnten nicht getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Ausstattung insgesamt nur eingeschränkt beurteilbar eingeschätzt und vorsorglich der Standardstufe 3,1 zugeordnet.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer

von 80 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre
 bisheriges Alter (am Stichtag): 64 Jahre
 Modernisierungen: Dacherneuerung
 überwiegende Erneuerung d. Fenster und Türen
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): mittlerer Modernisierungsgrad
 Restnutzungsdauer (am Stichtag): 26 Jahre
 Modifiziertes Baujahr (am Stichtag): 1972

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

Fotos

(aufgenommen am 20.05.2026)



Eingangsbereich (Überdachung)



Links: Erdgeschossanbau

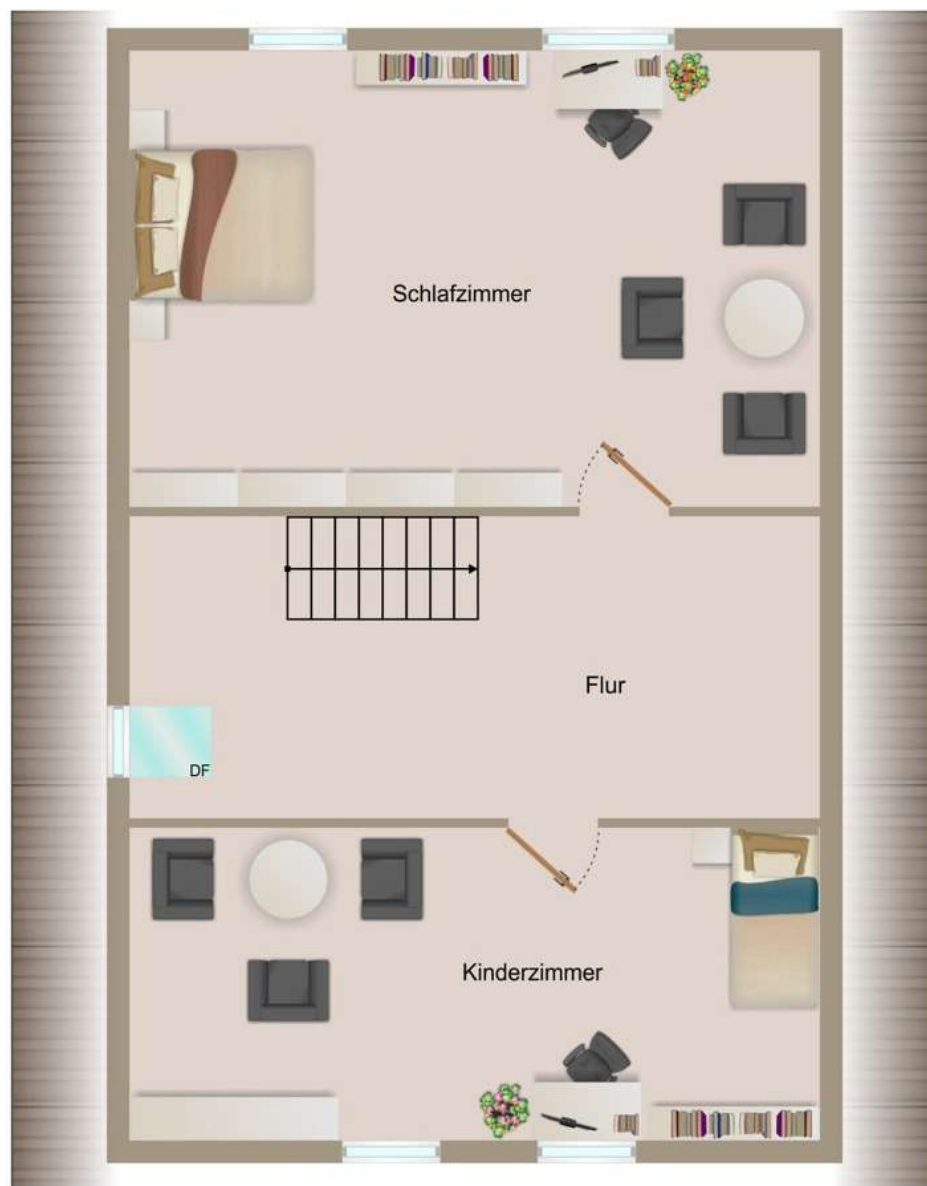


EG: Anbau; Hintergrund: Garage

Grundrisse

Quelle: Auszug aus dem Exposé (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt)

Erdgeschoss

Dachgeschoss

2.6.2 Nebengebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss
	Unterkellerung: nicht bekannt.
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1965 Bau der Garage ca. 1974 und 90er Jahre Anbauten (laut Angabe von der Gebäudevermessung)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 58 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: ca. 46 m ² (überschlägig ermittelt; s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung Erdgeschoss Hauptgebäude
	im Erdgeschoss (EG): Garage, Werkstatt, Hauswirtschaftsraum (lt. Exposé)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	flaches Pultdach mit Trapezblech Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlschwingtor Aluminiumtür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; keine Außenrollläden
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken / Fußböden:	nicht bekannt
Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Ortgang tlw. fehlend Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	Der bauliche Zustand ist nach äußerlichem Eindruck als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Da eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht durchgeführt werden konnte, war eine vollständige Feststellung der Ausstattungsmerkmale nicht möglich. Die Einstufung der Ausstattung erfolgte daher ausschließlich auf Grundlage der von außen erkennbaren Gebäudemerkmale sowie

der vorliegenden, allgemein zugänglichen Informationen. Aussagen zu nicht einsehbaren Ausstattungsbestandteilen im Gebäudeinneren konnten nicht getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wird die Ausstattung insgesamt nur eingeschränkt beurteilbar eingeschätzt und vorsorglich der Standardstufe 3,1 zugeordnet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	61 Jahre
Modernisierungen:	Austausch der Fenster
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	11 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 20.05.2026)



Zugang zum Nebengebäude (westl.)



Östl. Ansicht



Nebengebäude

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (laut Auskunft des Landkreises Wittmund wurde am 07.10.2024 eine unbefristete Erlaubnis erteilt)
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Plattierung der Terrasse mit Betonsteinpflaster insgesamt üblich
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung überwiegend mit einer lebenden Hecke und tlw. mit Büschen und Sträuchern
<u>Gartenanlage:</u>	naturbelassene Rasenfläche; insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Schuppen (nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen), ca. 15 m ² Grundfläche (grafisch ermittelt) Dieser befindet sich auf der nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 58/6 und 57/6) und wurde unmittelbar am Nebengebäude angebaut.
<u>Sonstige Anlagen:</u>	nicht vorhanden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

Fotos

(aufgenommen am 20.05.2026)



Südl. Grundstücksbereich (Garten)



Ansicht Auffahrt (Flurstück 58/7)

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

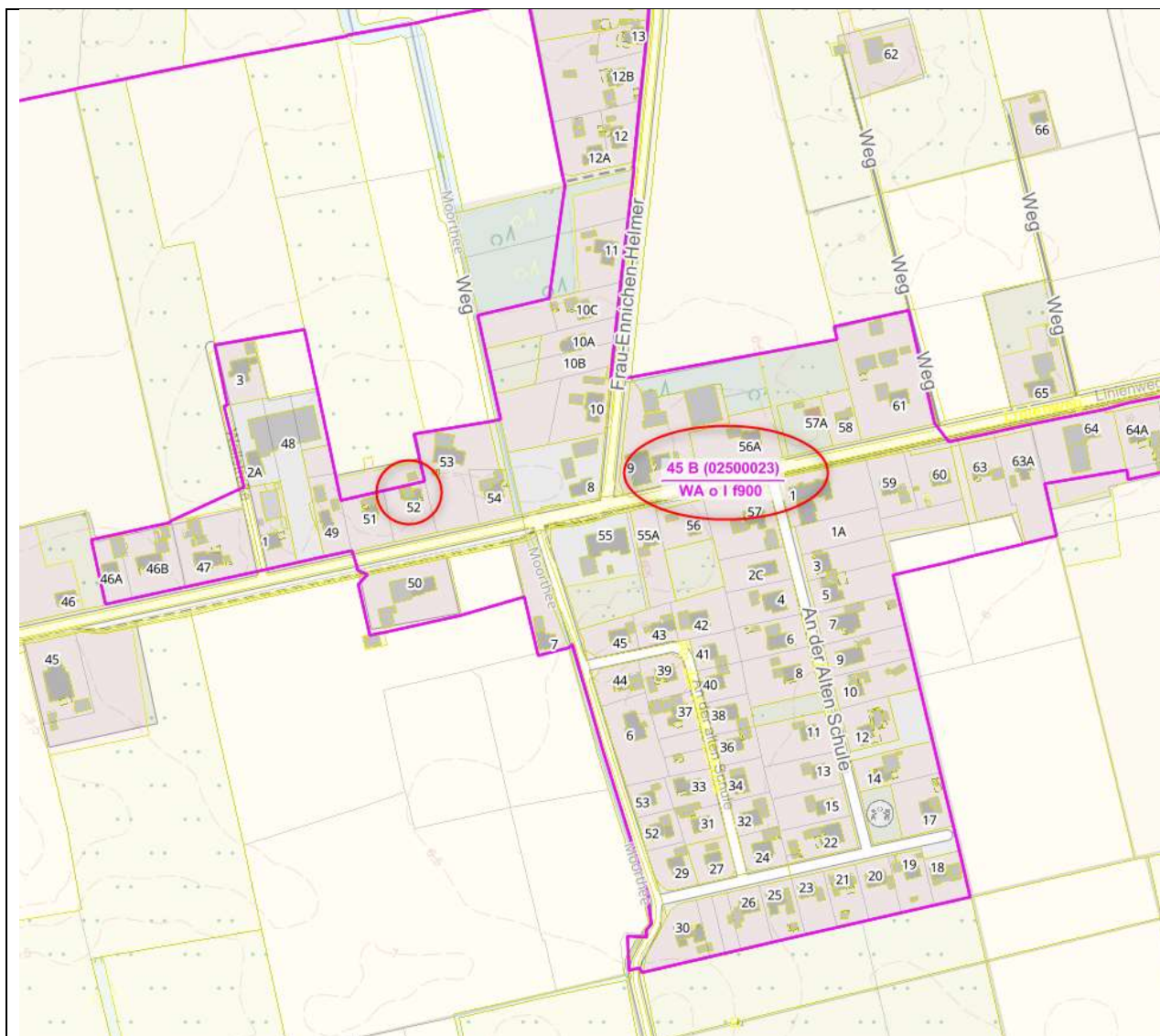
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke im Radius von 2,5 km um das Wertermittlungsobjekt seit dem 01.01.2023 registriert worden.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026

© 2026 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Angabe BRW-Zone		Entschlüsselung
Bodenrichtwertzonenummer	02500023	
Stichtag	01.01.2026	
Bodenrichtwert	45 €/m ²	
Entwicklungszustand	B	baureifes Land
Nutzungsart	WA	Allgemeines Wohngebiet

beitragsrechtlicher Zustand	3	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	0	offene Bauweise
Geschosszahl	I	eingeschossig Bauweise
Bodenrichtwertfläche	900	Grundstücksfläche in Quadratmetern

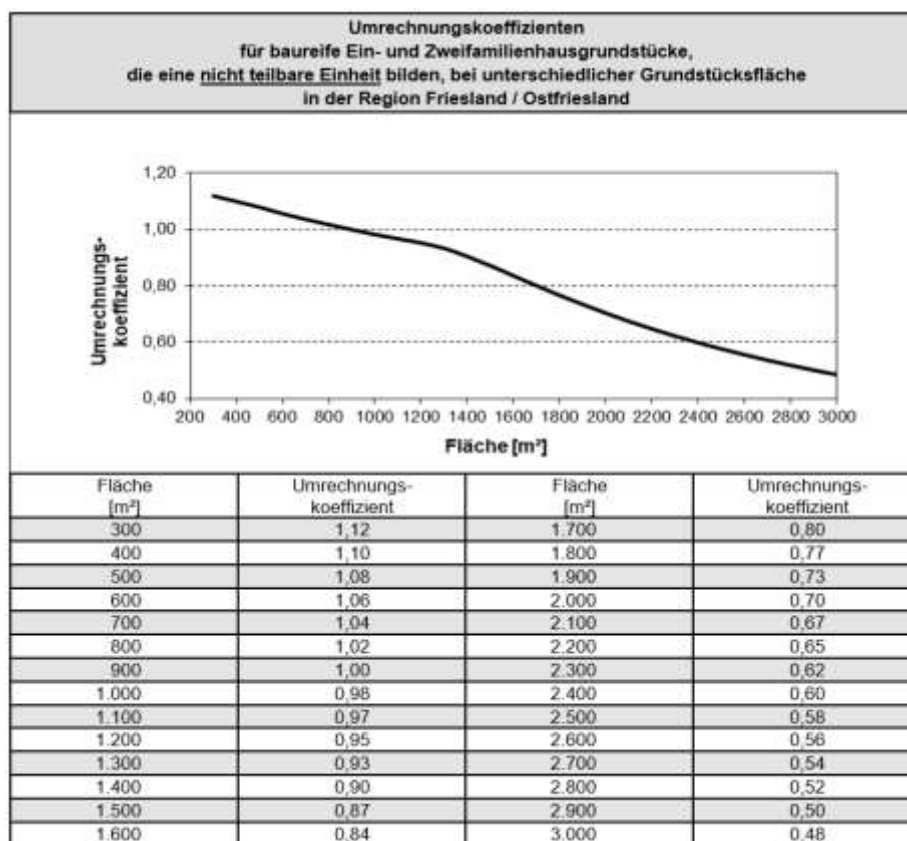
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

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

Bodenwert der bebauten Teilfläche

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



Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2026  GAG

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

rentierliche Fläche des Wertermittlungsobjekt	1.004 m ²
Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt (UK1)	0,98
Bodenrichtwert (BRW)	45 €/m²
Bodenrichtwertflächenangabe	900 m ²
Umrechnungskoeffizient Bodenrichtwertflächenangabe (UK2)	1,00
abgeleiteter Bodenwert (Formel: BRW x UK2 / UK1)	rd. 44 €/m²

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **44 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.004 m ²	44,00 €/m ²	44.176 €
Bodenwert insgesamt	1.004 m²		44.176 €

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

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

3.4.1.1 **Durchschnittliche Herstellungskosten**

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht des fehlenden Drempels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Baupreisindex

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

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

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

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m ²	165	58
NHK 2010	1065 €/m ²	650 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	3.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	193,5	193,5
Herstellungskosten am WE-Stichtag	328.689 €	72.950 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	80	60
<i>Alter in Jahren</i>	64	61
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	26	11
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,3250	0,1833
Gebäudesachwert	106.824 €	13.372 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	120.195 €	

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

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

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kleinkläranlage	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000 €

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

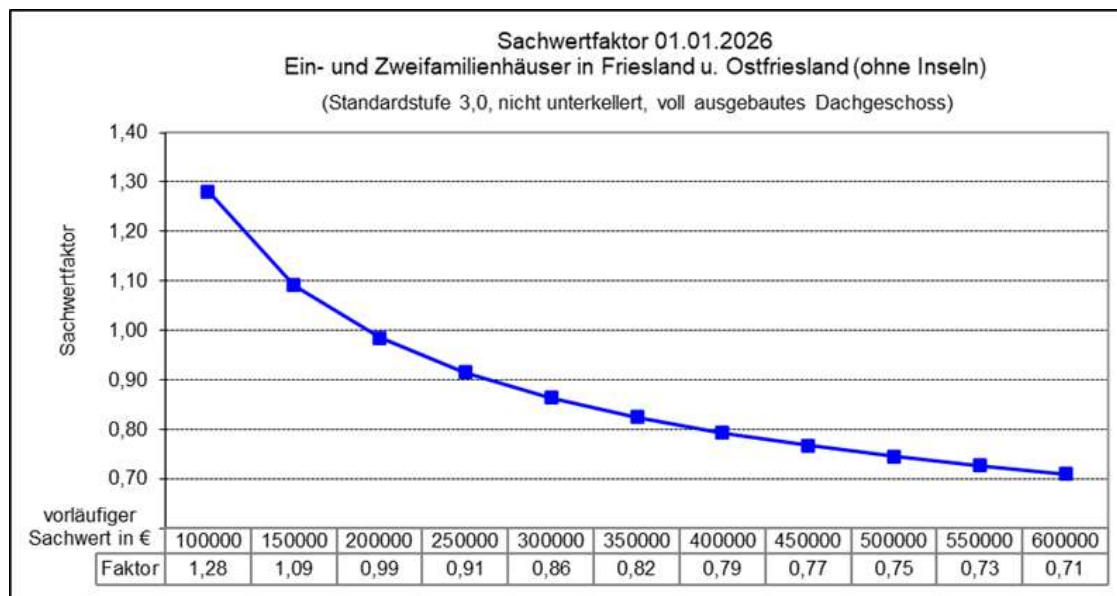
Bodenwert (marktübliche Fläche)	44.176 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	120.195 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000 €
vorläufiger Sachwert	171.371 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

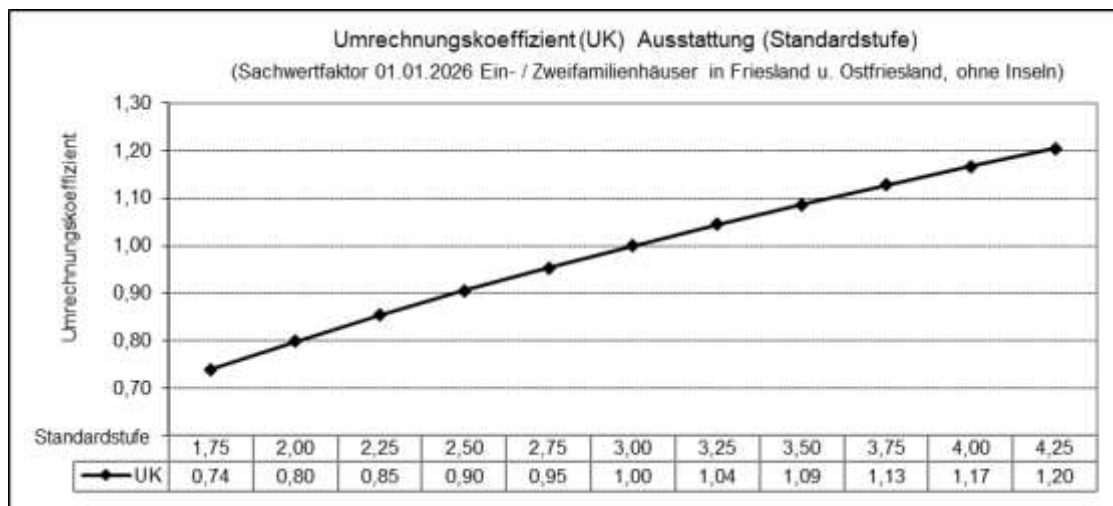
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

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



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



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2026 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Samtgemeinde Holtriem	1,05

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2026  GAG

Umrechnungskoeffizient Gebäudegeometrie

Die oben dargestellten Sachwertfaktoren beziehen sich auf nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit voll ausgebauten Dachgeschossen. Bei vollunterkellerten Objekten ist ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) und bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Anpassungsfaktor von 0,96 (Abschlag 4 %) anzubringen. Bei nicht unterkellerten Flachdachgebäuden ist ein Anpassungsfaktor von 1,03 (Zuschlag 3 %) zu berücksichtigen.

Zeitliche Anpassung

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2026 bezieht, ist die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. Zur Ermittlung des Anpassungsfaktors wird die beim Vergleichswertverfahren dargestellte Indexreihe verwendet. Die Indexwert zweier Zeitpunkte ins Verhältnis gesetzt ergeben die Preisentwicklung zwischen diesen Zeitpunkten.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 171371 €):	1,04
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 3,1):	1,02
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,05
Anpassung auf Stichtag	1,00
angepasster Sachwertfaktor:	1,11

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung

durch den Gutachterausschuss bei 1,11, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 11 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		171.371 €
Sachwertfaktor	1,11	
Marktanpassung		18.851 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		190.222 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Baumängel / Bauschäden / fehlende Innenbesichtigung

Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung besteht eine eingeschränkte Beurteilbarkeit des baulichen Zustands der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf mögliche verdeckte Mängel, den tatsächlichen Ausstattungsstandard sowie vorhandene Instandhaltungsrückstände. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Außenbesichtigung bereits äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden festgestellt. Zur sachgerechten Berücksichtigung der hieraus resultierenden Unsicherheiten und Risiken hält der Gutachterausschuss einen **Abschlag in Höhe von 25 %** auf den ermittelten Gebäudesachwert für sachgerecht und angemessen.

Überbau

Östlich des Nebengebäudes befindet sich ein Schuppen, der teilweise über die Grundstücksgrenze hinausragt. Aufgrund des abgängigen baulichen Zustands des Schuppens hält der Gutachterausschuss einen Rückbau für erforderlich. Durch den Rückbau würde zugleich ein rechtlich einwandfreier Zustand hergestellt, da anschließend kein Gebäude mehr über die Grundstücksgrenze hinausragt. Für den erforderlichen Rückbau setzt der Gutachterausschuss sachverständig Kosten in Höhe von **2.500 €** an.

Wegerecht:

An der westlichen Grundstücksgrenze des Wertermittlungsobjekts ist zugunsten des benachbarten Grundstücks (Flurstück 58/5) ein Wegerecht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Nach den Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung wird dieses Wegerecht im Wesentlichen randlich entlang der westl. Grundstücksgrenze ausgeübt und betrifft lediglich einen schmalen Teilbereich des Wertermittlungsobjekts.

Die von der Belastung betroffene Teilfläche weist eine Größe von ca. 90 m² auf.

Die Fläche ist aufgrund eines dinglich gesicherten Geh- und Fahrrechts, das auf einer Grundbucheintragung aus dem Jahr 1960 (UR-Nr. 447/1960) beruht, dauerhaft belastet. Das Recht berechtigt den jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks zur Nutzung der Fläche als Zuwegung und Zufahrt und führt damit zu einer nachhaltigen Einschränkung der eigenständigen Nutzbarkeit dieser Teilfläche.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Umfangs und der tatsächlichen Inanspruchnahme des Geh- und Fahrrechts sowie der hieraus resultierenden nachhaltigen Einschränkung der Nutzbarkeit der betroffenen Teilfläche setzt der Gutachterausschuss einen pauschalen wertrelevanten Abschlag in Höhe von **500 €** sachverständig an.

Aufräumarbeiten:

Bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss wurde das Grundstück in einem nicht geräumten Zustand vorgefunden. Auf der Liegenschaft befindet sich Unrat, die einer ordnungsgemäßen und üblichen Nutzung des Grundstücks entgegensteht. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist eine Räumung des Grundstücks sowie die Wiederherstellung eines nutzungsüblichen Zustandes erforderlich. Die hierfür anfallenden Kosten werden sachverständig mit pauschal **1.500 €** angesetzt.

Zusammenfassung:

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Gebäudesachwert	106.824 €	13.372 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-25,0%	-25,0%
Ansatz boG Gebäude	-26.706 €	-3.343 €
weitere boG Grundstück (Überbau, Aufräumarbeiten, Wegerecht)	-4.500 €	
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-34.549 €

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	190.222 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-34.549 €
Sachwert	155.673 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	156.000 €

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Neuschoo, Linienweg 52 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.05.2026 mit

156.000 €

(in Worten: einhundertsechsfünftausend Euro)

ermittelt.

Aurich, den 20.05.2026

Raveling	Gossel	Cassens
Gutachter	stellv. Vorsitzender	Gutachter

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

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

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584 Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Aurich, den 02.06.2026

(Mencke-Damm)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund
Am Markt 11
26409 Wittmund

2. Eigentümer:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss Wohnhaus	8,52 m x	8,01 m	=	68,25 m ²
			=	68,3 m²
Erdgeschoss Anbau	6,37 m x	5,01 m	=	31,91 m ²
	- 2,04 m x	1,96 m	=	-4,00 m ²
			=	27,9 m²
Dachgeschoss Wohnhaus	8,52 m x	8,01 m	=	68,25 m ²
			=	68,3 m²
Bruttogrundfläche = rd.				165 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss Nebengebäude	7,38 m x	2,30 m	=	16,97 m ²
	+ 6,06 m x	7,21 m	=	43,69 m ²
	- 2,88 m x	0,91 m	=	-2,62 m ²
			=	58,0 m²
Bruttogrundfläche = rd.				58 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude

Ein Aufmaß des Erd- und Dachgeschosses des Wohnhauses lag dem Gutachterausschuss nicht vor. Anhand der Außenmaße ermittelt der Gutachterausschuss mithilfe von Erfahrungswerten und den Berechnungsvorlagen der automatisierten Kaufpreissammlung Niedersachsen die Wohnfläche des Erd- und Dachgeschosses zu ca. 110 m².

II. Nebengebäude

Ein Aufmaß des Erdgeschosses des Nebengebäudes lag dem Gutachterausschuss nicht vor. Anhand der Außenmaße ermittelt der Gutachterausschuss mithilfe von Erfahrungswerten und den Berechnungsvorlagen der automatisierten Kaufpreissammlung Niedersachsen die Nutzfläche des Erdgeschosses zu ca. 46 m².

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.