



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund  
Telefon: 04462 - 9471 12, Fax: 04462 - 9471 10  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

# Gutachten über den Verkehrswert



**Gemeinde Friedeburg, Wieseder Straße 73, 73a**



**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:	Friedeburg
Straße, Hausnummer:	Wieseder Straße 73, 73a
Gemarkung:	Friedeburg
Flur:	11
Flurstücke:	112/6
Fläche:	9.150 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Friedeburg
Grundbuchblatt:	1108, lfd. Nr. 6

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:   xxx  
Gutachter:       xxx  
Gutachter:       xxx

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025 mit

**304.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Auftragsdaten	4
1.3	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4	Wertermittlungsstichtag	5
1.5	Qualitätsstichtag	5
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7	Unterlagen	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	9
2.2.3	Erschließungszustand	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	11
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demografische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Altgebäude „Wieseder Straße 73“	15
2.6.2	Halle Rettungsdienst „Wieseder Straße 73“	21
2.6.3	Wohnhaus „Wieseder Straße 73A“	25
2.6.4	Garage „Wieseder Straße 73A“	28
2.6.5	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	30
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>32</b>
3.1	Grundlagen	32
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	32
3.1.2	Kaufpreissammlung	32
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	32
3.1.4	Literatur	32
3.2	Wertermittlungsverfahren	33
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	33
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	33
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.3	Bodenwert	34
3.3.1	Bodenrichtwerte	35
3.3.2	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	36
3.3.3	Gesamtbodenwert	38
3.4	Sachwertverfahren	39
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	39
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	42
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	42
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	46
3.6	Allgemeines Ertragswertverfahren	47
3.6.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	47
3.6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
3.6.3	Ertragswert	50
3.7	Verkehrswert	51
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>53</b>
Berechnungen		53
Merkblatt Gutachterausschuss		58

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 58 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund
Auftragseingang:	08.11.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 31 K 28/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Bemerkung:	Die in Abteilung II des Grundbuchblatts enthaltenen Eintragungen bleiben in der Bewertung auftragsgemäß unberücksichtigt.
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	18.02.2025

### 1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter / Pächter vorhanden sind  
Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt steht insgesamt leer.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):  
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Umfang):  
Es sind keine werthaltigen Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:  
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht; ist jedoch aufgrund des längeren Leerstandes nicht auszuschließen.
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:  
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:  
Ein Energieausweis wurde dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt.
- f) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:  
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

### 1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

#### **1.4 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 18.02.2025 (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 (18.02.2025).

#### **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) wird nicht bewertet.

#### **1.7 Unterlagen**

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 25.03.2022 (Az. 025 W1 35/2021)
- 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 bebaute Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Friedeburg an der „Wieseder Straße“, einer Bundesstraße und rückwärtig an der Straße „Rußlandweg“. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Friedeburg beträgt ca. 2 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  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 die direkt angrenzende Bundesstraße 436, welche von Wiesmoor im Südwesten nach Sande im Nordosten verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Sande auf die A29) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Wittmund und Sande.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Gemeinde Friedeburg handelt es sich nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind tlw. in Friedeburg vorhanden. In Friedeburg gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Wittmund und Sande.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden sonst keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

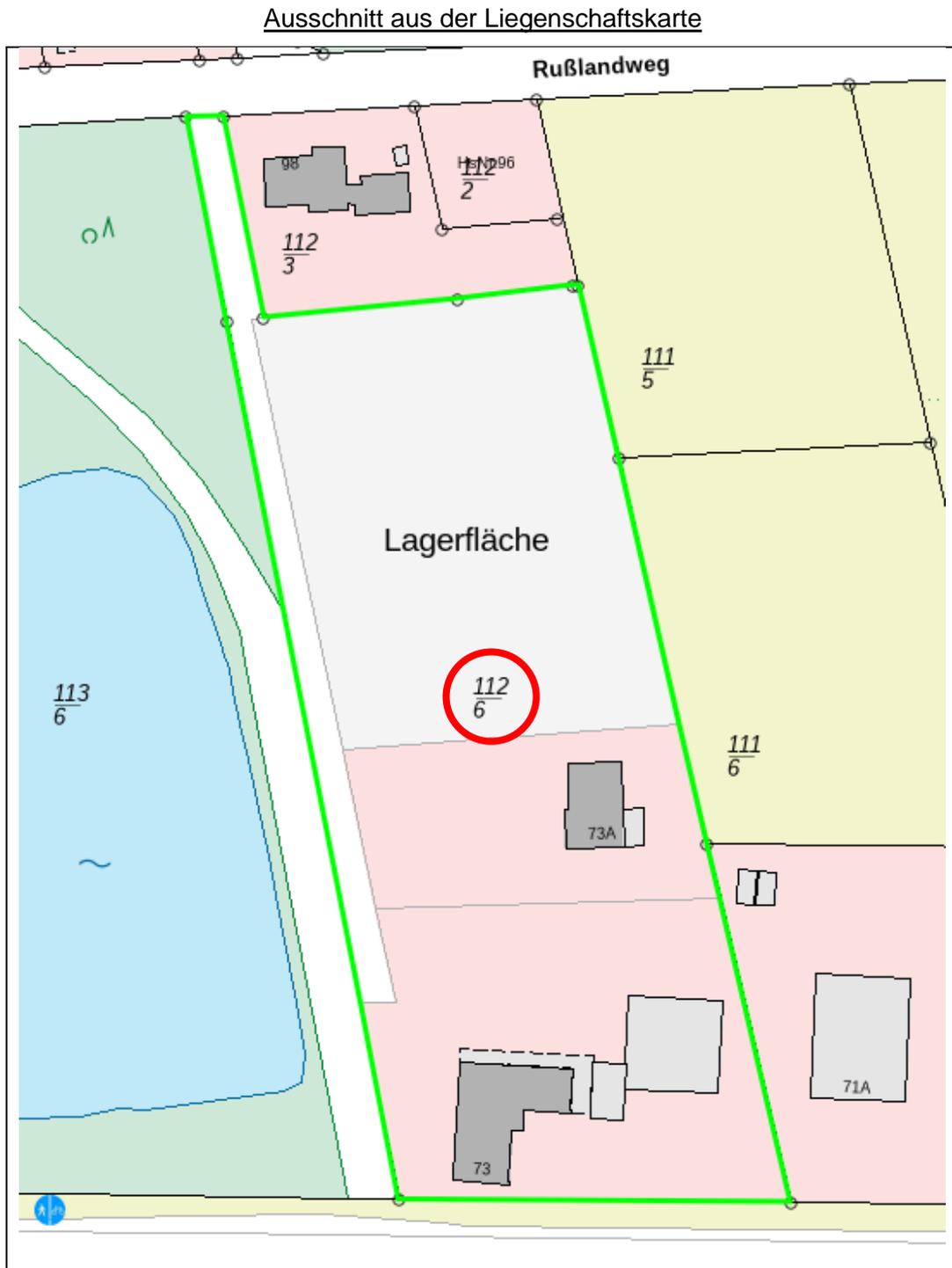
### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohn- und Geschäftslage insgesamt als mäßig bis mittel einzustufen.

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Flurstück 112/6 ist 9.150 m<sup>2</sup> groß. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 61 m (Grundstücksbreite) x 150 m (Grundstückstiefe). Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.



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

© 2025  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Laut Angabe des Liegenschaftskatasters ist das Flurstück 112/6 in folgende Nutzungen eingeteilt:

<u>Nutzung</u>	<u>Lage</u>	<u>Größe</u>
Wohnbaufläche	mittlerer Bereich	1.522 m <sup>2</sup>
Baufläche ehem. Rettungsdienst	südlicher Bereich	2.959 m <sup>2</sup>
Lagerplatz	nördlicher Bereich	3.922 m <sup>2</sup>
Weg	westlicher Bereich	747 m <sup>2</sup>

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage, einem Altgebäude (Wohn- und Bürogebäude) und einer ehemaligen Rettungswache bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich in Gebäudenähe ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Die übrige Fläche dient als Lagerplatz, Reitplatz und Grünfläche. Hier befinden sich auch ein Pferdestall aus Holz, ein Schuppen aus Holz und ein amerikanisches Windrad. Auf diesem nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich vermehrt Unrat.

### Fotos Lagerplatz, Reitplatz, Grünfläche

(aufgenommen am 21.02.2022 und am 18.02.2025)



Lagerplatz (21.02.2022)



Reitplatz (21.02.2022)



Reitplatz und Grünanlage (18.02.2025)



Lagerplatz (18.02.2025)



Windrad (18.02.2025)



Pferdestall (18.02.2025)



Schuppen (18.02.2025)



Pferdestall (18.02.2025)

### 2.2.3 Erschließungszustand

Das bebaute Wertermittlungsobjekt wird vorrangig durch die „Wieseder Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Bundesstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen. Von Norden ist auch eine Erschließung über den „Rußlandweg“ gegeben. Beim „Rußlandweg“ handelt es sich um eine einspurig mit Bitumen befestigte Anliegerstraße (Sachgasse).

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

### 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg liegt das zu bewertende Flurstück in einem Gebiet, das als Gewerbegebiet dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Flurstücks 112/6 liegt der Bebauungsplan Nr. 16 und die 1. Änderung der Gemeinde Friedeburg vor, die am 01.06.1982 und 01.09.1999 in Kraft traten. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, abweichender Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

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

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 17.01.2022 Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Friedeburg	Blatt 1108	Blatt 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1-5	gelöscht			
6	6	Auf Flurstück 112/4 der Flur 2: Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 115/2 der Flur 2 von Friedeburg. Das Recht ist im Grundbuch von Friedeburg Band 10 Blatt 343 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 2 vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. September 1958 eingetragen am 05. November 1958 und umgeschrieben am 31. August 1989. *Eintragungs-		
7	gelöscht	<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. d. g.</i>		
8	1	Ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 4 der Flur 4 von Friedeburg. Das Recht ist im Grundbuch von Friedeburg Band VI Blatt 209 im Bestandsverzeichnis unter Nr. 13 vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30. September 1958 eingetragen am 06. November 1958 und umgeschrieben am 31. August 1989.		
		<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. d. g.</i>		
9-12	gelöscht			
13	6	Nur lastend auf dem Flurstück 112/6 der Flur 11: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt, daß die Gemeinde Friedeburg berechtigt ist, eine Druckrohrleitung zu verlegen, die Anlage zu unterhalten und das Grundstück zur Ausführung der Arbeiten zu betreten und zu befahren. Die Ausübung dieser Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. April 1989 eingetragen am 31. August 1989, umgeschrieben am 31. August 1989.		
		<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. d. g.</i>		

Amtsgericht Wittmund		Grundbuch von Friedeburg	Blatt 1108	Blatt 2 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
15	1, 6	Bedingte Reallast für eine Rente von monatlich 1.000,-- DM mit Wertsicherungsklausel für Helga Eden geb. Fokken, geb. am 30.03.1949, Friedeburg. Vorbehalten ist der Vorrang für weiter einzutragende Grundschulden bis zu einer Gesamthöhe von 300.000,-- DM nebst bis zu 15 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 5 % des Grundschuldbetrages. Zur Löschung des Rechtes genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.05.1996 (UR Nr. 326/1996 des Notars Alfons Nieberg in Esens) eingetragen am 07. Oktober 1996.		
		<i>U. d. v. g.</i> <i>Kell. d. g.</i>		
16	6	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 1617 Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 27.8.1998/3.2.1999 (UR 598/98, 78/99, Notar Hapken in Wittmund) eingetragen am 18.03.1999.		
		<i>Frerichs</i> <i>Boev</i>		

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.  
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.



---

## **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 Demografische Entwicklung**

Zum 31.12.2012 hatte die Gemeinde Friedeburg 10.103 Einwohner. Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Friedeburg von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von ca. 5,3 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Die Leerstandsquote von Wohnungen in der Gemeinde Friedeburg beträgt nach [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de) 3,0 % (Stand Mai 2011). Im Vergleich zum Kreis- (3,0 %) und Landesdurchschnitt (3,6 %) ist die Leerstandsquote damit durchschnittlich.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 Entwicklungszustand**

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

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

## **2.6 Bauliche Anlagen**

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

### 2.6.1 Altgebäude „Wieseder Straße 73“

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohnhaus in konventioneller Bauweise Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss Unterkellerung: nicht unterkellert Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	ca. 1936 ursprüngliches Baujahr ca. 1970 An- und Umbauten
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 416 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage) Wohn- / Nutzfläche: 276 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende im Erdgeschoss (EG): 5 Zimmer, Küche, Bad, Bad (alt), WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, 3 Flure, Heizung, Überdachung/Raucherraum im Dachgeschoss (DG): 6 Zimmer, Bad, Flur, Treppe/Flur Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist unzweckmäßig und nicht zeitgemäß (unübersichtliche Raumstruktur, gefangene Räume, niedrige Höhen, etc.).
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk, überwiegend mit Verblender und tlw. Kalksandsteinmauerwerk, vermutlich ohne Wärmedämmung
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen und Flachdach mit Folienabklebung auf dem Anbau, einfach gedämmt; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität der 90er Jahre Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), einfache bis mittlere Qualität der ca. 80/90er Jahre Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung), einfache Qualität der ca. 70er Jahre zweiflügelige Glasschiebetür zur Überdachung / Raucherraum mit Einfachverglasung
Fenster:	überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, tlw. Außenrollläden, einfache bis mittlere Qualität der 70er Jahre, Scheiben tlw. aus 90er Jahren tlw. Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, keine Außenrollläden tlw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, keine Außenrollläden, einfache von ca. 1978 Holzrahmendachfenster mit Isolierverglasung von 1983 Aluminiumrahmenfenster und Lichtkuppel aus Holz im Raucherraum mit Einfachverglasung

---

Innenwände:	überwiegend massiv und tlw. in Leichtbauweise; überwiegend Tapete und tlw. Anstrich, Holzvertäfelung und Sichtmauerwerk; Wandfliesen im Bad im EG und DG (raumhoch bzw. fast raumhoch), im WC und alten Bad im EG (halbhoch) und Fliesenspiegel in der Küche, überwiegend in veraltetem Design, tlw. aus ca. 90er Jahren
Innentüren:	einfache bis übliche Holztüren in überwiegend Holzzargen und tlw. Stahlzargen, tlw. mit Lichtausschnitt; Einbauelement mit Holzschiebetür mit Lichtausschnitt in der Küche
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden im Erdgeschoss; Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss; Holzbalkendecke mit Dielung über dem Dachgeschoss im vorderen Bereich des Hauses Deckenverkleidung mit Tapete, Anstrich, Paneele oder Holzvertäfelung
Geschosstreppe:	offene Holzterrasse mit Holzstufen; offene Stahlträgerterrasse mit Holzstufen; zum Spitzboden geschlossene Raumsparterrasse
Fußbodenbelag:	überwiegend PVC-Belag, tlw. Teppichboden, Laminat bzw. Betonboden ohne Belag Bodenfliesen in den Sanitärräumen, Diele, Flur 1 und einem Zimmer
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne Bad „alt“ im EG mit Waschbecken, Dusche Toilette im EG mit WC, Waschbecken Bad im DG mit WC, Waschbecken, Dusche einfacher bis mittlerer Standard der 70er und 90er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 90er Jahre; überwiegend Rippenheizkörper und tlw. Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	geringe bis übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend abgängige Wand-, Decken- und Bodenbeläge</li> <li>- Um- und Ausbaumaßnahmen nicht abgeschlossen</li> <li>- unfachmännische Elektrik</li> <li>- veraltete Ausstattung (Fenster, etc.)</li> <li>- Leerstandsschäden (Schimmel, etc.)</li> </ul>
Einstufung des Zustandes:	unterdurchschnittlich

---

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,5 zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	89 Jahre
Modernisierungen:	70er-90er Jahre: Außentüren, Fenster, tlw. Sanitär, Heizungsanlage (überwiegend wieder veraltet)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	10 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2022 und 18.02.2025)



Altgebäude von Südwesten (21.02.2022)



Altgebäude von Osten (18.02.2025)



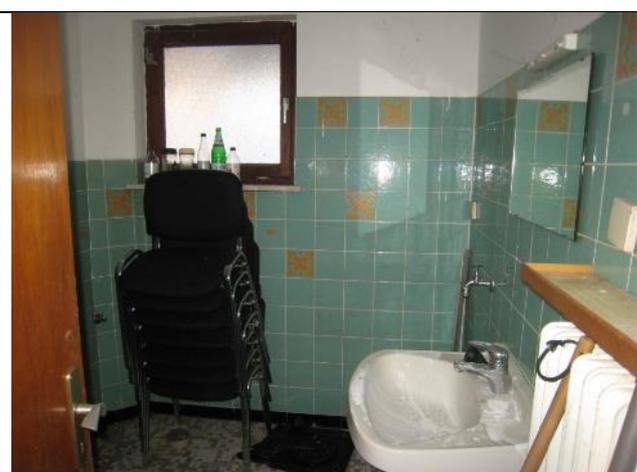
Altgebäude von Nordwesten (21.02.2022)



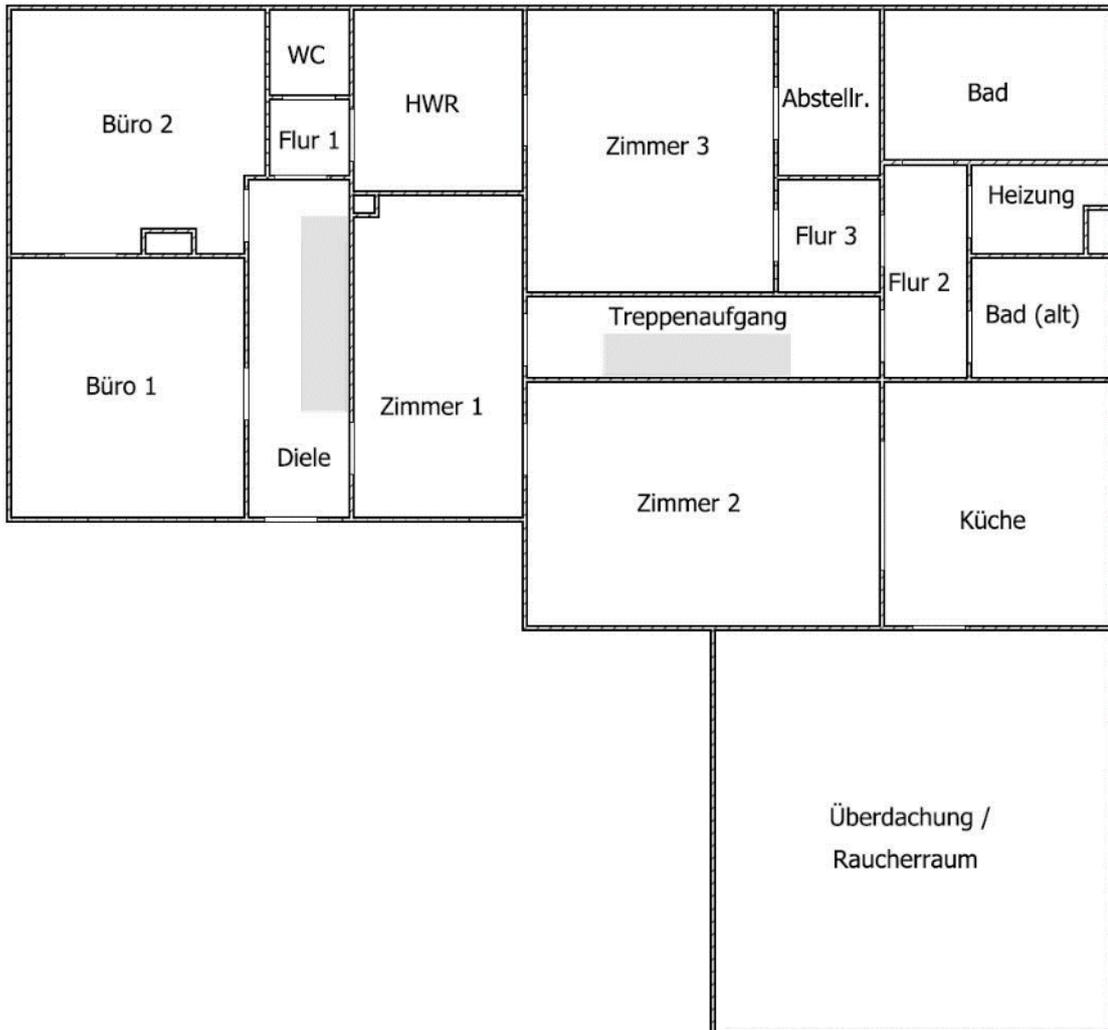
Altgebäude von Norden (18.02.2025)



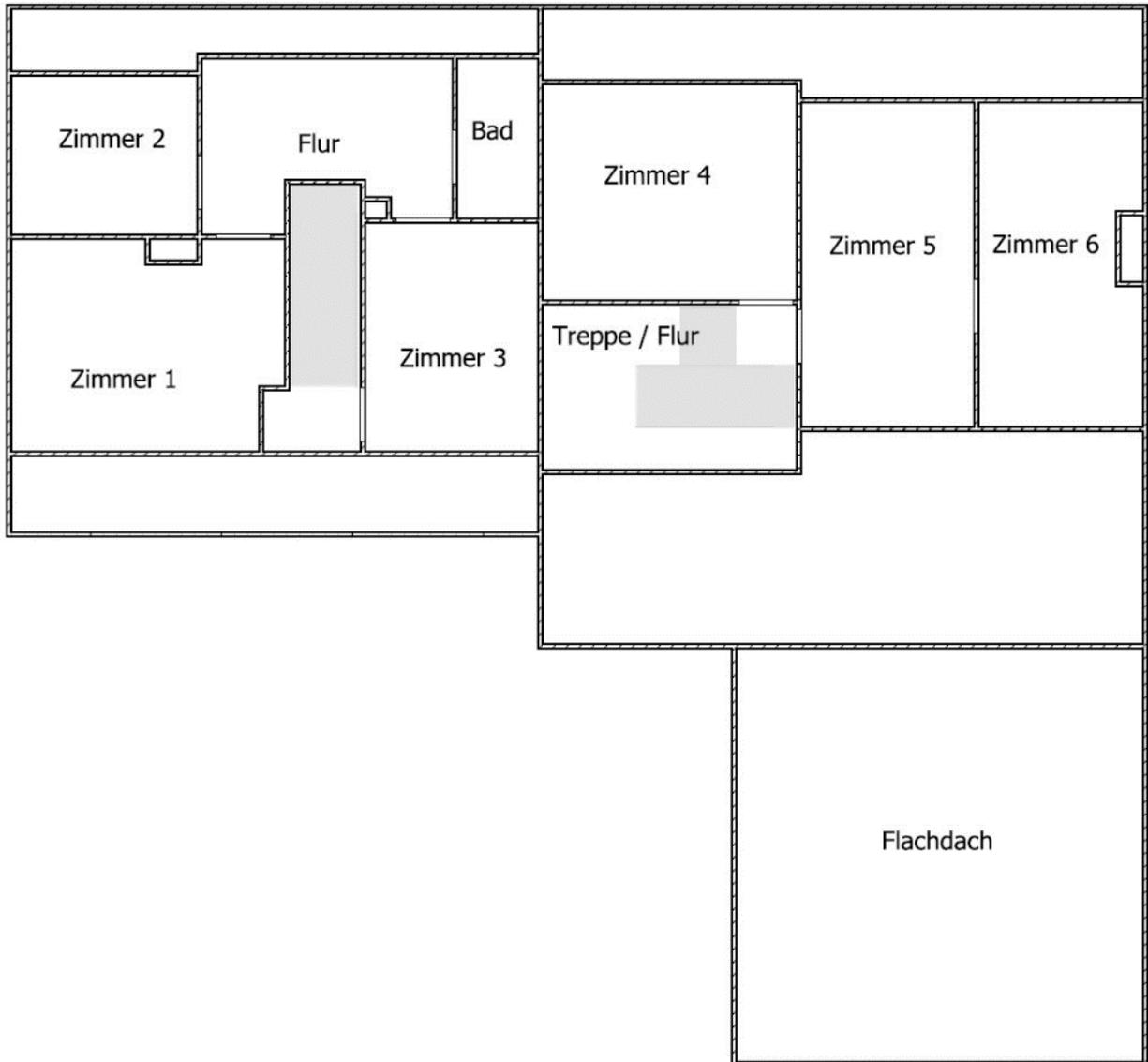
neueres Bad EG (21.02.2022)



altes Bad (18.02.2025)

Grundrisse (Auszug aus den Bauakten und örtliches Aufmaß)Erdgeschoss

Dachgeschoss



## 2.6.2 Halle Rettungsdienst „Wieseder Straße 73“

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Halle mit Anbau in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, tlw. Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut (überwiegend Lager)
<u>Baujahr:</u>	ca. 1998 (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 283 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche im EG: 251 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnung am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): Wäsche u. Desinfektion, San.-Lager, Rettungswagen, Übungsraum, Lager, Werkstatt, Flur, WC (Rohbau)
	im Dachgeschoss (DG): überwiegend Dachboden / Abstellfläche
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Stahlskelettbauweise auf Sockelmauerwerk; z.T. mit Trapezblechverkleidung und z.T. Mauerwerk mit Putz und Anstrich; Wärmedämmung vermutlich beim Mauerwerk mit Standard 1998, Trapezblech ohne Dämmung
Dach:	Satteldach mit gedämmten Sandwichplatten und Flachdach mit Folienabklebung auf seitlichen Anbau; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs Nebeneingang: Metalltür ohne Lichtausschnitt, einfache bis mittlere Qualität des Baujahrs
Außentore:	3 Kunststoffrolltore mit elektrischem Antrieb
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, keine Außenrollläden tlw. Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Glasbausteine
Innenwände:	überwiegend massiv und tlw. in Leichtbauweise überwiegend Mauerwerk ohne Putz und tlw. Putz mit Anstrich; Wandfliesen im Wäsche- und Desinfektionsraum (fast raumhoch)
Innentüren:	übliche Holztüren in Holzzargen, eine mit Lichtausschnitt; feuerhemmende Stahltüren, Metallschiebetür mit Lichtausschnitt
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden und Betonsteinpflaster im EG; Holzbalkendecke tlw. über dem EG mit Holzfußboden im DG Deckenverkleidung überwiegend nicht vorhanden und tlw. mit Anstrich / OSB-Platten

---

Geschosstreppe:	offene Stahlträgertreppe mit Metallstufen in einfacher Ausführung
Fußbodenbelag:	Laminat im Übungsraum; Bodenfliesen in Sanitätslager und im Wäsche- und Desinfektionsraum
Sanitäreinrichtungen:	Toilette im EG mit Waschbecken und Urinal (Rohbau), einfacher Standard der 90er Jahre
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 1998; Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. fehlender Innenputz und Deckenverkleidungen</li> <li>- Sanitärraum im Rohbauzustand</li> <li>- Spur-Setzungen im Pflaster der Stellplätze</li> <li>- Beulen in Trapezblechfassade</li> <li>- Regenrinnen schadhaf</li> </ul>
-------------------------	--

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	unterdurchschnittlich
---	-----------------------

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis vorwiegend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,7 zuzuordnen.

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	40 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	27 Jahre
Modernisierungen:	keine Wesentlichen, jedoch weiterhin funktionaler Grundriss und solide Substanz
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	ca. 15 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2022 und 18.02.2025)



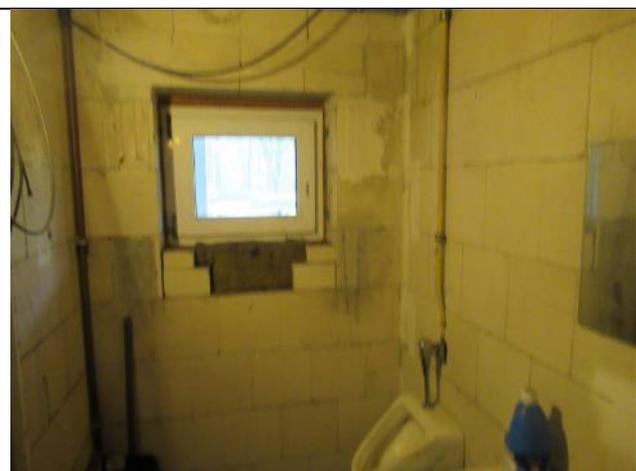
Halle von Süden (21.02.2022)



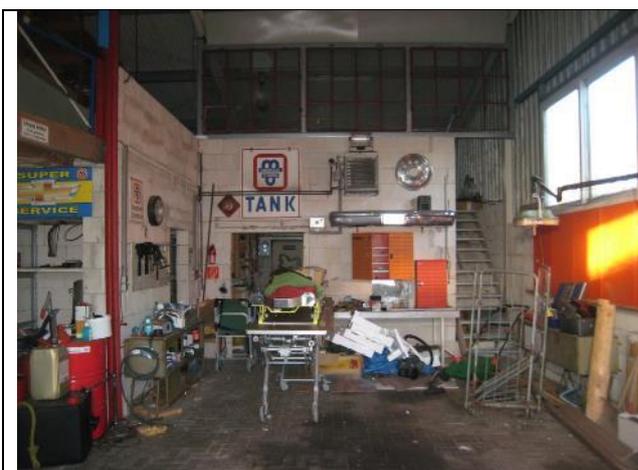
Halle von Nordosten (21.02.2022)



Innenansicht Stellplatz (18.02.2025)



Rohbau Bad (21.02.2022)

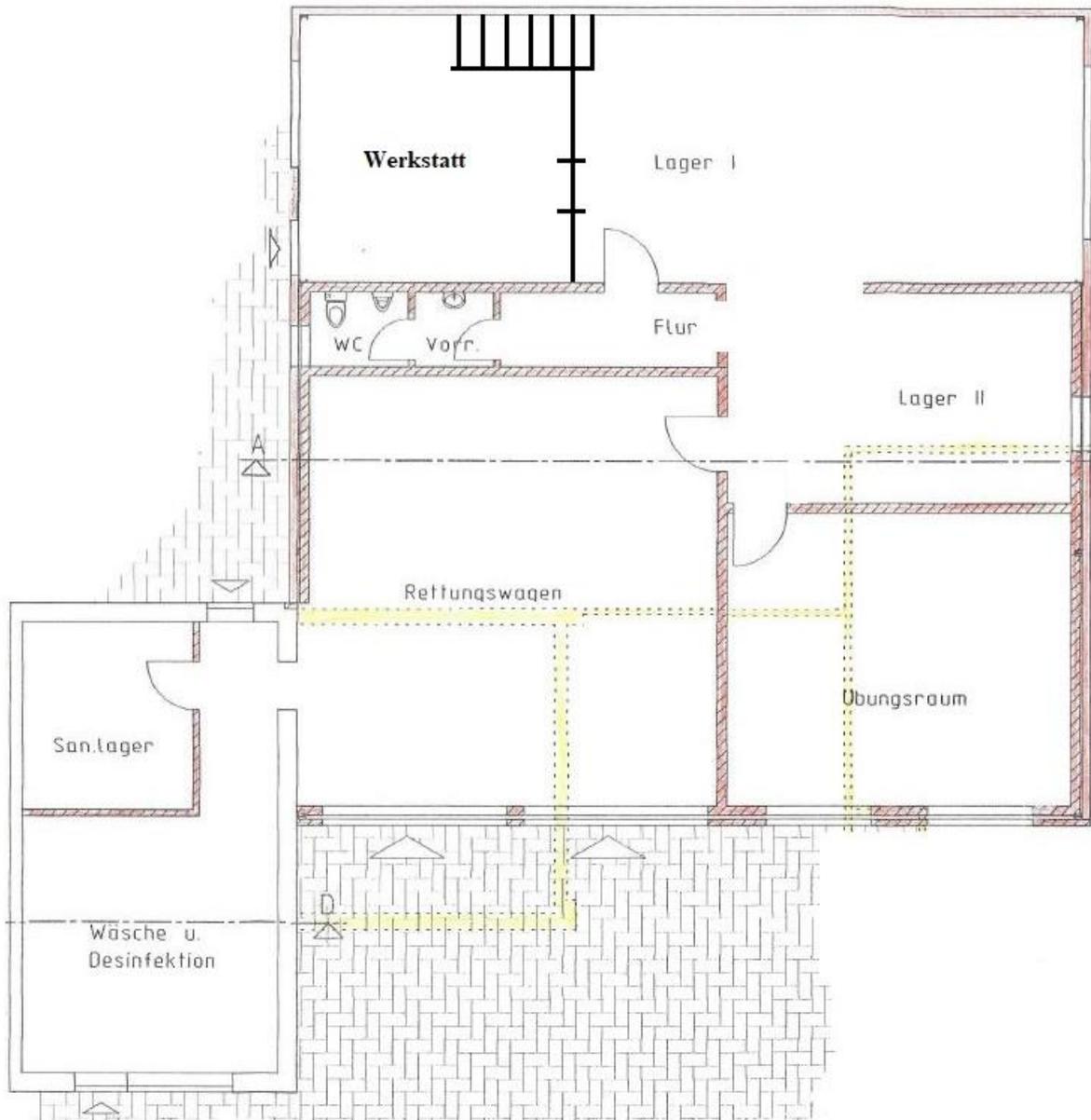


Lager 1 (18.02.2025)



Übungsraum (21.02.2022)

Grundriss (Auszug aus den Bauakten und örtliches Aufmaß)



### 2.6.3 Wohnhaus „Wieseder Straße 73A“

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise Geschosse: Erdgeschoss (EG), flaches Dachgeschoss (DG) Unterkellerung: nicht unterkellert Dachgeschossausbau: nicht ausbaubar wegen geringer Höhe
<u>Baujahr:</u>	ca. 1990/91 (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 123 m <sup>2</sup> (nur EG, Berechnungen s. Anlage) Wohnfläche im EG: 99 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende im Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Hauswirtschaftsraum (HWR) / Heizung im Dachgeschoss: Dachboden
Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.	
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit überwiegend Verblender und tlw. Holzverkleidung (1 Giebel), Wärmedämmung vermutlich mit Standard 1990
Dach:	Satteldach mit Betondachsteinen; Schrägen nicht gedämmt, nur Geschossdecke; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holztür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität des Baujahrs Nebeneingang: feuerhemmende Stahltür zur Garage
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, scheidenteilende Sprossen, keine Außenrollläden, mittlere Qualität von ca. 1991
Innenwände:	massiv; überwiegend Tapete und tlw. Anstrich; Wandfliesen im Bad (ca. 2 m), im WC und tlw. HWR (ca. 1,70 m) und Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	übliche Holztüren in Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt, Glasschiebetür zum Wohnzimmer
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden im Erdgeschoss, Holzbalkendecke mit Dielung über dem Erdgeschoss; Deckenverkleidung mit Tapete
Geschosstreppe:	zum Dachgeschoss Einschubtreppe
Fußbodenbelag:	PVC-Belag in 2 Zimmern; Bodenfliesen im restlichen Erdgeschoss
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit Waschbecken und bodengleiche Dusche (zeitgemäßer Standard); Toilette mit WC, Waschbecken (mittlerer Standard der 90er Jahre)

---

Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung, Baujahr ca. 1991; Flachheizkörper und Badheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	nicht vorhanden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:	- Heizungstherme abgängig - fehlendes Waschbecken im Bad - Leerstandsschäden (u. a. Feuchtigkeit in Wänden)
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	leicht unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

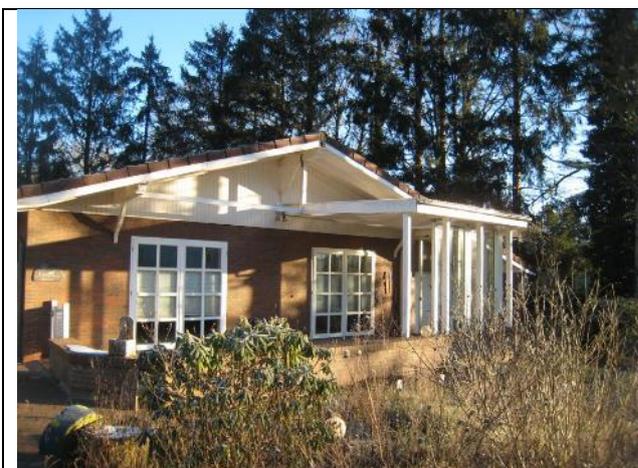
Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	35 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	35 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2022 und 18.02.2025)



Wohnhaus von Südwesten (18.02.2025)



Ansicht Wohnhaus von Westen (21.02.2022)



Wohnhaus / Garage v. Südosten (21.02.2022)



Wohnhaus von Nordosten (21.02.2022)

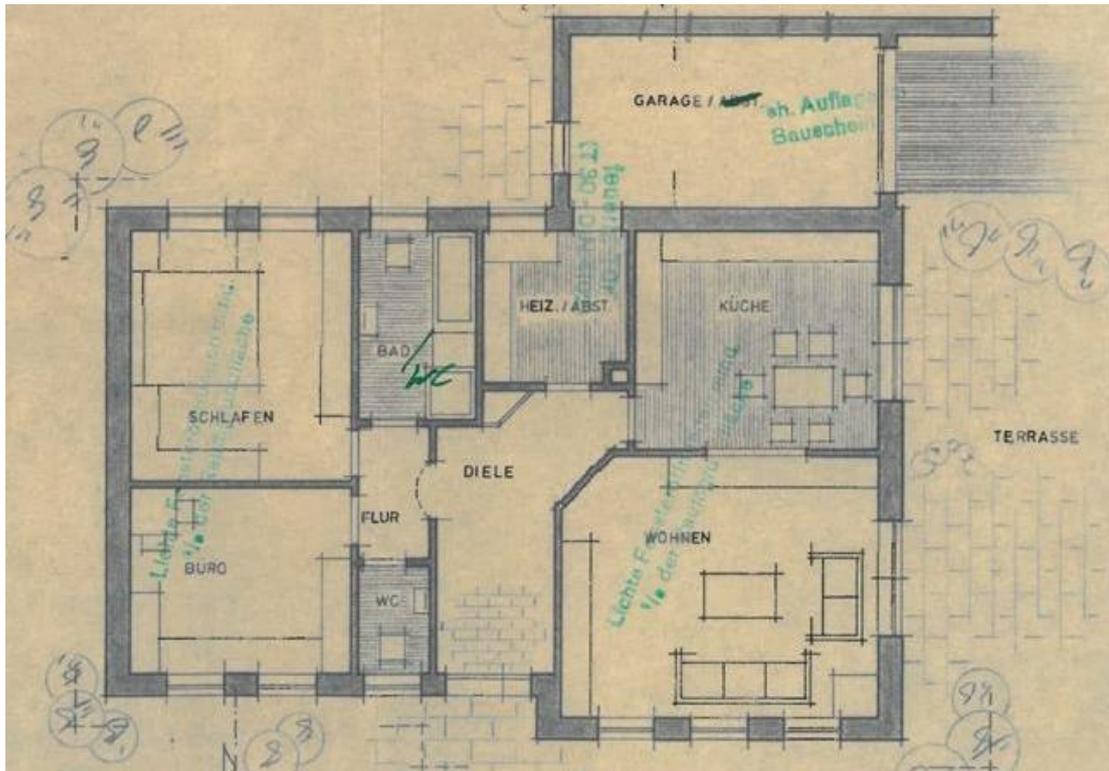


Toilette (18.02.2025)



Zimmer (18.02.2025)

### Grundriss Erdgeschoss (Auszug aus den Bauakten)



#### 2.6.4 Garage „Wieseder Straße 73A“

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise
	Geschosse: Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>	ca. 1990/1991 (gemäß Bauakte vom Landkreis Wittmund)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 20 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: 16 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	1 Garagenraum (siehe auch Grundriss Hauptgebäude)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Pulldach mit Betondachsteinen, nicht gedämmt; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore und -türen:	Stahlschwinger mit elektrischem Antrieb; Metalltür ohne Lichtausschnitt, einfache Qualität aus dem Baujahr
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke mit Gipskartonplatten und Anstrich
Fußboden:	Betonsteinpflaster
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile:	keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: keine wesentlichen  
 Einstufung des Zustandes: durchschnittlich  
 (dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre  
 bisheriges Alter (am Stichtag): 35 Jahre  
 Modernisierungen: keine  
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert  
 Restnutzungsdauer (am Stichtag): 25 Jahre

Fotos

(aufgenommen am 21.02.2022)



Garage von Südosten



Garage von Norden

## 2.6.5 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	großflächige Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit überwiegend Betonsteinpflaster und tlw. Waschbetonplatten bzw. Betonplatten Befestigung des Weges und tlw. der Stellplätze mit überwiegend Schotter und tlw. mit Asphalt
<u>Terrasse:</u> (Wieseder Straße 73A)	Betonplatte mit Bodenfliesen, seitlich gemauerter Sockel, tlw. überdacht (Holzkonstruktion mit einfachen Lichtplatten)
<u>Einfriedung:</u>	einfache bis übliche Einfriedung mit einem Wall und tlw. mit Büschen und Sträucher
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt einfache und ungepflegte Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Pferdestall: ca. 115 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden mit Betonsteinpflaster einfacher Schuppen: ca. 55 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzbauweise, Eindeckung mit Trapezblech, Fußboden mit Holzplatten Eingangsüberdachung Altgebäude: ca. 16 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus einfachen Lichtwellplatten rückwärtige und seitliche Überdachung am Altgebäude: ca. 100 m <sup>2</sup> Grundfläche, Holzkonstruktion mit Eindeckung aus z.T. Metallplatten und z.T. Folienabklebung weitere einfache Überdachungen an der Halle
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

### Fotos

(aufgenommen am 21.02.2022)



Pferdestall



Schuppen



Terrasse Wieseder Straße 73A



Eingangsüberdachung Altgebäude



rückwärtige Überdachung



Wegefläche

### **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, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

---

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

---

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert auch im Ertragswertverfahren, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte auch unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert mit ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

### 3.3 Bodenwert

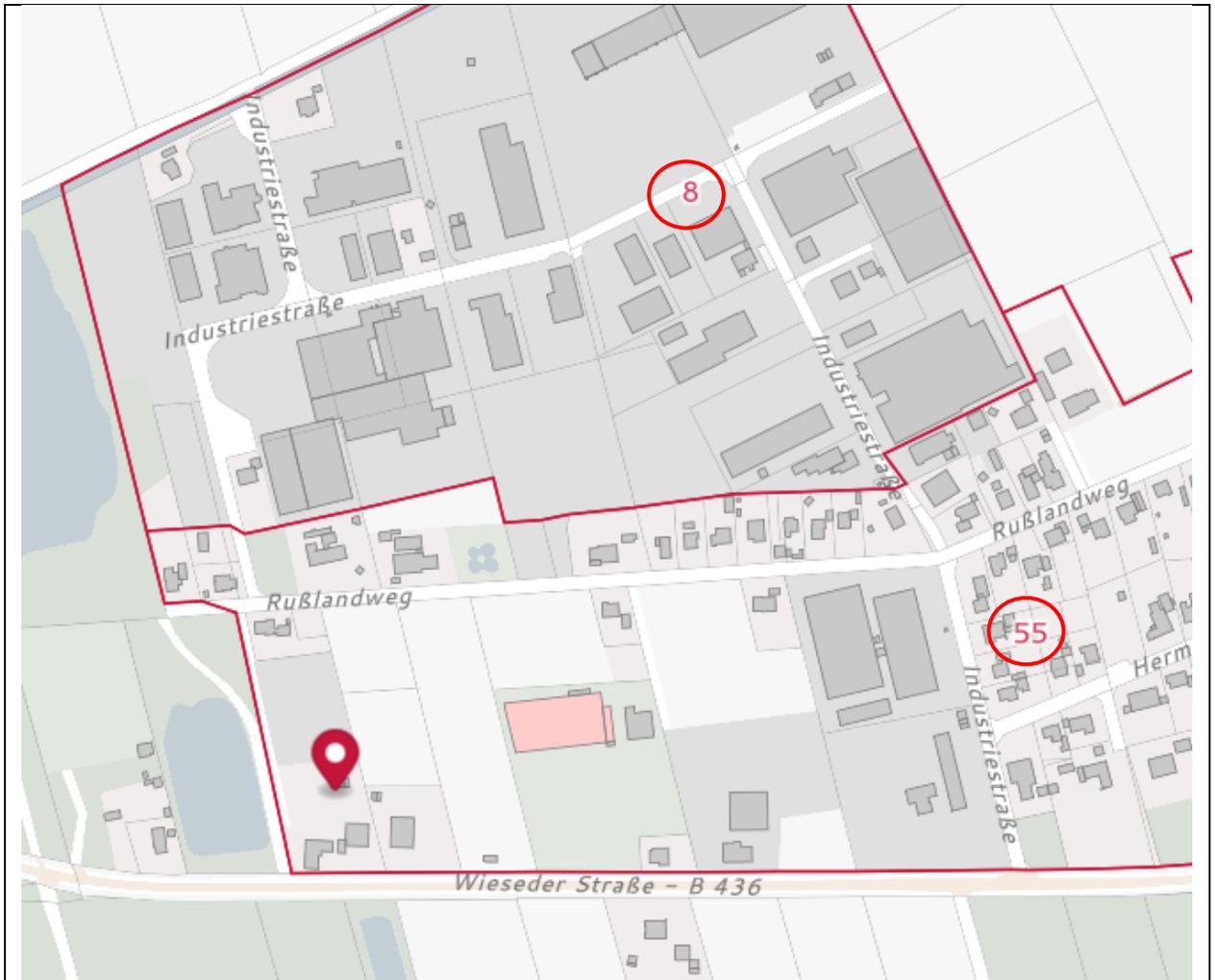
Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu 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 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Flurstück 112/6 einschließende Zone einen Bodenrichtwert von **55 €/m<sup>2</sup>** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- eingeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 900 m<sup>2</sup>

Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet beträgt der Bodenrichtwert für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2025 **8 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Flurstück 112/6 weist eine Größe von insgesamt 9.150 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 1.522 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe dem vorhandenen Wohnhaus 73a zuzuordnen.

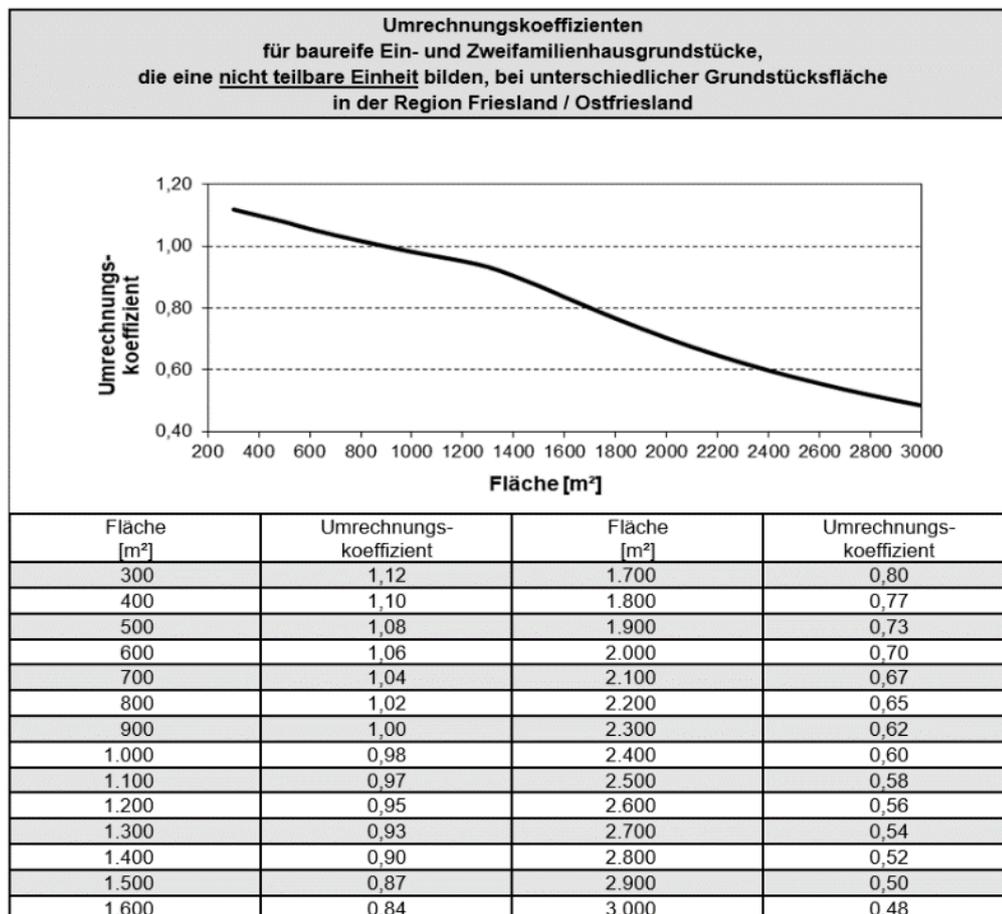
Auf die gewerblich genutzte südliche Teilfläche des Flurstücks 112/6 mit der Hausnummer 73 und der Halle entfällt eine Fläche von 2.959 m<sup>2</sup>.

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 112/6 ist 3.922 m<sup>2</sup> groß. Diese Fläche wird als Lager- und Reitplatz genutzt, stellt jedoch planungsrechtlich eine Gewerbefläche dar.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg. Die Größe der Wegefläche beträgt 747 m<sup>2</sup>.

#### Bodenwert der bebauten mittleren Teilfläche des Flurstück 112/6 (Wohnhauses 73a)

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



Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025  GAG

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

	Fläche	Umrechnungskoeffizient
Bodenrichtwertgrundstück:	900 m <sup>2</sup>	1,00
Wertermittlungsobjekt:	1.522 m <sup>2</sup>	0,87

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$\begin{array}{ccccccc} 55 \text{ €/m}^2 & \times & 0,87 & / & 1,00 & = & 47,85 \text{ €/m}^2 \\ \text{Bodenrichtwert} & & \text{Umrechnungskoeffizienten} & & \text{angepasster Bodenwert} & & \end{array}$$

Eine weitere Besonderheit bzw. Abweichung zum Bodenrichtwertgrundstück ist aufgrund der Lage im eingeschränkten Gewerbegebiet mit den entsprechenden Einschränkungen (nur Betriebswohnungen, erhöhte Immissionen) gegeben. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses wird dieser Umstand sachverständig mit einem Abschlag in Höhe von 25 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

$$47,85 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = \text{rd. } \mathbf{36 \text{ €/m}^2}$$

#### Bodenwert der bebauten südlichen Teilfläche des Flurstücks 112/6 (Gewerbe Nr. 73)

Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück sind im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße und der Nutzung als (höherwertiges) Gewerbe gegeben. Außerdem sind die unmittelbare Lage an der Bundesstraße und die Erschließungsbaulast wertmindernd zu berücksichtigen.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist ein Bodenwert zwischen dem Bodenrichtwert für Wohnbauland und dem gewerblichen Bodenrichtwert marktgerecht. Dabei wird der gewerbliche Bodenrichtwert zweifach und der Bodenrichtwert des Wohnbaulandes einfach gewichtet. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert dieser Teilfläche ergibt sich somit wie folgt:

$$(8 \text{ €/m}^2 \times 2 + 55 \text{ €/m}^2 \times 1) / 3 = \text{rd. } \mathbf{24 \text{ €/m}^2}$$

#### Bodenwert der unbebauten nördlichen Teilfläche des Flurstücks 112/6 (Lager-, Reitplatz)

Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück sind im vorliegenden Fall aufgrund der von der Bodenrichtwertdefinition abweichenden Grundstücksgröße und der möglichen Nutzung als Gewerbe gegeben. Außerdem sind die innenliegende Lage und mögliche Erschließungskosten wertmindernd zu berücksichtigen. Die auf dieser Fläche befindlichen einfachen Nebengebäude (Pferdeunterstand, Schuppen) bleiben ohne Wertansatz, da diese bei der im Vergleich zu Pferdekoppel höherwertigeren gewerblichen Nutzung nicht mehr nutzbar und somit wertlos sind.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses ist der gewerbliche Bodenrichtwert von **8 €/m<sup>2</sup>** zutreffend für diese Teilfläche.

#### Bodenwert der Teilfläche Weg des Flurstücks 112/6

Der Bodenwert von privaten Wegeflächen im Siedlungsgebiet beträgt nach Kauffalluntersuchungen im Mittel 30 % des angrenzenden Bodenwertes der Bauflächen. Das vorhandene Leitungsrecht schränkt die Nutzung nicht ein und ist deshalb nicht wertrelevant. Mit den angrenzenden Bodenwerten der gewerblichen Bauflächen von im Mittel 16 €/m<sup>2</sup> ergibt sich der Wert der Wegefläche somit wie folgt:

$$16 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \text{rd. } \mathbf{5 \text{ €/m}^2}$$

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche Wohnhaus Nr. 73A	1.522 m <sup>2</sup>	36,00 €/m <sup>2</sup>	54.792 €
Baufläche Gewerbe Nr. 73	2.959 m <sup>2</sup>	24,00 €/m <sup>2</sup>	71.016 €
<i>Summe der marktüblichen Flächen</i>	<i>4.481 m<sup>2</sup></i>		<i>125.808 €</i>
nördliche unbebaute Fläche (GE)	3.922 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	31.376 €
Wegefläche	747 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	3.735 €
<i>Summe sonstiger Teilflächen (als boG ber.)</i>	<i>4.669 m<sup>2</sup></i>		<i>35.111 €</i>
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>9.150 m<sup>2</sup></b>		<b>160.919 €</b>

---

### **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 €/m<sup>2</sup> 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 beim Wohnhaus 73a aufgrund des flachen Satteldaches (im Verhältnis zu einem Flachdach) gegeben. Beim Haus 73 sind der fehlende Drempe und der in Teilen einfache Ausbau (Anbau) kostenmindernd zu berücksichtigen. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies beim Wohnhaus 73a mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % und beim Haus 73 mit einem Abschlag in Höhe von 10 % 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:

#### Wohnhaus Nr. 73A:

Gebäude	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	123	20
NHK 2010	1160 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	5,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	184,7	184,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	276.706 €	14.776 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	35	35
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	35	25
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,5000	0,4167
Gebäudesachwert	138.353 €	6.157 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>144.510 €</b>	

#### Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

Gebäude	Altgebäude	Halle
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	416	283
NHK 2010	965 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-10,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,3	188,3
Herstellungskosten am WE-Stichtag	680.320 €	373.022 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	40
<i>Alter in Jahren</i>	>70	27
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	10	15
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,1429	0,3750
Gebäudesachwert	97.218 €	139.883 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>237.101 €</b>	

### 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:

#### Wohnhaus Nr. 73A:

Anschlüsse: Elektrizität, Wasser, Gas, Kanalisation	5.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	5.000 €
Sonstiges	0 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>10.000 €</b>

#### Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

Anschlüsse: Elektrizität, Wasser, Gas, Kanalisation	8.000 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	8.000 €
einfache Nebengebäude / Anbauten	2.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>18.000 €</b>

### 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:

#### Wohnhaus Nr. 73A:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	54.792 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	144.510 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>209.302 €</b>

#### Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

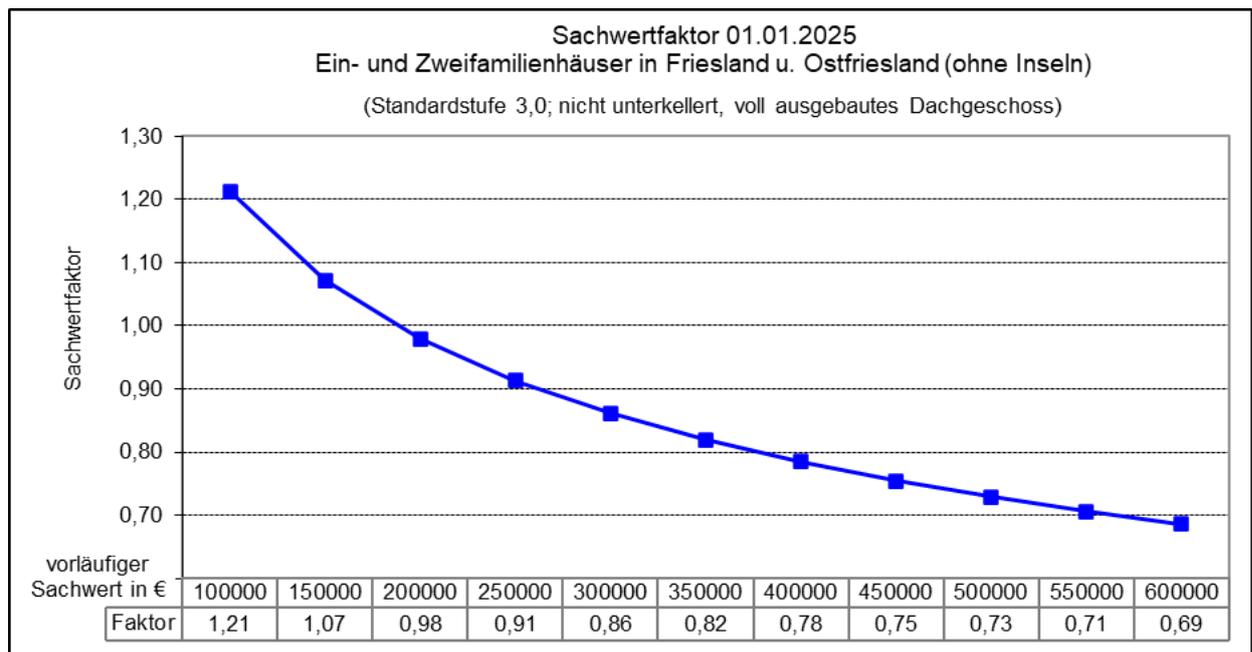
Bodenwert (marktübliche Fläche)	71.016 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	237.101 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	18.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>326.117 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

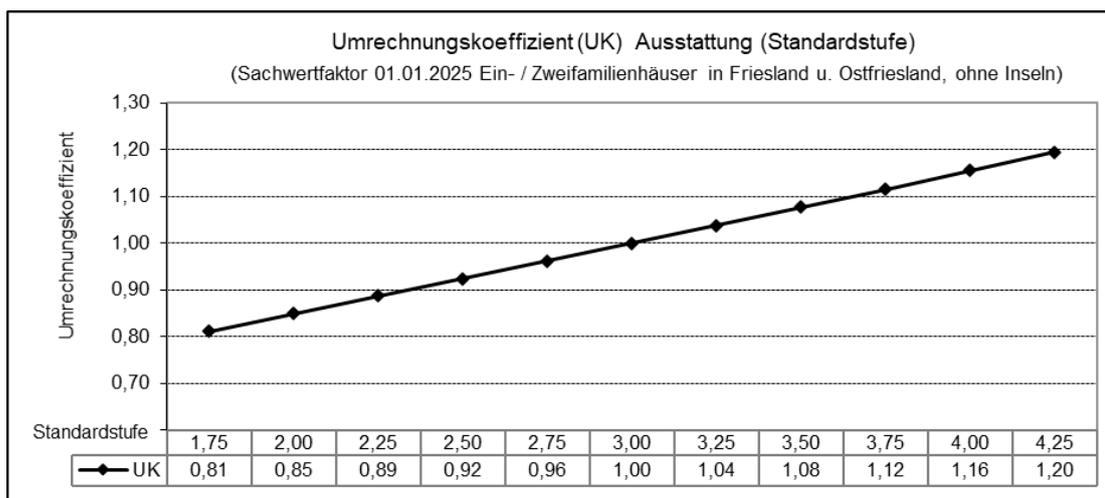
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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](http://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 2024 entnommen werden können.



<b>Umrechnungskoeffizient Lage</b>	
(Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Friedeburg	1,05

Quelle: [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025  GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 209.302 €):	0,97
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,9):	0,99
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	1,05
Anpassung auf Stichtag	1,00
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>1,01</b>

Bei einem üblichen Grundstück mit den Merkmalen des Wohnhauses Nr. 73a liegt der angepasste Sachwertfaktor bei 1,01. Nach Einordnung durch den Gutachterausschuss ist das vorliegende Objekt aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen weniger marktgängig, weshalb der Gutachterausschuss einen um 10 % verminderten Sachwertfaktor für angemessen hält. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor beträgt somit **0,91**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 9 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Für gewerbliche Objekte liegen keine Sachwertfaktoren vor. Aufgrund der Lage, Ausstattung, Ertragspotential und Marktgängigkeit hält der Gutachterausschuss für die gewerbliche Teilfläche Nr. 73 (Altgebäude und Halle) einen Sachwertfaktor von **0,70** für sachgerecht.

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

Wohnhaus Nr. 73A:

vorläufiger Sachwert		209.302 €
Sachwertfaktor	0,91	
Marktanpassung		-18.837 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>190.465 €</b>

Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

vorläufiger Sachwert		326.117 €
Sachwertfaktor	0,70	
Marktanpassung		-97.835 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>228.282 €</b>

### 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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Wohnhaus Nr. 73A:

Beim Wohnhaus Nr. 79a ist der leicht unterdurchschnittliche Zustand (Bauschäden) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gegeben. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 10 % des Gebäudesachwertes berücksichtigt. Mit einem Gebäudesachwert des Wohnhauses von 138.353 € ergibt sich der Abschlag somit zu **13.835 €**.

Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

Beim Altgebäude und der Halle sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Baumängel / Bauschäden und veraltete Ausstattung (unterdurchschnittlicher Zustand)
- nachteilige Grundrissgestaltung und unzweckmäßige Raumgeometrien (u. a. hohe Fluranteile, gefangene Räume, Niveauunterschiede, Niveauunterschiede)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von 50 % (Altgebäude) bzw. 25 % (Halle) des jeweiligen Gebäudesachwertes berücksichtigt.

Gebäude	Altgebäude	Halle
Gebäudesachwert	97.218 €	139.883 €
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	-50 %	-25 %
Ansatz boG Gebäude	-48.609 €	-34.971 €
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>-83.580 €</b>

**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:

Wohnhaus Nr. 73A:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	190.465 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-13.835 €
Sachwert	176.630 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>177.000 €</b>

Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

marktangepasster vorläufiger Sachwert	228.282 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-83.580 €
Sachwert	144.702 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>145.000 €</b>

---

### **3.6 Allgemeines Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### **3.6.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die aktuelle tatsächliche Miete ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses nicht marktüblich und nicht nachhaltig zu erzielen. Der Mietvertrag läuft zeitnah aus. Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Wohnhaus Nr. 73A:

Nutzung	Wohnfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnung (mit Garage)	99 m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	644 €
<b>jährlicher Rohertrag</b>			<b>7.728 €</b>

Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

Nutzung	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Altgebäude	276 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	1.104 €
Halle	251 m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup>	753 €
Summe Monatsmiete			1.857 €
<b>jährlicher Rohertrag</b>			<b>22.284 €</b>

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss modellkonform (Ansätze der ImmoWertV) **24 %** (Wohnhaus) bzw. **30 %** (Altgebäude und Halle) angesetzt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Wohnhaus Nr. 73A:

jährlicher Rohertrag		7.728 €
Bewirtschaftungskosten	24 % des Rohertrages	-1.855 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>5.873 €</b>

Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

jährlicher Rohertrag		22.284 €
Bewirtschaftungskosten	30 % des Rohertrages	-6.685 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>		<b>15.599 €</b>

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz) zum Stichtag zu **1,5 %** (Wohnhaus) bzw. **4,5 %** (Altgebäude und Halle).

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) 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.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine (mittlere) Restnutzungsdauer von **35 Jahren** (Wohnhaus) bzw. **12 Jahren** (Altgebäude und Halle) für das Wertermittlungsobjekt an.

#### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

##### Wohnhaus Nr. 73A:

jährlicher Reinertrag		5.873 €
Bodenwertverzinsung	1,5 % von 54.792 €	-822 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		5.051 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 1,5 % RND: 35 Jahre)	27,0756
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>136.770 €</b>

##### Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

jährlicher Reinertrag		15.599 €
Bodenwertverzinsung	4,5 % von 71.016 €	-3.196 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		12.403 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 4,5 % RND: 12 Jahre)	9,1186
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>113.099 €</b>

### 3.6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren ist beim Wohnhaus Nr. 73a der leicht unterdurchschnittliche Zustand als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Abschlag in Höhe von **13.835 €** zu berücksichtigen.

Bei der Teilfläche Altgebäude und Halle (Nr. 73) ist wie im Sachwertverfahren der unterdurchschnittliche Zustand (Schäden, Ausstattung) wertmindernd zu berücksichtigen. Die Mängel in der Raumgeometrie wurden bereits im Mietansatz berücksichtigt. Aus diesem Grund hält der Gutachterausschuss einen Abschlag in Höhe von 50 % des Ansatzes im Sachwertverfahren (= **41.790 €**) für angemessen.

### 3.6.3 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

#### Wohnhaus Nr. 73A:

Bodenwert der marktüblichen Fläche	54.792 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	136.770 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	191.562 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-13.835 €
Ertragswert	177.726 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)</b>	<b>178.000 €</b>

#### Gewerbe Nr. 73 (Altgebäude und Halle):

Bodenwert der marktüblichen Fläche	71.016 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	113.099 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	184.115 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-41.790 €
Ertragswert	142.325 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)</b>	<b>142.000 €</b>

### 3.7 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 Ertragswert (Wohnhaus 73a: 178.000 €; Altbau und Halle 73: 142.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und beim Sachwert (Wohnhaus 73a: 177.000 €; Altbau und Halle 73: 145.000 €) durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die Einzelwerte ergeben sich nach sachgerechter Ableitung und Rundung wie folgt:

Wohnhaus Nr. 73a:	178.000 €
Gewerbe Nr. 73 (Altbau und Halle):	145.000 €
<u>sonstige Flächen (Bodenwerte):</u>	<u>35.000 €</u>
Summe der Einzelwerte:	358.000 €

Der Gutachterausschuss hält zur Ableitung des Verkehrswertes des Gesamtobjekts aufgrund der uneinheitlichen Nutzungen und des eingeschränkten Käuferkreises für diese Spezialimmobilie einen Abschlag auf die Summe der Einzelwerte in Höhe von 15 % für sachgerecht. Der Verkehrswert ergibt sich somit zu 304.000 €.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.02.2025, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für bebaute Grundstück **Grundbuchblatt 1108, lfd. Nr. 6** (Wieseder Straße 73, 73A, Flurstück 112/6) zu

**304.000 €**

(in Worten: dreihundertviertausend Euro)

ermittelt.

Friedeburg, den 18.02.2025

xxxx

xxxx

xxxx

\_\_\_\_\_  
Gutachter

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender

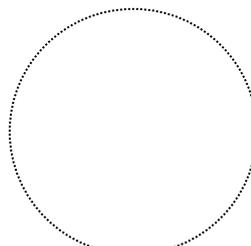
\_\_\_\_\_  
Gutachter

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**

Isumser Straße 5, 26409 Wittmund  
Telefon: 04462 - 9471 12 Fax: 04462- 9471 10  
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Wittmund, den 19.02.2025



\_\_\_\_\_  
(xxxx)

**Ausfertigungen:**

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Wittmund  
Am Markt 11  
26409 Wittmund

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### **„Wieseder Straße 73“ Altbau**

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Altbau	19,00 m x	9,02 m	= 171,38 m <sup>2</sup>
	+ 10,09 m x	1,83 m	= 18,46 m <sup>2</sup>
	+ 7,20 m x	7,54 m	= 54,29 m <sup>2</sup>
			= <b>244,1 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss Altbau	19,00 m x	9,02 m	= 171,38 m <sup>2</sup>
			= <b>171,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>416 m<sup>2</sup></b>

##### **„Wieseder Straße 73“ Halle**

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss Halle	15,29 m x	15,17 m	= 231,95 m <sup>2</sup>
	+ 9,15 m x	5,39 m	= 49,32 m <sup>2</sup>
	+ 11,14 m x	0,16 m	= 1,78 m <sup>2</sup>
			= <b>283,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>283 m<sup>2</sup></b>

##### **„Wieseder Straße 73A“ Wohnhaus**

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	13,86 m x	8,53 m	= 118,23 m <sup>2</sup>
	+ 0,75 m x	6,38 m	= 4,79 m <sup>2</sup>
			= <b>123,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>123 m<sup>2</sup></b>

##### **Garage „Wieseder Straße 73A“**

	Länge	Breite	Fläche
Garage Erdgeschoss	6,01 m x	3,29 m	= 19,77 m <sup>2</sup>
			= <b>19,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>20 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

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

**Altgebäude „Wieseder Straße 73“**Erdgeschoss:

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Büro 1	4,44 m x	4,01 m x	1,00	= 17,80 m <sup>2</sup>
				= <b>17,8 m<sup>2</sup></b>
Büro 2	4,35 m x	3,85 m x	1,00	= 16,75 m <sup>2</sup>
-	0,33 m x	1,19 m x	1,00	= -0,39 m <sup>2</sup>
-	0,35 m x	0,76 m x	1,00	= -0,27 m <sup>2</sup>
				= <b>16,1 m<sup>2</sup></b>
Diele	1,54 m x	5,55 m x	1,00	= 8,55 m <sup>2</sup>
-	1,31 m x	0,70 m x	1,50	= -1,38 m <sup>2</sup>
Flur 1	+ 1,07 m x	1,18 m x	1,00	= 1,26 m <sup>2</sup>
Flur 2	+ 3,70 m x	1,28 m x	1,00	= 4,74 m <sup>2</sup>
Flur 3	+ 1,47 m x	1,78 m x	1,00	= 2,62 m <sup>2</sup>
				= <b>15,8 m<sup>2</sup></b>
Heizung	1,18 m x	2,42 m x	1,00	= 2,86 m <sup>2</sup>
-	0,70 m x	0,59 m x	1,00	= -0,41 m <sup>2</sup>
				= <b>2,5 m<sup>2</sup></b>
WC	1,50 m x	1,19 m x	1,00	= 1,79 m <sup>2</sup>
				= <b>1,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	4,94 m x	2,70 m x	1,00	= 13,34 m <sup>2</sup>
				= <b>13,3 m<sup>2</sup></b>
HWR	2,68 m x	3,45 m x	1,00	= 9,25 m <sup>2</sup>
				= <b>9,3 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 2	3,70 m x	5,65 m x	1,00	= 20,91 m <sup>2</sup>
Küche	+ 4,05 m x	3,66 m x	1,00	= 14,82 m <sup>2</sup>
				= <b>35,7 m<sup>2</sup></b>
Überdachung	7,35 m x	6,68 m x	1,00	= 49,10 m <sup>2</sup>
				= <b>49,1 m<sup>2</sup></b>
Treppenaufgang	1,29 m x	5,76 m x	1,00	= 7,43 m <sup>2</sup>
-	1,30 m x	0,83 m x	1,50	= -1,62 m <sup>2</sup>
				= <b>5,8 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 3	4,70 m x	3,98 m x	1,00	= 18,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	+ 1,52 m x	2,85 m x	1,00	= 4,33 m <sup>2</sup>
				= <b>23,0 m<sup>2</sup></b>
Bad	2,87 m x	3,79 m x	1,00	= 10,88 m <sup>2</sup>
				= <b>10,9 m<sup>2</sup></b>
Bad Alt	1,93 m x	2,48 m x	1,00	= 4,79 m <sup>2</sup>
				= <b>4,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>206 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss:

Raum		Länge	Breite	Faktor	=	Fläche
Zimmer 1		4,20 m x	2,59 m x	1,00	=	10,88 m <sup>2</sup>
	+	4,20 m x	0,99 m x	0,50	=	2,08 m <sup>2</sup>
	+	0,42 m x	2,53 m x	1,00	=	1,06 m <sup>2</sup>
	-	0,36 m x	0,78 m x	1,00	=	-0,28 m <sup>2</sup>
				=	<b>13,7 m<sup>2</sup></b>	
Zimmer 2		3,09 m x	1,34 m x	1,00	=	4,14 m <sup>2</sup>
	+	3,09 m x	1,12 m x	0,50	=	1,73 m <sup>2</sup>
				=	<b>5,9 m<sup>2</sup></b>	
Zimmer 3		2,74 m x	2,09 m x	1,00	=	5,73 m <sup>2</sup>
	+	2,74 m x	0,95 m x	0,50	=	1,30 m <sup>2</sup>
				=	<b>7,0 m<sup>2</sup></b>	
Zimmer 4		3,66 m x	1,50 m x	1,00	=	5,49 m <sup>2</sup>
	+	3,66 m x	0,96 m x	0,50	=	1,76 m <sup>2</sup>
				=	<b>7,3 m<sup>2</sup></b>	
Zimmer 5		2,95 m x	2,74 m x	1,00	=	8,08 m <sup>2</sup>
	+	2,95 m x	1,75 m x	0,50	=	2,58 m <sup>2</sup>
				=	<b>10,7 m<sup>2</sup></b>	
Zimmer 6		2,90 m x	2,74 m x	1,00	=	7,95 m <sup>2</sup>
	+	2,90 m x	1,88 m x	0,50	=	2,73 m <sup>2</sup>
	-	0,80 m x	0,57 m x	1,00	=	-0,46 m <sup>2</sup>
				=	<b>10,2 m<sup>2</sup></b>	
Flur		4,12 m x	1,31 m x	1,00	=	5,40 m <sup>2</sup>
	+	4,12 m x	0,95 m x	0,50	=	1,96 m <sup>2</sup>
	+	0,42 m x	1,47 m x	1,00	=	0,62 m <sup>2</sup>
	+	1,50 m x	1,00 m x	1,00	=	1,50 m <sup>2</sup>
	-	0,50 m x	0,43 m x	1,00	=	-0,22 m <sup>2</sup>
				=	<b>9,3 m<sup>2</sup></b>	
Bad		1,04 m x	1,87 m x	1,00	=	1,94 m <sup>2</sup>
	+	1,04 m x	0,81 m x	0,50	=	0,42 m <sup>2</sup>
				=	<b>2,4 m<sup>2</sup></b>	
Treppe / Flur		0,90 m x	1,11 m x	1,00	=	1,00 m <sup>2</sup>
	+	0,84 m x	1,81 m x	1,00	=	1,52 m <sup>2</sup>
	+	0,80 m x	1,17 m x	1,00	=	0,94 m <sup>2</sup>
				=	<b>3,5 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gesamtfläche Dachgeschoss = rd.</b>						<b>70 m<sup>2</sup></b>

Die Wohn- und Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss des Altgebäudes beträgt rd. 276 m<sup>2</sup>.

**Halle / Rettungsdienst „Wieseder Straße 73“**

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
				- 3.00 % Putz
01	San. Lager	3.260*3.510	= 11.443 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	11.443 m <sup>2</sup> 11.10 m <sup>2</sup>
02	Wäsche	4.900*4.810	= 23.569 m <sup>2</sup>	
		3.625*1.525	= 5.528 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	29.097 m <sup>2</sup> 28.22 m <sup>2</sup>
03	RTW	Ermittlung nach Gauss	- Elling = 63.217 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	63.217 m <sup>2</sup> 61.32 m <sup>2</sup>
04	WC	1.885*1.385	= 2.611 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	2.611 m <sup>2</sup> 2.53 m <sup>2</sup>
05	Vorraum	1.510*1.385	= 2.091 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	2.091 m <sup>2</sup> 2.03 m <sup>2</sup>
06	Übungsraum	6.600*5.510	= 36.366 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	36.366 m <sup>2</sup> 35.28 m <sup>2</sup>
07	Lager	5.225*3.885	= 20.299 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	20.299 m <sup>2</sup> 19.69 m <sup>2</sup>
08	Flur	0.5*(1.260+1.260)+2.500	= 3.150 m <sup>2</sup>	
		0.5*(5.605+5.605)+1.385	= 7.763 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	10.913 m <sup>2</sup> 10.59 m <sup>2</sup>
09	Werkstatt	15.000*5.005	= 75.075 m <sup>2</sup>	
			SUMME:	75.075 m <sup>2</sup> 72.82 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE:				243.58 m <sup>2</sup>

Die Nutzflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Gemäß der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung ist ein genereller Putzabzug in Höhe von 3 % nicht mehr vorgesehen. Die Nutzfläche beträgt somit im Erdgeschoss rd. 251 m<sup>2</sup>.

**Wohnhaus „Wieseder Straße 73A“**

<u>Berechnung der Wohnfläche:</u>		Zugang Betriebswohnung			
Büro	3,885 x 3,135 x 0,97			=	11,81 qm
Schlafen	3,885 x 4,385 x 0,97			=	16,52 "
Bad	2,01 x 3,26 x 0,97			=	6,36 "
Heiz./Abst.	2,51 x 2,635 x 0,97			=	6,42 "
Küche	4,26 x 3,76 x 0,97			=	15,54 "
Wohnen	(5,51 x 4,51 - 1,30 x 0,65 x 1/2) x 0,97			=	23,70 "
Diele	(2,01 x 4,26 + 1,26 x 0,625 + 1,40 x 0,70 + 1/2) x 0,97			=	10,77 "
Flur	1,26 x 2,26 x 0,97			=	2,76 "
WC	1,26 x 1,885 x 0,97			=	2,30 "
			Zugang Wohnfl. Betriebsw.:		96,18 qm
					=====

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Gemäß der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung ist ein genereller Putzabzug in Höhe von 3 % nicht mehr vorgesehen. Die Wohnfläche beträgt somit im Erdgeschoss rd. 99 m<sup>2</sup>.

**Nebengebäude „Wieseder Straße 73A“**

<u>Berechnung der Nutzfläche:</u>		Zugang Betriebswohnung			
Garage/Abst.	5,385 x 3,01 x 0,97			=	15,72 qm
					=====

Die Nutzfläche beträgt ohne Putzabzug rd. 16 m<sup>2</sup>.

## **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.