



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

Telefon: 0491 – 8008-232 Fax: 0491 -8008-250

E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

# Gutachten über den Verkehrswert



**Ostrhauderfehn, Langholter Straße 82**



**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:	Ostrhauderfehn
Straße, Hausnummer:	Langholter Straße 82
Gemarkung:	Ostrhauderfehn
Flur:	6
Flurstück(e):	1/692
Gesamtfläche:	2.322 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Ostrhauderfehn
Grundbuchblatt:	4661
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Heiko Rödenbeek
Gutachter:	Architekt Simon Burgemeister
Gutachter:	Immobilienkaufmann Folkert Folkerts

den Verkehrswert (Marktwert, Altlastenfreiheit unterstellt) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.07.2025 mit

**165.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4 Wertermittlungsstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	4
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.7 Unterlagen	5
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Verkehrsanbindung	7
2.1.2 Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3 Umwelteinflüsse	7
2.1.4 Wohn- und Geschäftslage	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1 Nutzung	8
2.2.2 Erschließungszustand	8
2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
2.2.4 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.3.3 Rechte und Belastungen	11
2.4 Künftige Entwicklungen	11
2.4.1 Demographische Entwicklung	12
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5 Entwicklungszustand	12
2.6 Bauliche Anlagen	12
2.6.1 Hauptgebäude	13
2.6.2 Nebengebäude	19
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>24</b>
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	24
3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3 Bodenwert	26
3.3.1 Vergleichswerte	26
3.3.2 Bodenrichtwerte	27
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4 Gesamtbodenwert	29
3.4 Sachwertverfahren	30
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	33
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	36
3.5 Verkehrswert	37
<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>38</b>
Berechnungen	38
Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Leer, Leer  
Auftragseingang: 17.04.2025  
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 11/25  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: keine  
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 18.06.2025 (es konnten nicht alle Räume besichtigt werden)  
weitere Teilnehmer: der Eigentümer  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 16.07.2025  
Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung seitens der Eigentümer wurde nicht ermöglicht. Auf die Risiken einer Verkehrswertermittlung ohne Innenbesichtigung wurde bei der Ladung zum Ortstermin (Schreiben vom 24.06.2025) hingewiesen.

### **1.2 Weitere Angaben**

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

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

### **1.4 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 16.07.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 (16.07.2025).

### **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.

### **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
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

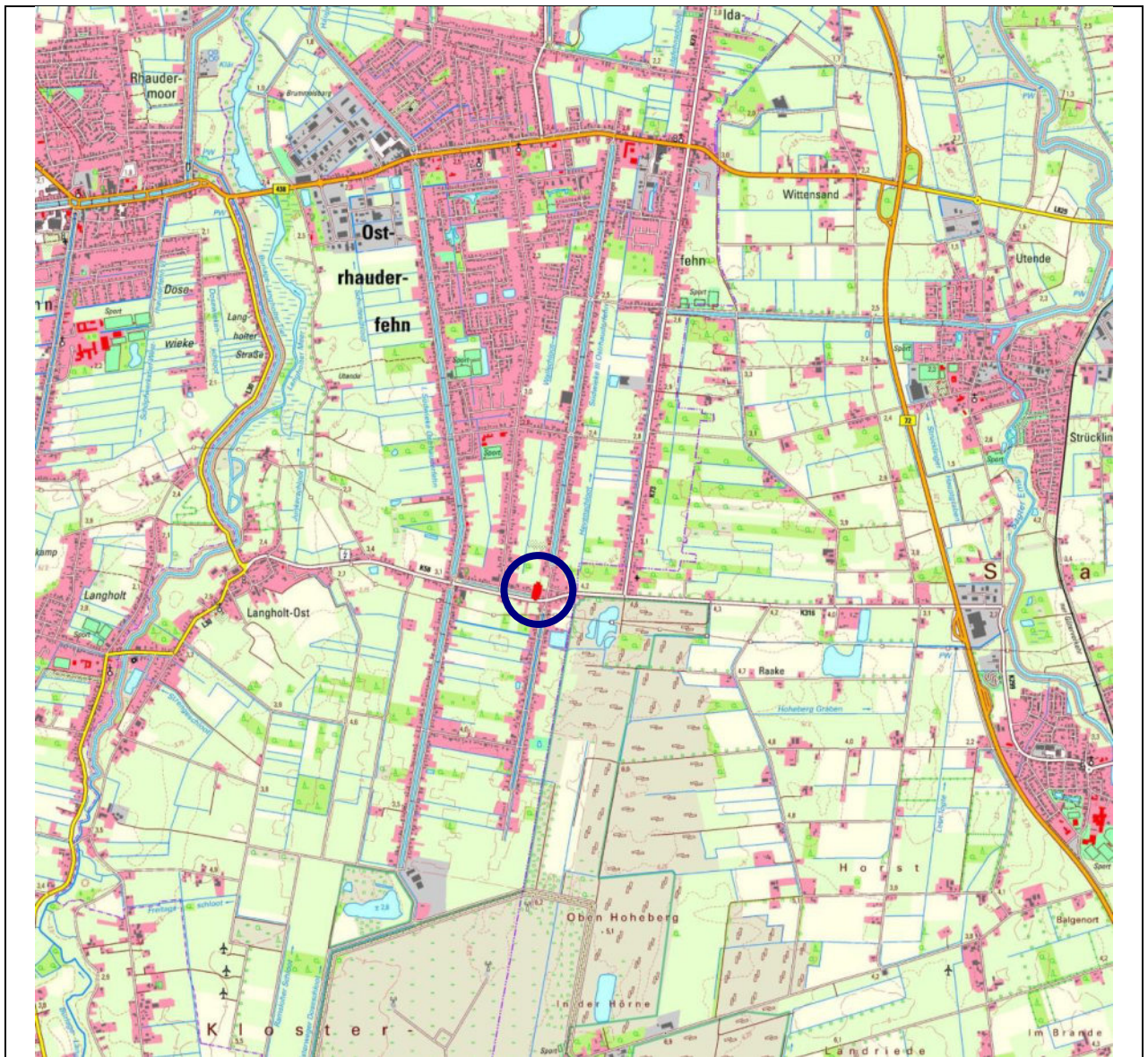
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Süden der Gemeinde Ostrhauderfehn an der „Langholter Straße“, einer überörtlichen Durchgangsstraße (Kreisstraße 58). Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn (Rathaus) beträgt ca. 4 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

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

### **2.1.1 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 4 km Entfernung die Bundesstraße 438, welche von Folmhusen im Westen nach Wittensand im Osten verläuft und die Bundesstraße 70 im Westen mit der Bundesstraße 72 im Osten verbindet.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Filsum auf die A28) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 19 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Leer. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 22 km. Leer ist Eisenbahnknotenpunkt und IC-Station der Strecken Bremen-Groningen und Münster-Norddeich.

Nördlich von Leer befindet sich auch der nächste Flugplatz. Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen mit Linienflugbetrieb sind in Bremen oder Groningen.

### **2.1.2 Öffentliche Einrichtungen**

Bei der Gemeinde Ostrhauderfehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche sind in Ostrhauderfehn vorhanden. Das Verwaltungszentrum der Gemeinde Ostrhauderfehn befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Ostrhauderfehn, weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer und Papenburg sowie in Westrhauderfehn (Gymnasium) vorhanden.

In Ostrhauderfehn gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 23 km entfernt in Leer.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit mittlerem bis hohem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem bis erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Wohn- und Geschäftslage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem dörflichen Wohngebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.



## **2.2     Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.2.1    Nutzung**

Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Im rückwärtigen Bereich wurden die Streifenfundamente für ein geplantes Nebengebäude erstellt. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als einfacher Garten mit überwiegend Rasenfläche angelegt. Im Liegenschaftskataster ist diese Wohnbaufläche mit 1.330 m<sup>2</sup> nachgewiesen.

Der nördliche Bereich stellt eine Grünfläche dar. Die Flächengröße beträgt 992 m<sup>2</sup>.

### **2.2.2    Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Langholter Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (Kreisstraße 58) mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| - Wasserversorgung          | - Stromversorgung |
| - Schmutzwasserkanalisation | - Gasversorgung   |

### **2.2.3    Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

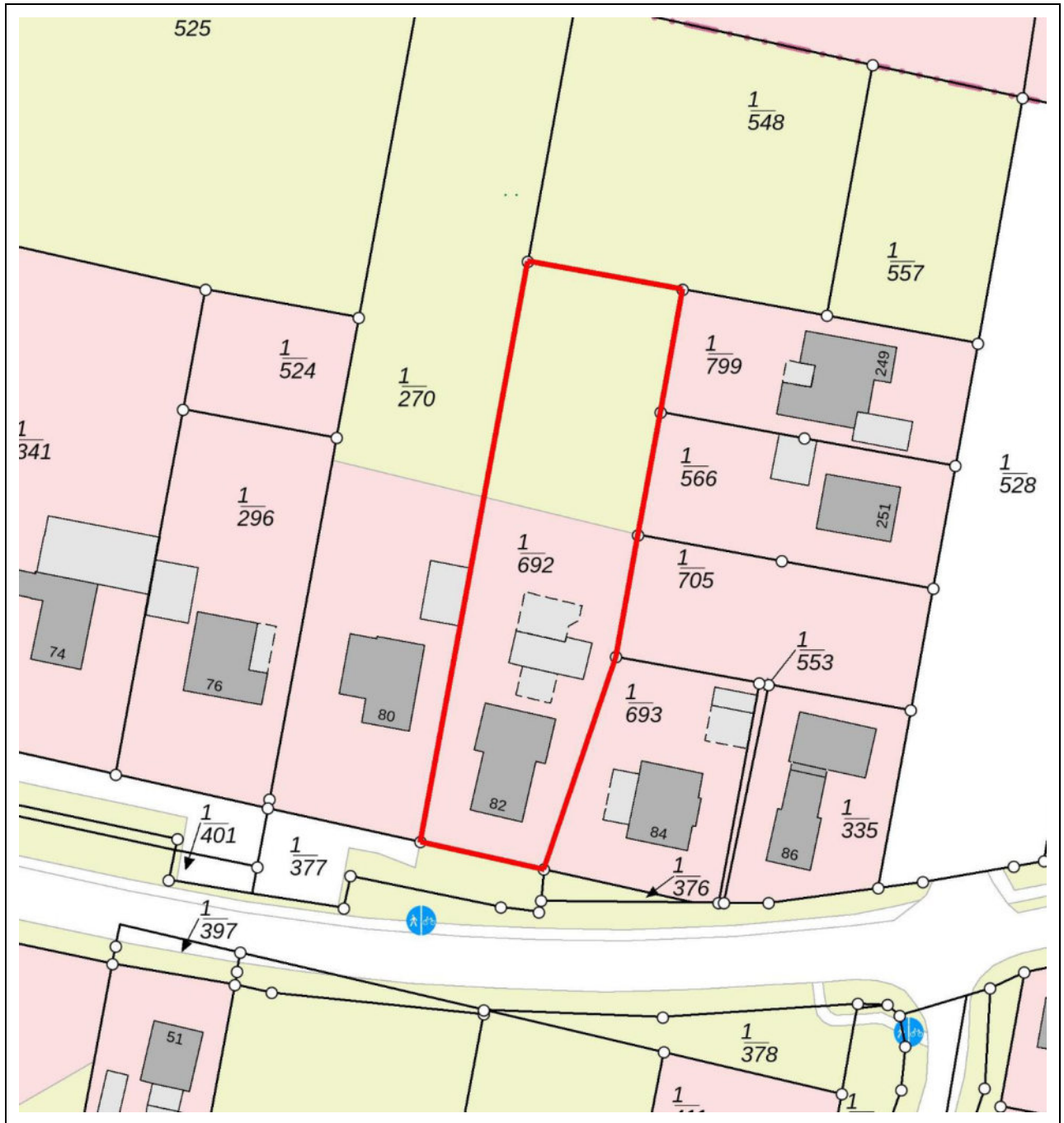
Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind. Dem Gutachterausschuss liegen keine konkreten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Auf dem stark überwucherten Grundstück (nicht vollständig einsehbar) lagern Materialien und Sperrmüll (u.a. Kühlschrank, Backofen), eine Belastung bzw. Gefährdung ist nicht ausgeschlossen. Der Gutachterausschuss unterstellt bei seiner Bewertung Altlastenfreiheit.



## 2.2.4 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.322 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 25 m (Grundstücksbreite) x 95 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN



### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Langholter Straße“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Ostrhauderfehn in naher Zukunft nicht zu erwarten.

### Öffentliche Forderungen

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

## **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 13.03.2025 neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

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

### Denkmalschutz

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

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Mietverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Zum 31.12.2022 hatte die Gemeinde Ostrhauderfehn 11.622 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Ostrhauderfehn von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 8 % zu erwarten. Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

## **2.5 Entwicklungszustand**

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

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

## **2.6 Bauliche Anlagen**

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

## 2.6.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus (ehem. Siedlungshaus) in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Keller (Hochkeller), Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau:	tlw. ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>		Ursprung ca. Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts, Erweiterung Vorderhaus mit tlw. Erneuerung des Verblendmauerwerks ca. 1958
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für Erweiterung vor (BS.: 85/58 v.12.02.1958)
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	332 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 147 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 47 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller:	zwei Kellerräume
	im Erdgeschoss (EG):	Zimmer, Wohnzimmer, Küche, zwei Bäder, Heizungsraum, Flure, Tenne und Lagerfläche über Hochkeller
	im Dachgeschoss (DG):	zwei Zimmer, Flur
	Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss, tlw. Durchgangszimmer

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Satteldach, Tonziegel, tlw. gedämmt im Standard der 1980er Jahre, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, glasteilende Sprossen mit Zweifachverglasung, Nebeneingang: ältere Holzrahmentür mit Zweifachverglasung; zweiflügelige Brettertür zur Tenne
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung, mittlere Qualität überwiegend aus dem Baujahr 1980; zwei Dachflächenfenster, tlw. Lichtziegel
Innenwände:	EG: massiv, DG: unbekannt, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, sonst Putz/Tapeten
Innentüren:	im Vorderhaus erneuerte Holztüren in Holzzargen, sonst Holztüren in Holzzargen aus den 1980er Jahren, tlw. mit Lichtausschnitt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Kappendecke über dem Keller
Geschosstreppen:	geschlossene Holztreppe aus dem Baujahr ca. 1958 zum Dachgeschoss, Holzstiege zum Keller und zur Lagerfläche über dem Keller

---

Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen in den Sanitärräumen und hinterem Flur, sonst Laminat oder Teppichboden, Wirtschaftsbereich (Tenne, Lagerfläche) ohne Belag
Sanitäreinrichtungen:	Bad Vorderhaus: ebenerdige Dusche, WC-Becken, Waschtisch, mittlere Qualität der 2000er Jahre Bad Hinterhaus: Stand-WC mit Spülkasten, Einbauwanne, Waschtisch, mittlere Qualität der 1980er Jahre
Heizung:	Zentralheizung: Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher, zusätzlicher Kaminanschluss (Ofen) im Wohnzimmer, Baujahr 2015
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, Elektroanlage teilmodernisiert
Einbaumöbel:	keine
Besondere Bauteile:	keine

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	tlw. leichte Feuchteschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, tlw. Mauerwerksrisse im Verblendmauerwerk und über den Stürzen, Dach sattelt tlw. leicht durch, tlw. leichte Fertigstellungsmängel bei Wand- und Deckenabschlüssen bzw. Raumübergängen, Haupteingangstür nicht fachgerecht eingebaut, Dachentwässerung tlw. beschädigt, Windfedern/Ortgänge defekt
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mittel mit Unterhaltungs- und Fertigstellungsmängeln

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

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 einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,3 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 als 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. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen z.B. von Energiekosten bewirken. Soweit Maßnahmen weiter zurückliegen, haben diese üblicherweise einen geringeren Einfluss als zeitnah durchgeführte Maßnahmen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt aus Gründen der Modellkonformität insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	Ursprung über 70 Jahre
Modernisierungen:	Erweiterung des Vorderhauses ca. 1958 Überwiegend Erneuerung der Fenster im Jahre 1980 Einbau Bad Hinterhaus ca. 1980er Jahre, tlw. Dachdämmung Austausch der Haustür ca. 2005 Erneuerung Bad Vorderhaus ca. 2005 Grundrissänderung Vorderhaus ca. 2005 (behindertengerecht) Erneuerung der Heizung mit Einbau Heizkörper Heizungsraum ca. 2015
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	rd. 15 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1970

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



Fotos (aufgenommen am 18.06.2005)



Ansicht von der Straße (S)



Ansicht vom Garten (N)



Ansicht von Nordosten



Teilansicht von Osten



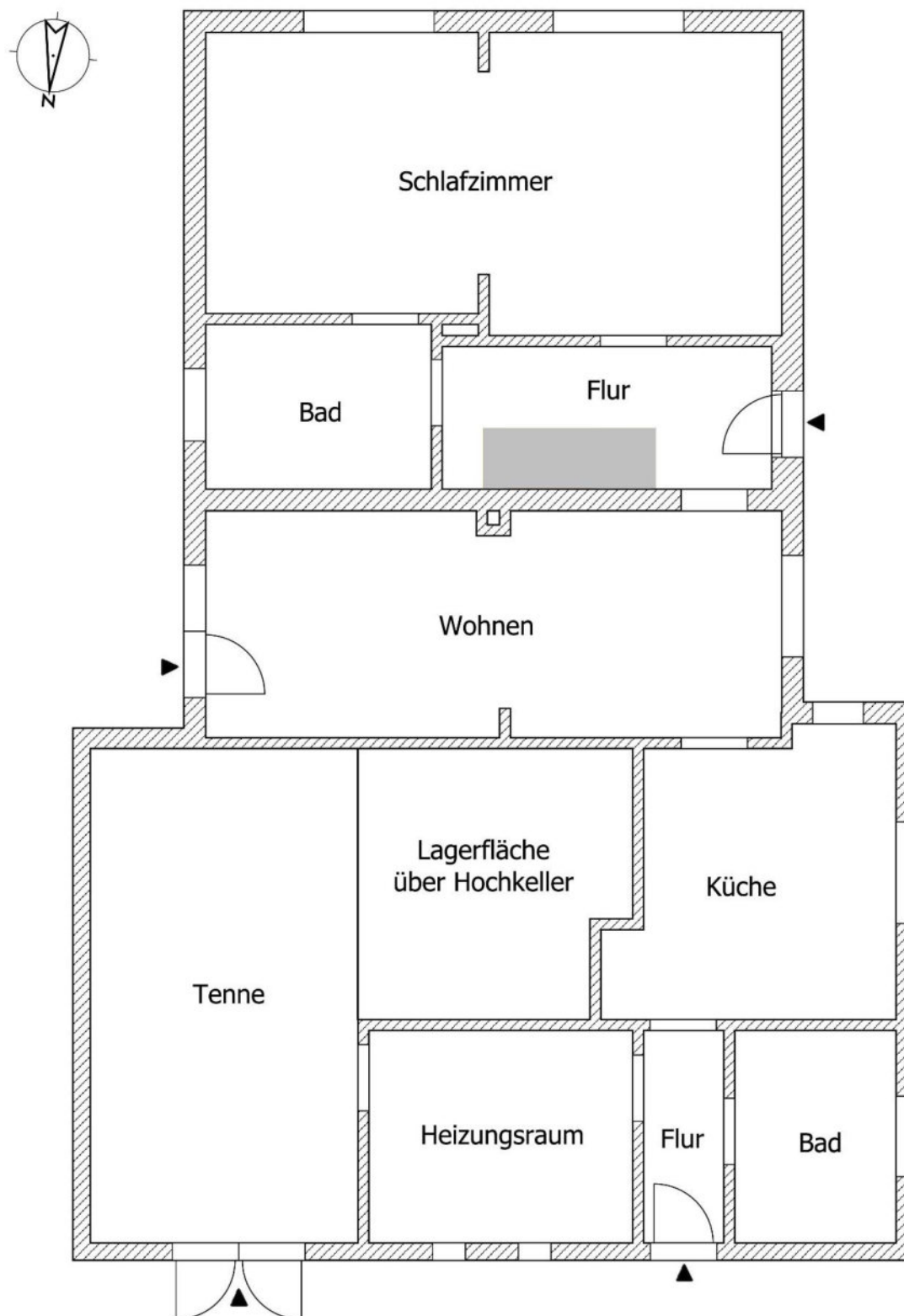
Ansicht Haupteingang

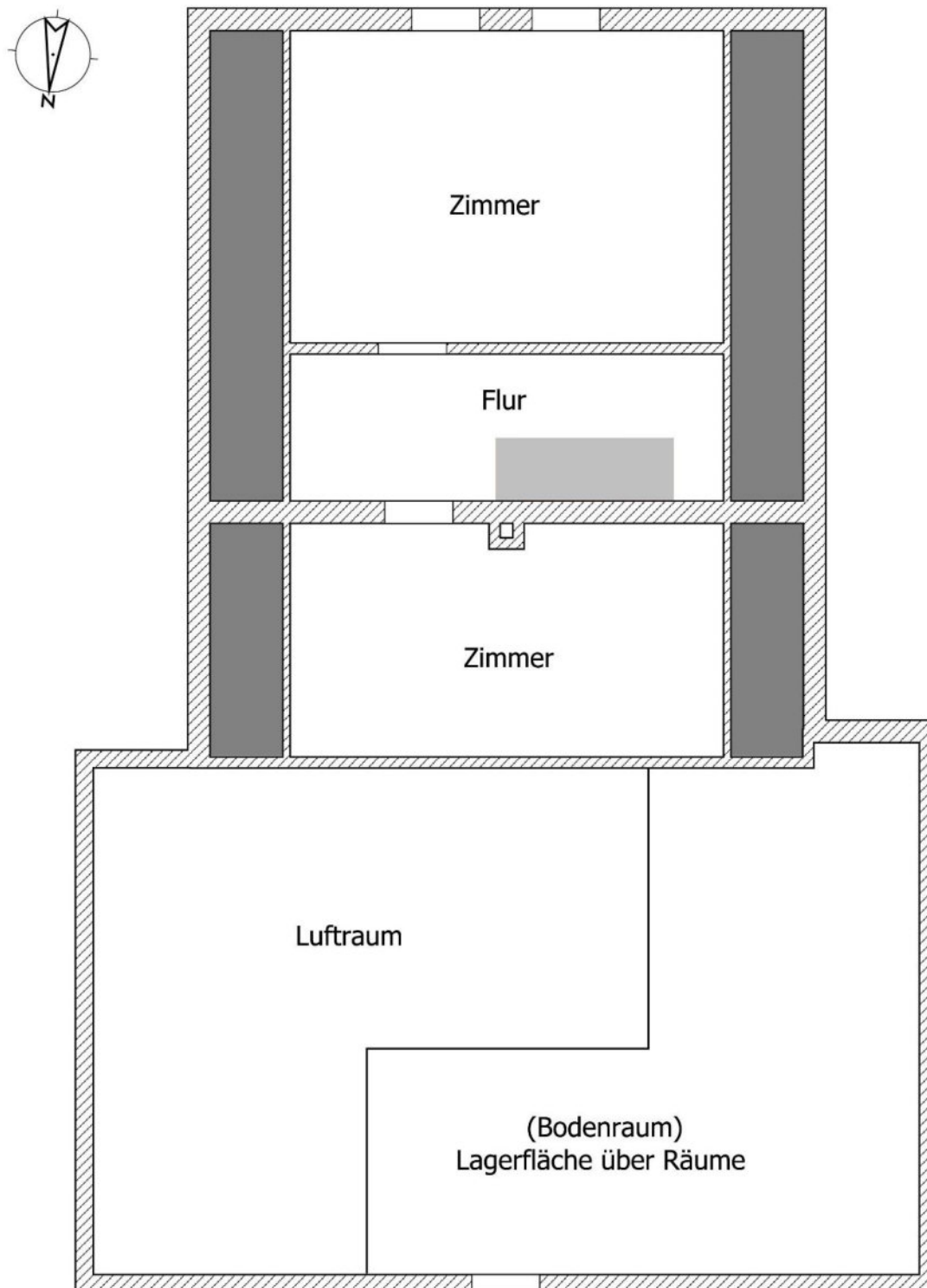


Teilansicht von Südwesten

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß, Maße tlw. abgeleitet

Erdgeschoss

Dachgeschoss (Skizze)

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

## 2.6.2 Nebengebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Stall / Garage
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>		Stall (Ursprung) ca. Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts
	Baugenehmigungen:	konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde wurden nicht zur Verfügung gestellt)
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	133 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	rd. 47 m <sup>2</sup> (nur EG, Berechnungen s. Anlage)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	drei Abstell- / Geräteräume, Garage, mehrere niedrige Räume und Nischen
	im Dachgeschoss (DG):	Bodenraum

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Satteldach, Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentore/-türen:	zwei Stahltüren, Stahlschwingtor
Fenster:	Betonrahmen, Einfachverglasung
Innenwände:	massiv, tlw. Putz mit Anstrich
Innentüren:	keine
Geschossdecken:	Holzbalkendecke überwiegend ohne Verkleidung, tlw. Gipskarton
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Sanitäreinrichtungen:	keine
Heizung:	unbeheizt
Technische Ausstattung:	einfach
Besondere Bauteile:	keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	tlw. Mauerwerksrisse, Mauerwerk tlw. durchnässt, Dachentwässerung tlw. defekt, Glasscheiben tlw. fehlend, Schornstein versottet,
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mäßig



Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	60 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	über 60 Jahre
Modernisierungen:	Innenausbau der Garage mit Gipskarton
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	7 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1972

Fotos (aufgenommen am 18.06.2005)

Ansicht von Südosten



Ansicht von Westen



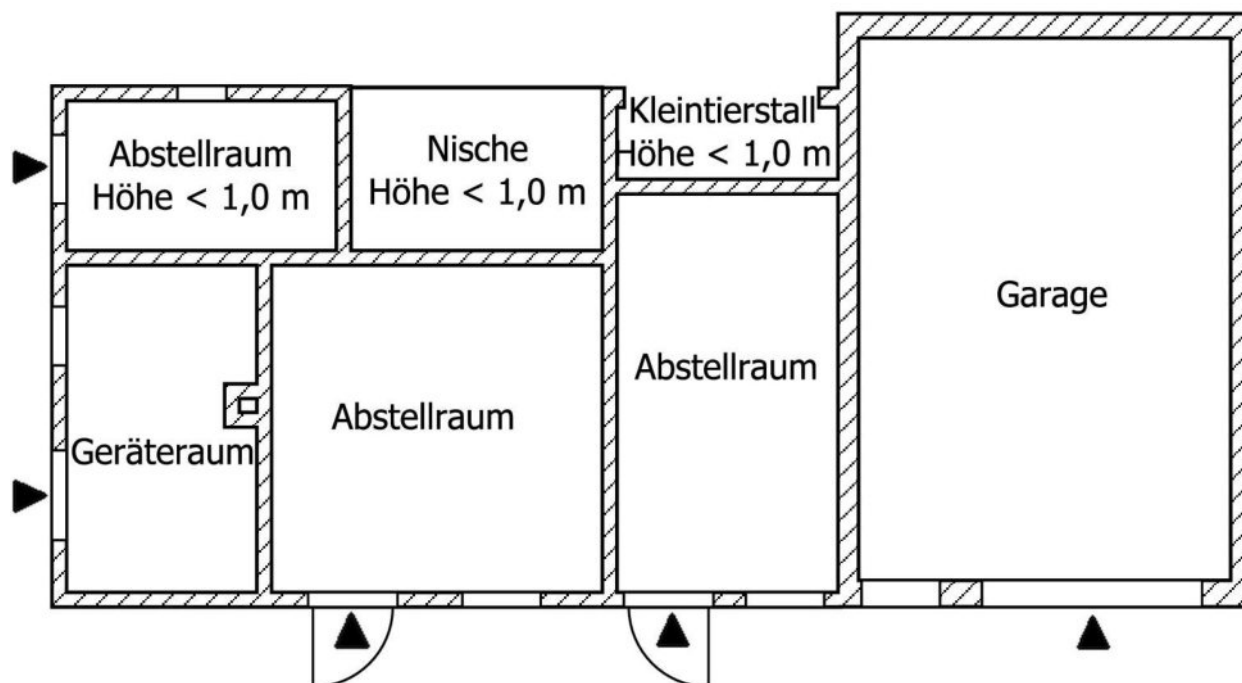
Ansicht von Nordosten



Teilansicht von NW (Nische, Kleintierstall)

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß

Erdgeschoss

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

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, tlw. Klinkerpflaster im rückwärtigen Bereich Schotterbefestigung
<u>Terrasse:</u>	Klinkerpflaster / Betonsteinpflaster insgesamt einfach
<u>Einfriedung:</u>	Überwiegend keine Einfriedung, zwei Eingangspfeiler aus Verblendsteinen
<u>Gartenanlage:</u>	Überwiegend Rasenfläche bzw. Grünfläche insgesamt einfache naturnahe Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Mehrere Überdachungen: insgesamt ca. 82 m <sup>2</sup> Grundfläche, Stahlstützen bzw. Stahlrohrkonstruktionen, Pultdächer, Holzbalken mit Trapezblecheindeckungen;  Streifenfundamente für geplantes Nebengebäude im hinteren Bereich
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Zisterne, ehem. Jauchegrube

Fotos (aufgenommen am 18.06.2005)



Überdachung Südseite Nebengebäude



Teilansicht Überdachungen Nordseite Nebengebäude





Teilansicht Überdachungen Nordseite Nebengebäude



Innenansicht Überd. Nordseite Nebengebäude



Grünfläche von Norden



Grünfläche von Süden



Terrasse Westseite Nebengebäude



Schotterbefestigung von Norden

### **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 beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

### **3.3 Bodenwert**

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

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

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

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

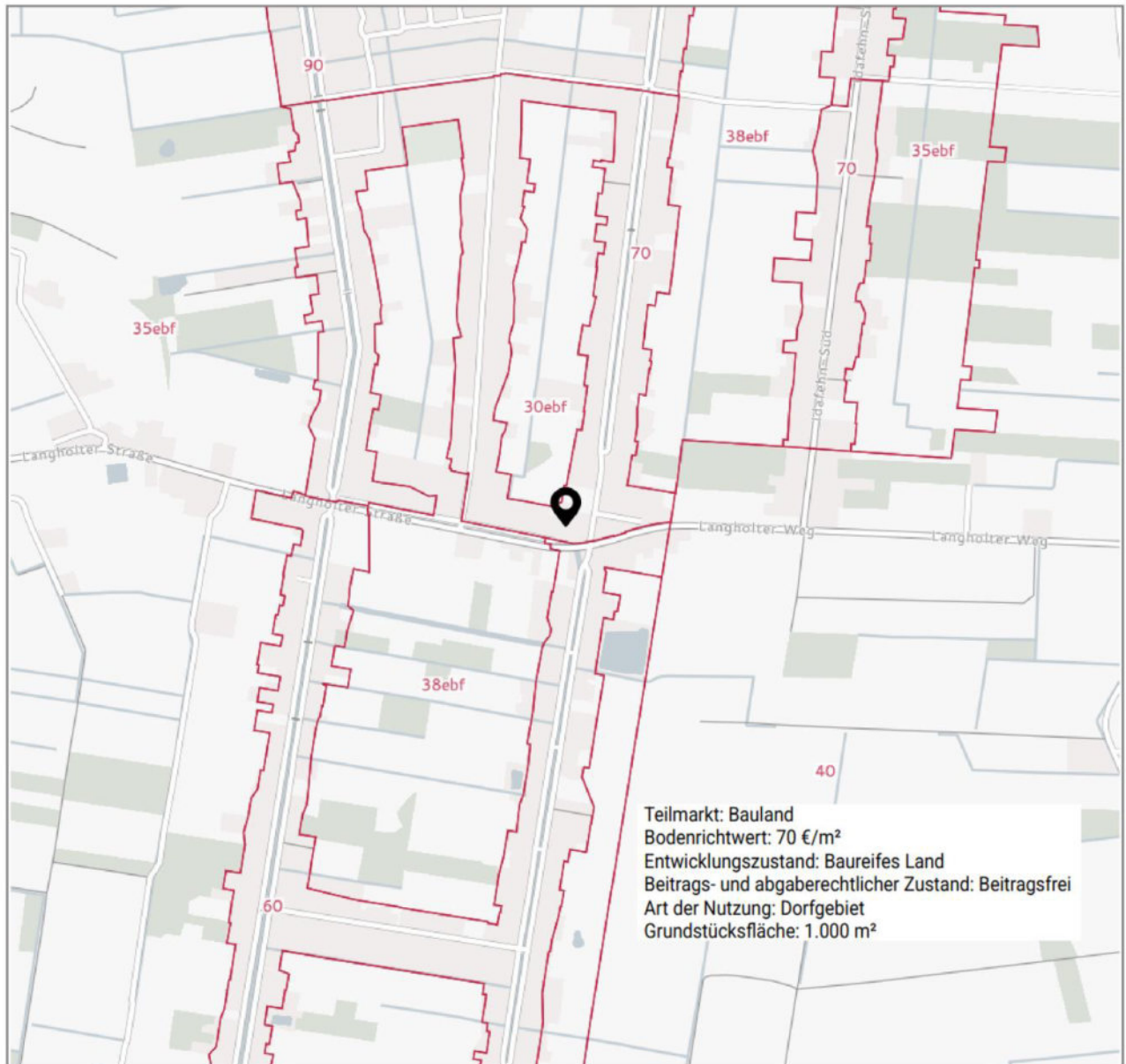


### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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

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

Adresse: Langholter Straße 82, 26842 Ostrhauderfehn  
Gemarkung: 1825 (Ostrhauderfehn), Flur: 6, Flurstück: 1/692



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 70 €/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:

- Dorfgebiet
- Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup>

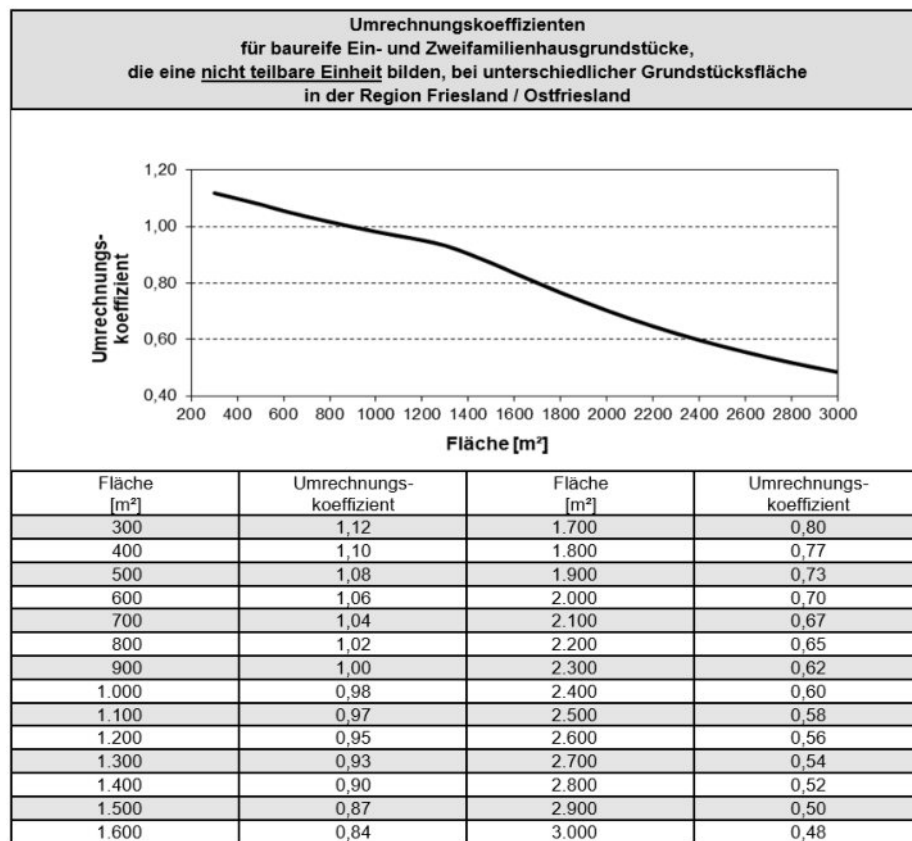
### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.322 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 1.330 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 992 m<sup>2</sup> stellt eine sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine Gartenlandfläche.

#### Bodenwert der bebauten Teilfläche

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

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



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

© 2025  GAG

Die bauliche Ausnutzung beim Wertermittlungsobjekt ist jedoch der Flächengröße angepasst, so dass ein Abschlag nicht sachgerecht ist. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **70 €/m<sup>2</sup>**.

### Bodenwert der sonstigen Teilfläche (Gartenland)

Bei der sonstigen Teilfläche handelt es sich um Gartenland.

Bei Gartenland handelt es sich um Flächen für private Grünanlagen und Hausgärten. Die Kaufpreise sind abhängig von der Lage und der Größe der Flächen. Für bis zu 1.000 m<sup>2</sup> große Gartenlandflächen sind in den Jahren 2014 bis 2024 die nachfolgend aufgeführten Kaufpreise in Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) gezahlt worden. In der rechten Spalte ist das Verhältnis der Kaufpreise zu den entsprechenden Baulandbodenrichtwerten aufgeführt (Umrechnungskoeffizient Gartenland).

<b>Bodenrichtwert Bauland</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]  Median (Spanne)</b>	<b>Verhältnis (UK) Kaufpreis / Bodenrichtwert  Median (Spanne)</b>
Bodenrichtwert 20 €/m <sup>2</sup> (10 bis 30 €/m <sup>2</sup> )	107	6,00 (2,70 – 9,30)	0,31 (0,10 - 0,51)
Bodenrichtwert 50 €/m <sup>2</sup> (30 bis 70 €/m <sup>2</sup> )	140	10,00 (2,60 – 17,40)	0,22 (0,03 - 0,41)
Bodenrichtwert 90 €/m <sup>2</sup> (70 bis 150 €/m <sup>2</sup> )	58	16,30 (8,00 – 24,60)	0,16 (0,07 - 0,25)

Bei Gartenlandflächen größer 1.000 m<sup>2</sup> vermindert sich der Umrechnungskoeffizient (UK) bei Bodenrichtwerten um 20 €/m<sup>2</sup> und 50 €/m<sup>2</sup> jeweils um 0,02.

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

© 2025  GAG

Für übliches Gartenland mit einer Gartenlandfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> mit einem Bodenrichtwert von 70 €/m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung der Flächengröße und des „Grenzwertes“ von 70 €/m<sup>2</sup> nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses der Faktor (Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert) zu 0,18.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der selbständig nutzbaren bzw. sonstigen Teilfläche ergibt sich somit zu

$$70 \text{ €/m}^2 \times 0,18 = \text{rd. } 12,50 \text{ €/m}^2.$$

### **3.3.4 Gesamtbodenwert**

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.330 m <sup>2</sup>	70,00 €/m <sup>2</sup>	93.100 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	992 m <sup>2</sup>	12,50 €/m <sup>2</sup>	12.400 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>	<b>2.322 m<sup>2</sup></b>		<b>105.500 €</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 aufgrund des niedrigen Dremfels gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 3 % berücksichtigt.

### Baupreisindex

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

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

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

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

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

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

#### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen/Garage
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	332	113
NHK 2010	844 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag für besondere Bauteile	0 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	-3,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	188,7	188,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	512.887 €	63.969 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	70	60
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	15	7
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2143	0,1167
Gebäudesachwert	109.912 €	7.465 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>117.377 €</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:

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	5.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	2.000 €
Überdachungen, Fundamente, Zisterne	1.000 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>8.500 €</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:

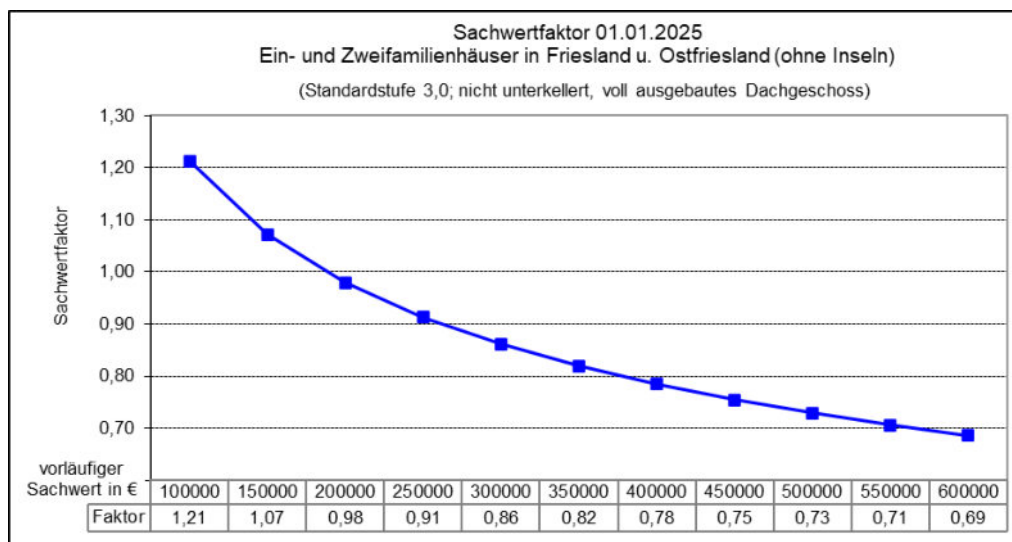
Bodenwert (marktübliche Fläche)	93.100 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	117.377 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.500 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>218.977 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

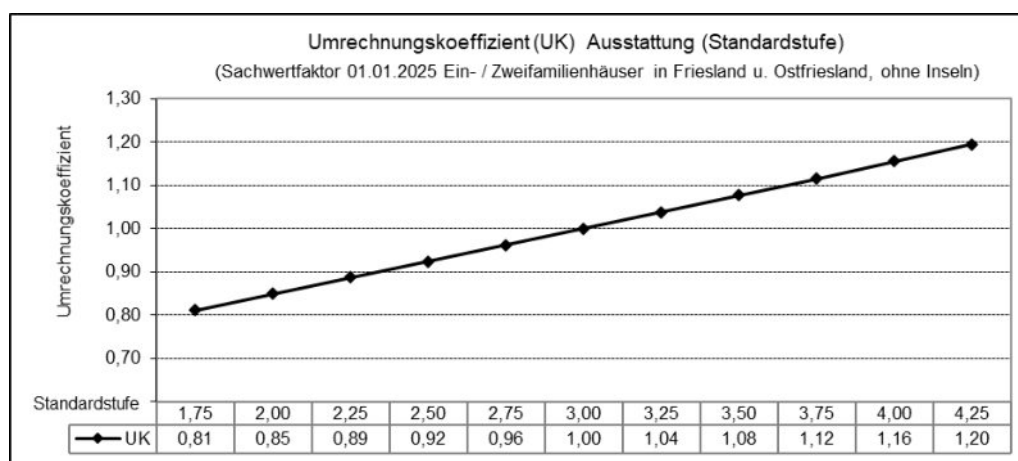
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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. Sie beziehen sich auf ganz Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln). Bei abweichender Standardstufe, abweichendem Bodenrichtwert, besonderer Objektgeometrie sowie zur Berücksichtigung der jeweiligen Kommune und des Stichtages sind Umrechnungskoeffizienten anzubringen, die ebenfalls den Grundstücksmarktdaten 2025 entnommen werden können.



Umrechnungskoeffizient Lage (Sachwertfaktor 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Ostrhauderfehn	0,95

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

© 2025 GAG

Bei Flachdachgebäuden ist ein zusätzlicher Umrechnungskoeffizient von 1,03, bei vollunterkellerten Hauptgebäuden ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 bzw. bei nicht ausgebauten Dachgeschossen ebenfalls ein Umrechnungskoeffizient von 0,96 anzubringen.

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 219.000 €):	0,95
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,3):	0,89
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,95
Anpassung auf Stichtag	1,00
<b>angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>0,80</b>

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,75, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 25 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Mit diesem verminderten Ansatz wird der vernachlässigte Unterhaltungszustand mit dem damit verbundenen eingeschränkten Käuferkreis berücksichtigt. Weiterhin sind die noch erforderlichen Aufräumarbeiten auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

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

vorläufiger Sachwert	218.977 €
Sachwertfaktor	0,75
Marktanpassung	-54.744 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>164.233 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. 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.

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

- Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten mit einem Abschlag in Höhe von rd. 7.000 € beim Hauptgebäude und rd. 2.500 € beim Nebengebäude berücksichtigt.

Der Wert der sonstigen Teilfläche wird mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Gebäude	Wohnhaus	Schuppen/Garage
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	-7.000 €	-2.500 €
<i>Gebäudesachwert</i>	<i>109.912 €</i>	<i>7.465 €</i>
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale in %	0,0%	0,0%
Ansatz boG Gebäude	-7.000 €	-2.500 €
weitere boG Grundstück	0 €	
boG Bodenwert sonstiger Flächen	12.400 €	
<b>Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		<b>2.900 €</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:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	164.233 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	2.900 €
Sachwert	167.133 €
<b>Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b>	<b>165.000 €</b>



### 3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Ostrhauderfehn, Langholter Straße 82 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.07.2025 sachgerecht gerundet mit

**165.000 €**

(in Worten: Einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

ermittelt. Hierbei wird eine Altlastenfreiheit im Boden unterstellt.

Leer, den 16.07.2025

Burgemeister	Rödenbeek	Folkerts
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

---

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	17,23 m x	8,54 m	= 147,14 m <sup>2</sup>
	+ 7,33 m x	1,52 m	= 11,14 m <sup>2</sup>
	+ 7,70 m x	1,52 m	= 11,70 m <sup>2</sup>
			= <b>170,0 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	17,23 m x	8,54 m	= 147,14 m <sup>2</sup>
			= <b>147,1 m<sup>2</sup></b>
Keller	4,10 m x	3,90 m	= 15,99 m <sup>2</sup>
	- 1,60 m x	0,60 m	= -0,96 m <sup>2</sup>
			= <b>15,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>332 m<sup>2</sup></b>

##### II. Nebengebäude

	Länge	Breite	Fläche
Erdgeschoss	12,26 m x	5,30 m	= 64,98 m <sup>2</sup>
	+ 4,22 m x	0,76 m	= 3,21 m <sup>2</sup>
			= <b>68,2 m<sup>2</sup></b>
Dachgeschoss	12,26 m x	3,65 m	= 44,75 m <sup>2</sup>
			= <b>44,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche = rd.</b>			<b>113 m<sup>2</sup></b>

##### III. sonstige Nebengebäude

Gebäudeteil	Länge	Breite	Fläche
Überdachung (Südseite)	5,79 m x	4,79 m	= 27,73 m <sup>2</sup>
			= <b>27,7 m<sup>2</sup></b>
Überdachungen (Nordseite)	9,40 m x	6,30 m	= 59,22 m <sup>2</sup>
	- 1,30 m x	3,80 m	= -4,94 m <sup>2</sup>
			= <b>54,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebäudegrundfläche = rd.</b>			<b>82 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)

**I. Hauptgebäude**

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche
Zimmer		3,87 m	x	3,77 m	x	1,00	=	14,59 m <sup>2</sup>
	+	4,18 m	x	4,05 m	x	1,00	=	16,93 m <sup>2</sup>
	+	2,80 m	x	0,15 m	x	1,00	=	0,42 m <sup>2</sup>
							=	<b>31,9 m<sup>2</sup></b>
Wohnen		3,69 m	x	3,21 m	x	1,00	=	11,84 m <sup>2</sup>
	+	4,10 m	x	3,21 m	x	1,00	=	13,16 m <sup>2</sup>
	+	2,30 m	x	0,15 m	x	1,00	=	0,35 m <sup>2</sup>
	-	0,39 m	x	0,45 m	x	1,00	=	-0,18 m <sup>2</sup>
							=	<b>25,2 m<sup>2</sup></b>

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche
Küche		3,47 m	x	3,77 m	x	1,00	=	13,08 m <sup>2</sup>
	-	2,11 m	x	0,39 m	x	1,00	=	-0,82 m <sup>2</sup>
	+	1,20 m	x	0,60 m	x	1,00	=	0,72 m <sup>2</sup>
							=	<b>13,0 m<sup>2</sup></b>
Bad 1		3,11 m	x	2,25 m	x	1,00	=	7,00 m <sup>2</sup>
	-	0,55 m	x	0,54 m	x	0,50	=	-0,15 m <sup>2</sup>
							=	<b>6,9 m<sup>2</sup></b>
Bad 2		2,86 m	x	2,24 m	x	1,00	=	6,41 m <sup>2</sup>
	-	0,38 m	x	0,40 m	x	1,00	=	-0,15 m <sup>2</sup>
							=	<b>6,3 m<sup>2</sup></b>
Flur 1 (Treppe)		4,55 m	x	1,98 m	x	1,00	=	9,01 m <sup>2</sup>
	-	1,06 m	x	0,84 m	x	1,00	=	-0,89 m <sup>2</sup>
	-	1,08 m	x	0,84 m	x	0,50	=	-0,45 m <sup>2</sup>
							=	<b>7,7 m<sup>2</sup></b>
Flur 2		2,93 m	x	1,11 m	x	1,00	=	3,25 m <sup>2</sup>
							=	<b>3,3 m<sup>2</sup></b>
Heizungsraum		3,65 m	x	2,93 m	x	1,00	=	10,69 m <sup>2</sup>
							=	<b>10,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Erdgeschoss = rd.</b>								<b>105 m<sup>2</sup></b>

Raum		Länge		Breite		Faktor		Fläche
Zimmer 1*		4,18 m	x	3,80 m	x	1,00	=	15,88 m <sup>2</sup>
	+	4,18 m	x	1,00 m	x	1,00	=	4,18 m <sup>2</sup>
							=	<b>20,1 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 2* (Schornstein)		3,21 m	x	3,80 m	x	1,00	=	12,20 m <sup>2</sup>
	+	3,21 m	x	1,00 m	x	1,00	=	3,21 m <sup>2</sup>
	-	0,45 m	x	0,36 m	x	1,00	=	-0,16 m <sup>2</sup>
							=	<b>15,3 m<sup>2</sup></b>
Flur* (Treppe)		1,98 m	x	3,80 m	x	1,00	=	7,52 m <sup>2</sup>
	+	1,98 m	x	1,00 m	x	1,00	=	1,98 m <sup>2</sup>
	-	3,00 m	x	0,90 m	x	1,00	=	-2,70 m <sup>2</sup>
							=	<b>6,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Dachgeschoss = rd.</b>								<b>42 m<sup>2</sup></b>

\* Überschlüssig ermittelt, Maße abgeleitet

## Nutzflächen (ohne Lagerfläche im Dachgeschoss Wirtschaftsbereich)

## Keller

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Kellerraum	3,63 m x	1,92 m x	1,00 =	6,97 m <sup>2</sup>
			=	<b>7,0 m<sup>2</sup></b>
Kellerraum	3,03 m x	1,35 m x	1,00 =	4,09 m <sup>2</sup>
			=	<b>4,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Kellergeschoss = rd.</b>				<b>11 m<sup>2</sup></b>

II. Nebengebäude

Raum	Länge	Breite	Faktor	Fläche
Garage	5,53 m x	3,80 m x	1,00 =	21,01 m <sup>2</sup>
			=	<b>21,0 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	3,95 m x	2,20 m x	1,00 =	8,69 m <sup>2</sup>
			=	<b>8,7 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	3,34 m x	3,38 m x	1,00 =	11,29 m <sup>2</sup>
			=	<b>11,3 m<sup>2</sup></b>
Geräteraum	3,33 m x	1,95 m x	1,00 =	6,49 m <sup>2</sup>
-	0,44 m x	0,33 m x	1,00 =	-0,15 m <sup>2</sup>
			=	<b>6,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss = rd.</b>				<b>47 m<sup>2</sup></b>

**Merkblatt Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

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

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

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach digital)

Amtsgericht Leer  
Wörde 5  
26789 Leer

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

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

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

Leer, den 23.07.2025



  
\_\_\_\_\_  
(Janssen)