



Von der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. Architektin  
Kerstin Thieben  
Untenende 2  
26817 Rhaderfehn

Telefon 04952/829787  
E-Mail info@thieben.net

Rhaderfehn, den 15.04.2026

**Az.: NZS 135 K 31/25**

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück**  
in 26817 Rhaderfehn-Holte, Heuweg 11



Grundbuch:	Holte
Blatt:	836
Gemarkung:	Holte
Flur:	9
Flurstücke:	110/1

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
07.04.2026 ermittelt mit rd.

**190.000,00 €**

in Worten: hundertneunzigtausend Euro.

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Auftrag und Vorbemerkungen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1.1	Objektart .....	5
1.1.2	Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags .....	5
1.1.3	Zweck des Gutachtens .....	5
1.1.4	Art des Wertes .....	5
1.1.5	Grundbuch und Katasterdaten.....	5
1.1.6	Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III.....	6
1.1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	6
1.1.8	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	6
1.1.9	Wertermittlungstichtag.....	6
1.1.10	Zahl der Gutachtenaufbereitungen, Gesamtseitenzahl .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Objektes.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Lagebeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
<b>2.2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.2.1	Gestalt und Form.....	8
2.2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
<b>2.3</b>	<b>Rechtliche und tatsächliche Nutzung.....</b>	<b>9</b>
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.3.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.3.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.3.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>2.4</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.4.1	Baujahr.....	11
2.4.2	Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen.....	11
2.4.3	Gesamtnutzungsdauer .....	11
2.4.4	Restnutzungsdauer .....	11
2.4.5	Modifizierte Restnutzungsdauer.....	11
2.4.6	Nebengebäude.....	13
2.4.7	Außenanlagen.....	14
2.4.8	Sonstige Besonderheiten .....	14
2.4.9	Energetischer Standard.....	14
2.4.10	Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen .....	15
<b>2.5</b>	<b>Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen.....</b>	<b>15</b>
2.5.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	15
2.5.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß .....	15
2.5.3	Bebaute Fläche.....	15

---

2.5.4	Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung.....	15
2.5.5	Wohn- und Nutzfläche.....	16
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>17</b>
3.1.1	Definition des Verkehrswertes.....	17
3.1.2	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	17
3.1.3	Grundsatz der Modellkonformität.....	17
3.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahren .....	18
<b>3.2</b>	<b>Bodenwertermittlung.....</b>	<b>19</b>
3.2.1	Bodenrichtwerte .....	19
3.2.2	Besonderheiten.....	19
3.2.3	Wertermittlung des Bodenwertes zu (A) .....	19
3.2.4	Wertermittlung des Bodenwertes zu (B) .....	20
<b>3.3</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>21</b>
3.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	21
3.3.2	Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe.....	21
3.3.3	Ermittlung der Gebäudestandardstufe.....	22
3.3.4	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK) zum Stichtag .....	22
3.3.5	Angaben der Baunebenkosten .....	23
3.3.6	Berücksichtigung des Bauzustandes und ggfs. von Baumängeln .....	23
3.3.7	Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.....	23
3.3.8	Besonders zu veranschlagende Bauteile.....	23
3.3.9	Besondere Einrichtungen .....	24
3.3.10	Bewertung der Außenanlagen.....	24
3.3.11	Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände .....	24
3.3.12	Marktanpassungsfaktor .....	25
3.3.13	Berechnung des Sachwertes.....	26
<b>3.4</b>	<b>Vergleichswertberechnung.....</b>	<b>27</b>
3.4.1	Vorbemerkung.....	27
3.4.2	Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht.....	28
3.4.3	Berechnung des Vergleichswertes .....	30
<b>3.5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>31</b>
3.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	31
3.5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	31
<b>4</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift.....</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>32</b>
<b>5.1</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur .....</b>	<b>32</b>
<b>5.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>32</b>

---

**6 Ergänzende Anlagen**

Anlage 1	Übersichtskarte .....	i
Anlage 2	Umgebungskarte .....	ii
Anlage 3	Bodenrichtwertkarte .....	iii
Anlage 4	Liegenschaftskarte .....	iv
Anlage 5	Grundrisse, Zeichnungen.....	v
Anlage 6	Flächenberechnungen .....	x
Anlage 7	Fotos (Außenaufnahmen) .....	xii

# 1 Auftrag und Vorbemerkungen

## 1.1 Allgemeine Angaben

Am aktuellen Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt besichtigt. Der Ist-Zustand wurde mit den Gegebenheiten vom Ortstermin am 10.09.2024 verglichen, wertrelevante Änderungen vermerkt.

### 1.1.1 Objektart

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Adresse: Heuweg 11 in 26817 Rhaderfehn-Holte

### 1.1.2 Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags

Auftraggeber: Amtsgericht Leer, Vollstreckungsgericht

Auftragsdatum: 05.03.2026

### 1.1.3 Zweck des Gutachtens

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert erstattet werden.

### 1.1.4 Art des Wertes

Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes unter Zugrundelegung des:

**BauGB** - Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,

**ImmoWertV** - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung),

**ImmoWertV 2021** – Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung findet insoweit Anwendung, wie die vorliegenden Marktdaten (Marktberichte u.a.) es derzeit zulassen (s. §10 Abs. 2 ImmoWertV 21),

jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

### 1.1.5 Grundbuch und Katasterdaten

#### Grundbuchdaten

Amtsgericht:	Leer
Grundbuch:	Holte
Blatt:	826

#### Katasterdaten

Katasteramt:	Leer
Gemarkung:	Holte
Flur:	9
Flurstück:	110/1
Fläche gesamt:	1.149 m <sup>2</sup>

### 1.1.6 Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III

In Abteilung II des vom Amtsgericht übersandten Grundbuchauszuges (Abdruck vom 11.08.2025) gibt es keinen wertbeeinflussenden Eintrag zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen. Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i. a. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

### 1.1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskünfte der Gemeinde Rhaderfehn bzw. des Landkreises Leer
- Unterlagen zu dem Ortstermin vom 07.04.2026
- Auszug aus der Straßenkarte und dem Stadtplan
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktdaten des Landes Niedersachsen

### 1.1.8 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Besichtigung : 07.04.2026

Teilnehmer: Eigentümer  
Dipl.-Ing. Kerstin Thieben (Sachverständige)

### 1.1.9 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der **07.04.2026, Tag des Ortstermins**

### 1.1.10 Zahl der Gutachtenausfertigungen, Gesamtseitenzahl

Die Gesamtseitenzahl des Gutachtens beträgt 33 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Es wurden 4 Ausfertigungen des Gutachtens erstellt, davon 1 für die Sachverständige zum Verbleib in den Unterlagen.

## 2 Beschreibung des Objektes

### 2.1 Lagebeschreibung

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen, Landeshauptstadt: Hannover
Kreis:	Landkreis Leer
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Rhaderfehn, ca. 18.310 Einwohner (Dez. 2024); Ortsteil Holte, ca. 510 Einwohner (Sept. 2025)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Leer (ca. 14 km entfernt) Oldenburg (ca. 54 km entfernt)  Bundesstraßen: B 438  Autobahnzufahrt: A 28 Richtung Oldenburg (ca. 14 km)  Bahnhof: Stadt Leer (ca. 14 km entfernt)  Flughafen: Bremen (ca. 98 km entfernt)

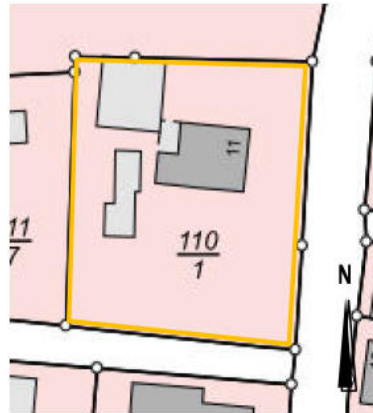
#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Gemeindestraße in Holte, ca. 5 km vom Sitz der Gemeindeverwaltung in Rhaderfehn (Rathaus) entfernt. In der Gemeinde Rhaderfehn gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, Grundschulen sowie eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium. Rhaderfehn verfügt über eine sehr gute ärztliche Versorgung mit einem Facharztzentrum. Mehrere Verbrauchermärkte und Fachmärkte sind hier ansässig. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind fußläufig in ca. 300 m Entfernung zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Der Bereich „Heuweg“ ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des Bewertungsobjektes befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist für Wohnzwecke als durchschnittlich zu beurteilen.
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Eben

## 2.2 Grundstücksbeschreibung

### 2.2.1 Gestalt und Form

Flurstück 110/1  
Regelmäßig geschnittenes Grundstück  
Fläche: 1.149 m<sup>2</sup>



### 2.2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll erschlossen, Fahrbahn asphaltiert, kein Bürgersteig, Straßenbeleuchtung vorhanden.
KFZ-Stellplatzsituation:	Zwei PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Öffentliche PKW-Stellmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschluss an Wasser, Strom, Gas und Telefon, Anschluss an die zentrale Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation (getrennte Systeme). Fernsehempfang über Satellit.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse des Bewertungsgrundstücks sind augenscheinlich geregelt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.3 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

### 2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde von der Sachverständigen eingesehen.

In Abteilung II des vom Amtsgericht übersandten Grundbuchauszuges (Abdruck vom 11.08.2025) gibt es keinen wertbeeinflussenden Eintrag zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggfs. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i. a. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) und Rechte, besondere Wohnungsbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

### 2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.3.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Landkreises Leer frei von Baulasten.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

#### 2.3.2.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gibt es keinen Bebauungsplan. Das Grundstück liegt innerhalb eines „im Zusammenhang Bebauten Ortsteils“. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGb (Innenbereich) beurteilt.

Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

Bauweise: offene, eingeschossige Bauweise

### 2.3.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden Bestandsplänen des Landkreises Leer und einem Aufmaß am Ortstermin. Die Pläne zu den Bauscheinen Nr. 6/62, Landkreis Leer (Neubau eines Wohnhauses) und Nr. 4/67, Landkreis Leer (Neubau einer Garage mit Abstellraum) wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft. Nach Auskunft des Eigentümers wurde der Vorratsraum hinter der Küche, abweichend zur Bauzeichnung, direkt beim Bau mit errichtet (s. hierzu Punkt 2.4.8). Baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.

### 2.3.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Baureifes Land (hinsichtlich der vorhandenen Erschließung). Begründung: Das Grundstück ist bebaut, und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wieder-Bebauung. Nach § 5 ImmoWertV bzw. § 3 ImmoWertV 2021 sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen.

Definition: **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der „BGH“ spricht von Bauland. Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage auf seinem gegenwärtigen Grundstück zusteht.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: frei

Anmerkung: Erschließungsbeiträge nach dem BauBG sind nicht erforderlich. Straßenausbaubeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sind zum Stichtag nicht zu zahlen. Die Abwasserbeiträge für die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind zum Stichtag endgültig gezahlt.

### 2.3.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Die Angaben entsprechen denen der Stellungnahme der Gemeinde Rhaderfehn und des Landkreises Leer. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle weitere schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.3.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vergleiche nachfolgende Baubeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer eigen genutzt.

## 2.4 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäude-merkmale wieder.

### 2.4.1 Baujahr

Baujahr Wohnhaus (inkl. Vorratsraum):	1965 (Auskunft FA Leer)
Baujahr Garage:	1967 (Annahme lt. Bauschein)

### 2.4.2 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Erneuerung Heizung:	2006 (Auskunft Schornsteinfeger)
Erneuerung Fenster (teilweise):	Verschiedene Baujahre
Erneuerung Bäder:	Zeitpunkt nicht bekannt
Ausbau Spitzboden:	Zeitpunkt nicht bekannt

### 2.4.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt laut Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse Niedersachsen 80 Jahre.

Diese 80 Jahre werden in der Wertermittlung angesetzt, da hierauf die anzuwendenden Marktdaten des Gutachterausschusses basieren.

Für Garagen empfiehlt die Neue Sachwertrichtlinie eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (+/- 10) anzusetzen. Dieser Empfehlung wird hier ohne Zu- oder Abschläge entsprochen.

### 2.4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Hauses basiert auf seinem Baujahr. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich für das Wohngebäude eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Für das Nebengebäude (Garage) errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 1 Jahr.

### 2.4.5 Modifizierte Restnutzungsdauer

Auf Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (s. Anlage 2 ImmoWertV 2021) erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer.

Übersicht Modernisierungsgrad:

0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Ermittelter Modernisierungsgrad: **3 Punkte** (Fenster, Innenausbau, Dämmung)<sup>1</sup>

Gebäudealter (zum Stichtag): **61 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer: **25 Jahre**

Fiktives Baujahr: **1971**

Anmerkung<sup>1</sup>: Die Modernisierungsmaßnahmen liegen zum Teil schon weiter zurück, daher können hier nur anteilige Modernisierungspunkte vergeben werden.

### 2.4.5.1 Bauweise

Massivbauweise mit zweischaligem Verblendmauerwerk. Satteldach, Neigung ca. 50°.

### 2.4.5.2 Ausführung und Ausstattung (Wohnhaus)

#### Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme lt. Zeichnung)
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk
Innenwände:	Massive Innenwände
Sohlplatten:	Beton (Annahme lt. Zeichnung)
Geschossdecken:	Decke über EG: Holzbalken (Annahme lt. Zeichnung) Decke über EG: Holzbalken (Annahme lt. Zeichnung)
Teilkeller:	Wände: Mauerwerk (Annahme lt. Zeichnung) Sohle: Beton (Annahme lt. Zeichnung)

#### Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform :	Satteldach, ca. 50° Neigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachrinnen aus Zink
Eingangsbereich:	Haupteingang des Wohnhauses an der Nordostseite
Treppen:	Geschlossene Holzterrasse ins DG, einseitiger Handlauf und Brüstung aus Holz; offene Holzstiege mit einseitigem Handlauf zum Keller, begehbar unterhalb der Treppe ins DG; Raumsparterrasse zum ausgebauten Spitzboden im Flur (DG)

#### Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Teilkeller:	Kellerraum (Hausanschlüsse)
Erdgeschoss:	Küche/Wohnen, Vorrat, Schlafen, Bad, Flur, Diele u. Windfang
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Büro/Küche, Bad u. Flur

#### Ausbau

Bodenbeläge:	Fliesen (Bäder), PVC-Belag (alle übrigen Wohnräume), Beton (Keller)
Wandbekleidungen:	Fliesen (Bäder), Tapete oder Raufaser m. Anstrich (alle übrigen Wohnräume), Anstrich auf Putz (Keller)
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele, versch. Ausführungen (Bäder), Anstrich auf Putz o. Raufaser m. Anstrich (alle übrigen Wohnräume); Betondecke, gestrichen (Keller)

Fenster:	Überwiegend Holzfenster aus 1965 mit nachgerüsteter Isolierverglasung; Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Bad, Sommerküche u. Dachgeschoss (teilweise). Teilweise mit Rollläden (manuell), Dachflächenfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung (Spitzboden), Kellerfenster m. Einfachverglasung
Türen:	Haustür aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Sprossen), Nebeneingangstür aus Holz mit Ornamentglas (einfach), Kunststofftür m. Lichtausschnitt (Zugang Flur 2)
Innentüren:	Türen mit Futter und Bekleidung (verschiedene Ausführungen)
Elektroinstallation:	Baujahrestypische, einfache Ausstattung
Heizung:	Gasbrennwertheizung, Baujahr: 2006 (20 KW), Wärmeabgabe über Plattenheizkörper u. Rippenheizkörper (Teilweise in Nischen)
Warmwasser:	Über die Heizung
Sanitärinstallation:	Bad (EG): Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Eckdusche m. Abtrennung u. Badewanne Bad (DG): Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne m. Trennelement u. Vorhang
Sonstiges:	Kaminofen, Baujahr: 2001 (s. Punkt 2.4.8)

## 2.4.6 Nebengebäude

<u>Garage:</u>	Massiv errichtetes Gebäude mit Garagenraum und drei weiteren Räumen. Satteldach, Dachkonstruktion aus Holz, Neigung ca. 50°; Eindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinnen aus Zink. Zufahrt zur Garage über ein Stahlblechschwingtor an der Ostseite. Betonboden, Anstrich auf Putz, Holzfenster (Einfachverglasung). Ein Abstellraum ist über eine Feuerschutztür vom Garagenraum aus zugänglich. Zugang zum HWR (Heizungsraum u. Waschküche) über eine Kunststofftür von Flur 2 aus. Betonboden, Anstrich auf Putz, Holzfenster mit Ornamentglas. Die Sommerküche ist vom Anbau über eine weitere Kunststofftür zugänglich. Bodenfliesen, Anstrich auf Putz, Kunststofffenster mit Rollläden (manuell).
<u>Anbau:</u>	Errichtet zwischen Wohnhaus und Nebengebäude sowie seitlich am Nebengebäude. Holzkonstruktion (Annahme, Konstruktion nicht einsehbar) mit Fensterelementen und Kunststofftür (Zugang Garten), Verkleidung aus Holzpaneelen (beidseitig). Flach geneigtes Dach mit Blechabdeckung. Massive Mauer an der Westseite mit Schornstein für Kaminofen. Boden gepflastert, PVC-Belag, Decke mit Kunststoffpaneelen verkleidet. Der Anbau geht aufgrund seines baulichen Zustandes und der nicht vorliegenden Genehmigung <u>wertneutral</u> in das Gutachten ein.

Schuppen: Errichtet neben der Garage (Grenzbebauung). Holzständerkonstruktion mit Bekleidung (Faserzementwellplatten). Flach geneigtes Dach mit Eindeckung aus Faserzementwellplatten u. Lichtwellplatten. Boden mit Betonplatten gepflastert. Befestigte Bodengrube mit Holzabdeckung.

Der Schuppen geht aufgrund seines baulichen Zustandes und der nicht vorliegenden Genehmigung wertneutral in das Gutachten ein.

Schuppen/Geräte: Auf dem Grundstück stehen noch weitere Schuppen/Gerätehäuschen, für die keine Genehmigungen recherchiert werden konnten. Auch diese Nebenanlagen gehen aufgrund ihres baulichen Zustandes und der nicht vorliegenden Genehmigungen wertneutral in das Gutachten ein.

#### 2.4.7 Außenanlagen

Auffahrt u. Wege: Grundstücksauffahrt, Freisitzflächen und Wege sind mit Betonsteinen und Waschbetonplatten befestigt.

Sonstige Flächen: Rasenflächen, Stauden- und Kiesbeete

Einfriedung: Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet durch Hecken und Zäune.

#### 2.4.8 Sonstige Besonderheiten

- Der Vorratsraum wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet, ist jedoch nicht auf den genehmigten Plänen eingezeichnet. Die Genehmigungsfähigkeit scheint aber möglich. (s. hierzu Punkt 3.3.6)
- Der Spitzboden wurde ausgebaut, ist aber nicht für Wohnzwecke zulässig. Im Zuge des Ausbaus wurde das Dach gedämmt, Dachflächenfenster und eine Raumpartreppe eingebaut sowie Elektrik verlegt. Für die Nutzbarkeit des Bodenraumes wird unter Punkt 3.3.8 ein pauschaler Zeitwert angesetzt.
- Für den Anbau und den Schuppen an der Garage konnten keine Genehmigungen recherchiert werden. Über die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen kann keine Aussage getroffen werden. Aufgrund der Lage und des baulichen Zustandes gehen diese baulichen Anlagen wertneutral in das Gutachten ein.
- Der Kaminofen im Wohnzimmer darf in seiner bestehenden Form seit dem 31.12.2024 nicht mehr betrieben werden und geht daher wertneutral in das Gutachten ein.

#### 2.4.9 Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Standard des Hauses entspricht seinem Baujahr. Damit entspricht der energetische Standard nicht den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung, insbesondere der Austausch der alten Holzfenster wären sinnvoll. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Zustandes.

Der Spitzboden wurde ausgebaut, das Dach in diesem Zuge gedämmt. Die Heizung ist eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2006. Weitere energetische Modernisierungen erfolgten nicht. .

## 2.4.10 Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: 2 Eingangsstufenanlagen, Vordach

Besondere Einrichtungen: Keine (Küchen altersbedingt ohne Wert)

## 2.5 Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen

### 2.5.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

- Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277 (1987)
- Berechnung der Geschossfläche nach §20 Abs. 2-4 i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 /Teil 4 und WoFIV

### 2.5.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage vorhandener Baupläne und eines Aufmaßes bei dem Ortstermin durchgeführt. Die vorliegenden Pläne wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft (s. Punkt 2.3.2.3).

### 2.5.3 Bebaute Fläche

Bebaute Fläche Wohnhaus:	91,5 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche Nebengebäude (massiv):	59,0 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche Anbau (inkl. Flur 2):	26,5 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche Schuppen (Grenze):	26,3 m <sup>2</sup>

### 2.5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung

#### Wohnhaus:

Brutto-Grundfläche KG:	12,5 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche EG:	91,5 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche DG:	80,8 m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt: 184,8 m<sup>2</sup>**

#### Nebengebäude (massiv):

Brutto-Grundfläche EG:	59,0 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche DG:	59,0 m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt: 118,0 m<sup>2</sup>**

## 2.5.5 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (Wohnhaus):

**Wohnfläche Wohnhaus gesamt: 117,6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche (Wohnhaus, Keller):

**Nutzfläche Wohnhaus gesamt: 7,0 m<sup>2</sup>**

Nutzflächen (Nebengebäude, massiv):

**Nutzfläche gesamt: rd. 75,0 m<sup>2</sup>**

Nutzflächen (Anbau u. Flur 2):

**Nutzfläche gesamt: 25,1 m<sup>2</sup>**

Anmerkung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Basis der nach dem Aufmaß vom 10.09.2024 angefertigten CAD-Zeichnung gemäß WoFIV.

## 3 Ermittlung des Verkehrswertes

### 3.1 Grundlagen

#### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Umstände zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind für die Bewertung dieser Immobilie alle Verfahren der ImmoWertV bzw. der ImmoWertV 2021 anwendbar (siehe Anmerkung zur Modellkonformität).

#### 3.1.2 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV bzw. ImmoWertV 2021) festgelegt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere dieser Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das Vergleichswertverfahren Das Vergleichswertverfahren ermöglicht, sofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Verkehrswertes. Das Verfahren wird vor allem bei Grundstücken angewandt, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, z.B. Garagen, einfachen freistehenden Eigenheimen, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt zum Beispiel in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Einfamilienhausgrundstücke, besonders wenn sie eingengenutzt sind.

Das Verfahren oder auch mehrere Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

#### 3.1.3 Grundsatz der Modellkonformität

Die ImmoWertV 2021 ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Noch liegen nicht alle anzuwendenden Bewertungs- und Marktdaten in einer aktualisierten, der neuen Verordnung angepassten Form vor.

§ 10 der ImmoWertV 2021 trifft folgende Aussage über den Grundsatz der Modellkonformität:

*„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.*

*(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“*

### 3.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorrangig im Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV bzw. § 35-38 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, da diese Objektart üblicherweise der Eigennutzung und nicht zur Ertragszielung dient.

Hierbei stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten wie Sachwertfaktoren, NHK und Bodenwerte zur Verfügung.

Als zweites Verfahren wird eine Vergleichswertberechnung (gem. §§ 15-16 ImmoWertV bzw. §§ 24-26 ImmoWertV 2021), basierend auf den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, durchgeführt; dieses Ergebnis wird jedoch nur unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV bzw. § 27-34 ImmoWertV 2021) kommt hier nicht zum Einsatz, da es sich bei dem Wohnhaus nicht um ein typisches Renditeobjekt handelt.

Die nachstehende Tabelle zeigt das Modell, welches den aktuellen Marktdaten (Sachwertfaktoren) des Gutachterausschusses zugrunde liegt:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
Sachwert der baulichen Anlagen	-	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV)
		Baupreisindex (BPI) für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes; Veränderung bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010 unter Verwendung des BPI mit der Basis 2021 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV, vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
Bodenwert	=	lineare Alterswertminderung, dabei Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: gem. Anlage 2 ImmoWertV
	x	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

## 3.2 Bodenwertermittlung

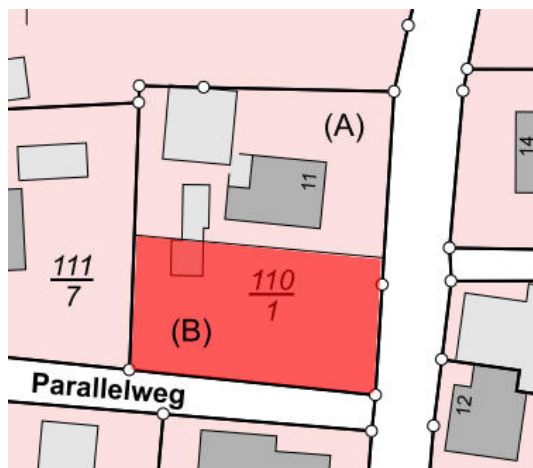
Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er wird ohne Berücksichtigung von vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, d.h. wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen (s. §16 ImmoWertV bzw. § 40 ImmoWertV 2021).

### 3.2.1 Bodenrichtwerte

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 vor. Die Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei. Die Bodenrichtwertkarte sagt folgendes zu dem Grundstück aus:

Bodenrichtwert:  $60,00 \text{ €/m}^2$  bei einer Größe von  $1.000 \text{ m}^2$

### 3.2.2 Besonderheiten



Es besteht die Möglichkeit das Grundstück zu teilen. Da das mögliche Baugrundstück (B) separat veräußert werden könnte, werden hier zwei Werte ermittelt.

Das separate Grundstück (rot unterlegt) muss unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsvorschriften abgeteilt werden (hier nicht maßstäblich).

Flächen neu: (A) rd.  $637 \text{ m}^2$ , (B) rd.  $512 \text{ m}^2$

Für Abriss (Nebengebäude) und die Einmessung des neuen Grundstücks werden Gesamtkosten von rund 6.000,00 Euro in Abzug gebracht.

### 3.2.3 Wertermittlung des Bodenwertes zu (A)

Da keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, wird gemäß ImmoWertV auf die Bodenwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land der benachbarten Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2026	=	$60,00 \text{ €/m}^2$
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 07.04.2026	=	-
Anpassung wegen Abweichung der Flächengröße (1)	=	1,07
Somit ergibt sich ein Bodenrichtwert von $60,00 \times 1,07$	=	$64,20 \text{ €/m}^2$
Bebautes Grundstück: $637 \text{ m}^2 \times 64,20 \text{ €/m}^2$	=	40.895,40 €
<b>gerundet</b>	=	<b>41.000,00 €</b>

### 3.2.4 Wertermittlung des Bodenwertes zu (B)

Da keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, wird gemäß ImmoWertV auf die Bodenwerte zurückgegriffen. Weil der reine Bodenwert nicht dem Verkaufswert für Baugrund entspricht, wird der Bodenwert um rd. 50 % angehoben.

Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land der benachbarten Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2026	=	60,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag: Hier Anpassung als separates Baugrundstück	=	1,50
Anpassung wegen Abweichung der Flächengröße (1)	=	1,10
Somit ergibt sich ein Bodenrichtwert von 60,00 x 1,50 x 1,10	=	99,00 €/m <sup>2</sup>
Bebautes Grundstück: 512 m <sup>2</sup> x 99,00 €/m <sup>2</sup>	=	50.688,00 €
Abzügl. d. Kosten für Einmessung u. Abriss (s.o.)	=	- 6.000,00 €
	=	44.688,00 €
<b>gerundet</b>	=	<b>45.000,00 €</b>

Anmerkung <sup>(1)</sup>: In den Grundstücksmarktdaten 2026 werden Umrechnungskoeffizienten angegeben, die eine Aussage treffen über die Abhängigkeit der Grundstücksgröße zu dem Quadratmeterpreis. Diese Aussagen beziehen sich auf Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden.

Da sich die Größe der zu bewertenden Grundstücke von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes aus der benachbarten Bodenrichtwertzone unterscheidet, erfolgt hier eine Anpassung von:

Grundstück (A):	Umrechnungsfaktor Bewertungsgrundstück	637 m <sup>2</sup>	=	1,05
	Umrechnungsfaktor Bodenrichtwertgrundstück	1.000 m <sup>2</sup>	=	0,98
	Berechnung des Umrechnungsfaktors	1,05 / 0,98	=	<b>1,07</b>
Grundstück (B):	Umrechnungsfaktor Bewertungsgrundstück	512 m <sup>2</sup>	=	1,08
	Umrechnungsfaktor Bodenrichtwertgrundstück	1.000 m <sup>2</sup>	=	0,98
	Berechnung des Umrechnungsfaktors	1,08 / 0,98	=	<b>1,10</b>

### 3.3 Sachwertverfahren

#### 3.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21-25 in der ImmoWertV bzw. § 35-38 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und dem (Zeit)Wert der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluß der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 u. 16 ImmoWertV bzw. §§ 40-43 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Alter (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits in der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungswerten abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter, besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### 3.3.2 Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe

Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein baujahrestypisches Einfamilienhaus. Es wurden baujahrestypische, regionale Baustoffe verwendet.

Der Grundriss im Erdgeschoss ist funktional. Belichtung und Raumhöhen sind einer Wohnnutzung angemessen (siehe anliegende Grundrisse in der Anlage).

Das Dachgeschoss wurde innerhalb der Familie des Eigentümers als separate Wohnung genutzt. Durch die Herstellung des Windfangs ist die Wohnung in sich abgeschlossen. Raumhöhen und Lichteinfall sind ausreichend. Durch den Einbau der Raumsparterre ist der ausgebaute Spitzboden gut erreichbar.

Der Spitzboden wurde in einfacher Bauart ausgebaut, ist aber baurechtlich nicht für Wohnzwecke zulässig. Er kann als Abstellraum genutzt werden.

Die Außenanlagen sind pflegeleicht angelegt und befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand.

### 3.3.3 Ermittlung der Gebäudestandardstufe

Berechnung der Gebäudestandardstufe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:

	Standardstufe	Anteil
Außenwände	2,5	23%
Dach	2,5	15%
Fenster und Außentüren	2,5	11%
Innenwände und Innentüren	2,5	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	2,5	11%
Fußböden	2,5	5%
Sanitäre Einrichtungen	3	9%
Heizung	3	9%
Sonstige technische Ausstattung	2,5	6%
<b>Gebäudestandardstufe</b>	<b>2,6</b>	<b>100%</b>

### 3.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK) zum Stichtag

Grundlage: Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt, sammeln kann. Die Normalherstellungskosten beziehen sich überwiegend auf €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich incl. MwSt. und Baunebenkosten.

#### Gebäudetyp:

NHK 2010: 20 % - Typ 1.01 Erdgeschoss, unterkellert, ausgeb. Dachgeschoss  
 80 % - Typ 1.21 Erdgeschoss, nicht unterkellert, ausgeb. Dachgeschoss  
 100 % - Typ 14.1 Individuelle Garage in Massivbauweise

Standardstufe: 2.6 (Wohnhaus)  
 4.0 (Nebengebäude)

NHK 2010: Typ 1.01 = 791,00 €/m<sup>2</sup> (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>)  
 Typ 1.21 = 953,00 €/m<sup>2</sup> (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>)  
 Typ 14.1 = 780,00 €/m<sup>2</sup> (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m<sup>2</sup>)

Berechnung: 791,00 x 0,20 + 953,00 x 0,80 = 920,60 €/m<sup>2</sup>  
**gerundet 921,00 €/m<sup>2</sup>**

### 3.3.5 Angaben der Baunebenkosten

Die Höhe der Baunebenkosten hängt insbesondere von der Höhe der Gesamtkosten und der Ausstattung des Bauwerks ab.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

### 3.3.6 Berücksichtigung des Bauzustandes und ggfs. von Baumängeln

Der Bauzustand ist als durchschnittlich einzustufen. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen werden nicht unter dem Punkt Baumängel behandelt, da dieser Wertfaktor bereits in der Alterswertminderung erfasst wird. Der Umfang der Ansätze beschränkt sich zudem auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel.

- Fenster müssen Instand gesetzt bzw. getauscht werden
- Leckagen an den Schornsteinen
- Wasserschäden an den Schornsteinen auf dem Spitzboden
- Abriss Schuppen (Verfüllen der Montagegrube, Entsorgung Faserzement)
- Nachgenehmigung des Anbaus an das Wohnhaus (Vorratsraum)

Für die hier aufgeführten Arbeiten werden pauschal 15.000,00 € in Abzug gebracht.

Die hier aufgeführten Positionen dienen keiner Verjüngung des Objektes, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würde, sondern sind notwendig, um das Objekt für die Zeit seiner Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzen zu können.

### 3.3.7 Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Festgestellte Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Ermittelte Restnutzungsdauer	=	25 Jahre
Festlegung des Alterswertminderungsmodells	=	linear

Anmerkung: Grundsätzlich ist das Alterswertminderungsmodell zu wählen, das bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet wird.

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) erfolgt linear auf Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude.

Alterswertminderung unter Berücksichtigung von GND u. RND im gewählten Modell = **68,8 %**

### 3.3.8 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst.

In diesem Gutachten werden folgende besonders zu veranschlagende Bauteile mit einem Zeitwert berücksichtigt:

-	2 Eingangsstufenanlagen u. Vordach:	<b>750,00 €</b>
-	Ausbau Spitzboden:	<b>2.000,00 €</b>

### 3.3.9 Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt- normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt werden. In diesem Gutachten werden folgende besonders zu veranschlagende Einrichtungen mit einem Zeitwert berücksichtigt:

Es sind keine wertrelevanten besonderen Einrichtungen zu berücksichtigen.

### 3.3.10 Bewertung der Außenanlagen

**Anmerkung:** Die Außenanlagen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt. Da die Alterswertminderung der einzelnen aufgeführten Anlagen unterschiedlich ist, wird ein pauschaler Ansatz für den Zeitwert sachverständig geschätzt.

1. Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes bis ans öffentl. Netz Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom u. Telekom. (Anmerkung: Eine Alterswertminderung der Hausanschlüsse erfolgt nicht, da diese bei Abnutzung kostenfrei erneuert werden)	=	8.000,00 €
2. Befestigungen, Betonsteinpflaster, Zäune und Einfriedungen	=	6.000,00 €
3. Gartenanlage, Pflanzungen	=	<u>4.000,00 €</u>
Zeitwert Außenanlagen	=	<u><b>18.000,00 €</b></u>

### 3.3.11 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Für die zuvor aufgeführten Schäden und Mängel werden 15.000,00 € in Abzug gebracht. Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände liegen nicht vor.

### 3.3.12 Marktanpassungsfaktor

#### Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Friesland und Ostfriesland -

Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
Vorläufiger Sachwert [€]:	166.050
Standardstufe:	2,6
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]
Dachgeschoss [Umrechnungskoeff.]:	Voll ausgebaut [1]
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]
Lage [Umrechnungskoeffizient]:	? Gemeinden Großefe..

#### Stichprobenübersicht

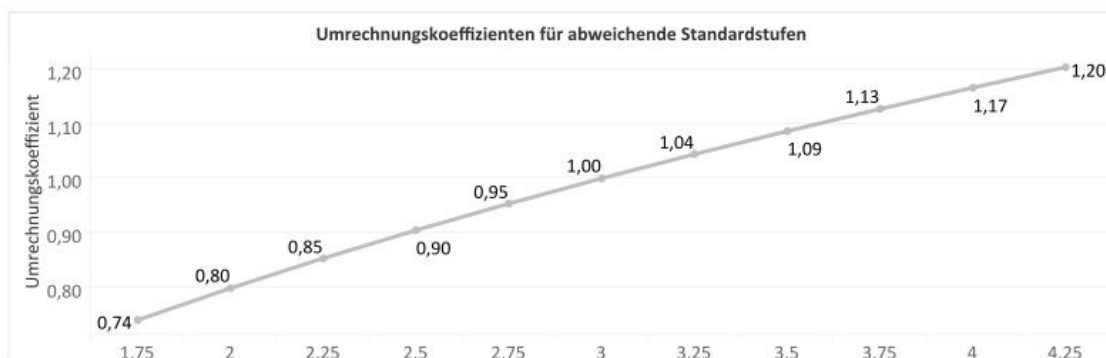
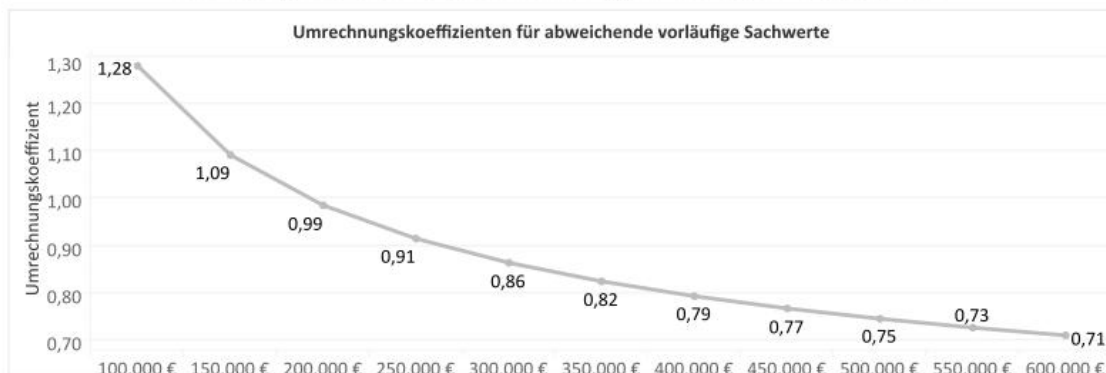
Stichprobe: 5.815 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.11.2020	17.12.2025	17.07.2023
Bodenrichtwert [€/m²]	15	300	94
Standardstufe	1,6	4,5	2,8
Modi. Baujahr	1956	2023	1982
Restnutzungsdauer	12	78	39
Grundstücksfläche [m²]	95	2198	802
Brutto Grundfläche [m²]	57	746	230
Wohnfläche [m²]	40	364	136
vorl. Sachwert [€]	52800	729286	257674

<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>0,94</b>
Standardabweichung:	±0,12

↓ Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.  
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Quelle: 2026 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2026, Tag der Veröffentlichung: 02.03.2026

### 3.3.13 Berechnung des Sachwertes

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>	NHK 2010	NHK 2010
Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	184,80	118,00
<b>Baupreisindex (BPI) zum Stichtag (2010 = 100)</b>	190,6%	190,6%
<b>Normalherstellungskosten NHK 2010 [€/m<sup>2</sup>]</b>	921,00 €	780,00 €
<b>Herstellungskosten (incl. BNK) [€]</b>		
Normgebäude	324.402,72 €	175.428,24 €
Zu- / Abschläge	- €	- €
besondere Bauteile	- €	- €
besondere Einrichtungen	- €	- €
<b>Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) [€]</b>	324.402,72 €	175.428,24 €
<b>Alterswertminderung [€]</b>	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	60
Restnutzungsdauer (RND)	25	1
prozentual	68,8%	98,3%
Betrag	223.026,87 €	172.504,44 €
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert [€]</b>		
altersgeminderte Herstellungskosten	101.375,85 €	2.923,80 €
besondere Bauteile (Zeitwert Stufenanlage, Spitzboden usw.)	2.750,00 €	- €
besondere Einrichtungen (Zeitwert)		
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert [€]</b>	104.125,85 €	2.923,80 €

<b>Vorläufiger Gebäudesachwert</b> (einschließlich Baunebenkosten)		107.049,66 €
<b>Sachwert der Nebengebäude</b> (einschließlich Baunebenkosten)	+	- €
<b>Sachwert der Außenanlagen</b> (einschließlich Baunebenkosten)	+	18.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	125.049,66 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.000,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	=	166.049,66 €
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	x	0,94
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	156.086,68 €
<b>Bodenwert separates Baugrundstück (B)</b>	+	45.000,00 €
<b>Sonst. bes. wertbeeinfl. Umstände</b>	-	15.000,00 €
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	186.086,68 €
	<b>rund</b>	<b>186.000,00 €</b>

## 3.4 Vergleichswertberechnung

### 3.4.1 Vorbemerkung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 15-16 ImmoWertV bzw. §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

*„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.“*

Beim direkten Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert unmittelbar, also „direkt“, aus Vergleichspreisen abgeleitet.

Grundlage sind Kaufpreise von Grundstücken, deren Grundstücksmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen und die nahe dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden. Wichtig dabei ist, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Interessenlagen der Käufer oder Verkäufer beeinflusst sind. Die Kaufpreise müssen somit möglichst repräsentativ für den räumlichen und sachlichen Teilmarkt sein.<sup>2</sup>

Die Kaufpreise stammen im Regelfall aus der Kaufpreissammlung, die von den Gutachterausschüssen zur Erfüllung der Anforderungen gem. §§ 193 ff. BauGB geführt wird. Auskünfte werden jedoch nur bei berechtigtem Interesse und je nach Antragsteller in anonymisierter oder nicht anonymisierter Form erteilt.

Angebotspreise aus Internetportalen oder dergleichen entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen und sind daher nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet, sondern allenfalls für Zwecke der Plausibilisierung.

Gleiches gilt auch für Daten aus Marktberichten und anderen Datensammlungen. Zu beachten sind in jedem Fall die den Marktdaten zugeordneten Definitionen und Angaben zur Auswertungsmethodik.

Beim indirekten Vergleichswertverfahren werden anstelle von Vergleichspreisen sogenannte Vergleichsfaktoren herangezogen, bei denen es sich nicht um absolute Kaufpreise, sondern um auf eine Bezugseinheit (Fläche oder Ertrag) bezogene Kaufpreise handelt. Ein typisches Beispiel für einen Gebädefaktor ist der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Kaufpreis, ausgedrückt als Vielfaches der marktüblichen Jahresnettokaltmiete, stellt einen gebräuchlichen Ertragsfaktor dar.

Auch beim indirekten Vergleichswertverfahren gilt, dass sich die Vergleichsfaktoren auf Objekte beziehen müssen, die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt hinsichtlich der Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Ferner müssen sie sich auf einen Stichtag beziehen, der möglichst nahe am Wertermittlungsstichtag liegt.

Priorität haben hier die von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ausgewerteten Vergleichsfaktoren, die vorwiegend für bebaute Grundstücke ermittelt werden. Auch der Bodenrichtwert stellt einen Vergleichsfaktor dar.

Bei der Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten ist der „Grundsatz der Modellkonformität“ zu beachten. Auch beziehen sie sich auf jeweils ein Referenzobjekt bzw. das Bodenrichtwertgrundstück, das mit seinen Grundstücksmerkmalen beschrieben sein muss.

(Quelle: Daniela Schaper, in Werner Pauen: Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, 1. Auflage)

### 3.4.2 Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht

#### Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

##### Friesland und Ostfriesland

##### Stichprobenübersicht und Normobjekt

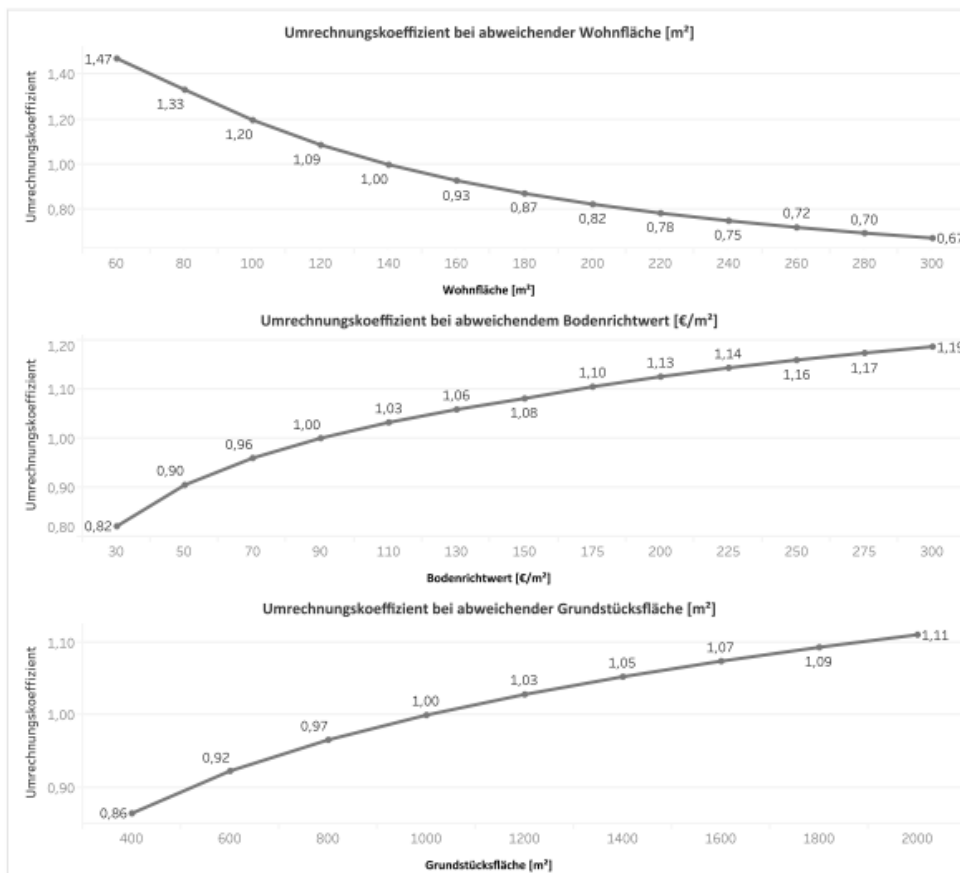
[↓ Modellbeschreibung](#)

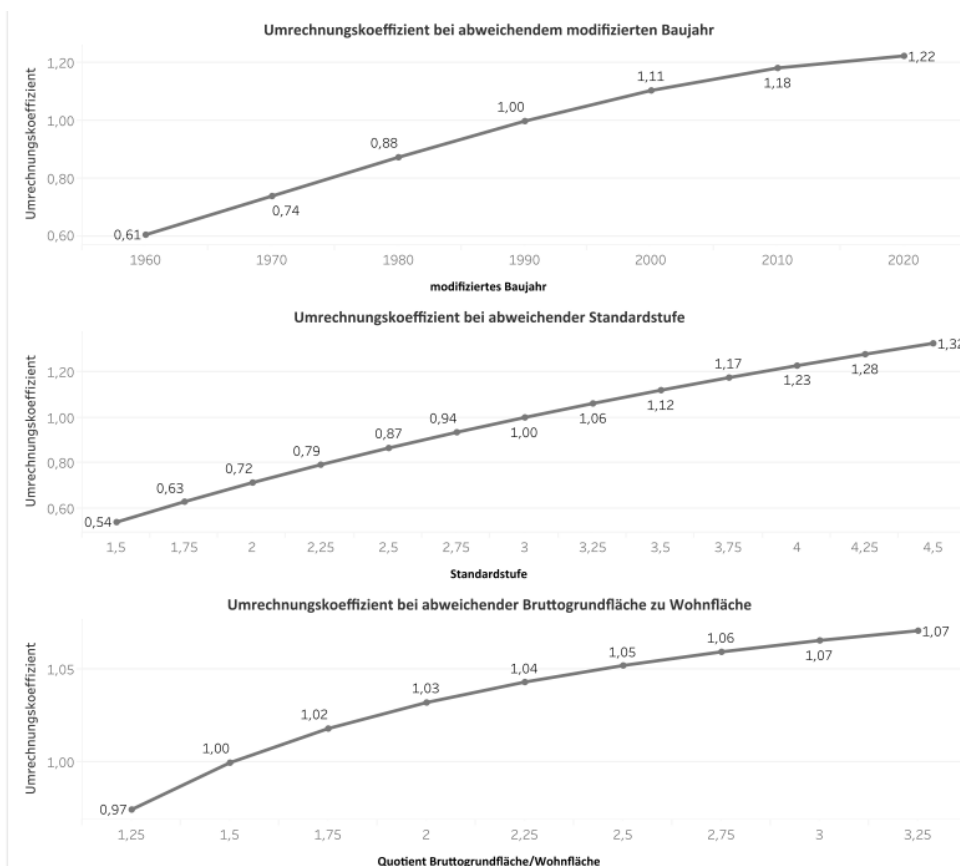
Stichprobe: 6.437 Kauffälle

Merkmal	Minimum	Maximum	Median	Norm
aktueller Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	5	300	85	90
Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1	3,39	1,62	1,5
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	113	2139	800	1000
Kaufdatum	01.11.2020	15.12.2025	26.07.2023	01.01.2026
Modifiziertes Baujahr	1952	2023	1981	1990
Standardstufe	1,5	4,5	2,8	3
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	61	300	135	140

##### Vergleichswert Normobjekt

Wohnflächenpreis: 2.045 €/m<sup>2</sup>  
 95%-Konfidenzintervall (Obergrenze): 2.064 €/m<sup>2</sup>  
 95%-Konfidenzintervall (Untergrenze): 2.025 €/m<sup>2</sup>





**Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage**

Aurich (Stadt)	1,00
Bockhorn (Gem.)	1,05
Brookmerland (SG)	1,05
Bunde (Gem.)	1,00
Dornum (Gem., ohne Küste)	1,10
Emden (Stadt, ländlicher Bereich)	1,00
Emden (Stadt, städtischer Bereich)	1,05
Esens (SG, ohne Küste)	1,15
Friedeburg (Gem.)	1,05
Großefehn (Gem.)	0,97
Großheide (Gem.)	1,00
Hage (SG)	1,02
Hesel (SG)	0,97
Hinte (Gem.)	0,97
Holtriem (SG)	1,05
Ihlow (Gem.)	0,97
Jemgum (Gem.)	0,97
Jever (Stadt)	1,10
Jümme (SG)	1,00
Krummhörn (Gem., ohne Greetsiel)	0,97
Küste (Orte mit Tourismus)	1,20
Leer (Stadt)	1,15
Moormerland (Gem.)	0,95
Norden (Stadt)	1,15
Ostrhauderfehn (Gem.)	0,95
Rhauderfehn (Gem.)	0,97
Sande (Gem.)	1,10
Schortens (Stadt)	1,07
Südbrookmerland (Gem.)	0,97
Uplengen (Gem.)	1,00
Varel (Stadt)	1,12
Wangerland (Gem., ohne Küste)	1,07
Weener (Stadt)	1,00
Westoverledingen (Gem.)	1,00
Wiesmoor (Stadt)	0,97
Wilhelmshaven (Stadt)	1,12
Wittmund (Stadt, ohne Küste)	1,05
Zetel (Gem.)	1,05

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2026 / Tag der Veröffentlichung: 02.03.2026

### 3.4.3 Berechnung des Vergleichswertes

Merkmal	Stichprobe: 6.437 Kauffälle			Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK
	Min.	Max.	Median			
Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	5	300	85	90,- €/m <sup>2</sup>	60,- €/m <sup>2</sup>	0,93
Verhältnis BGF/WFL	1,1	3,39	1,62	1,5	1,57	1,01
Grundstücksfläche	113	2139	800	1.000	637	0,93
Kaufdatum	01.11.2020	15.12.2025	26.07.2023	01.01.2026		
Modifiziertes Baujahr	1952	2023	1981	1990	1971	0,75
Standardstufe	1,5	4,5	2,8	3	2,6	0,90
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	61	300	135	140	117,6	1,10
Lagefaktor					Rhauderfehn	0,97

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2026 wurde für das Normobjekt ein Wohnflächenpreis von 2.045,- €/m<sup>2</sup> als Basiswert ermittelt.

Gemäß der ermittelten Umrechnungskoeffizienten unter Punkt 3.4.3 berechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Anpassung:  $2.045 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 0,93 \times 1,01 \times 0,93 \times 0,75 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,97 = 1.286,62 \text{ €/m}^2 \text{ WFL}$

Vergleichswert:  $1.286,62 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 117,6 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 151.306,51 \text{ €}$

Im Vergleichswert wird davon ausgegangen, dass Objekte gleichen Baujahres auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gebrauchsbefähigt mit ähnlichen Schäden behaftet sind. Daher werden Abzüge für Schäden im Vergleichswert hier nicht berücksichtigt.

Der Wert des zusätzlichen Grundstückes (B) ist eine objektspezifische Besonderheit, die von den normalen Vergleichsobjekten abweicht, daher muss sie auch hier Berücksichtigung finden.

Vergleichswert:  $1.286,62 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 117,6 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 151.306,51 \text{ €}$

Bodenwert Baugrundstück (B) = 45.000,00 €

196.306,51 €

**gerundet 196.000,00 €**

### 3.5 Verkehrswert

#### 3.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bodenwert zu (A)	=	41.000,00 €
Bodenwert zu (B), Baugrundstück	=	45.000,00 €
Sachwert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	186.000,00 € (rd. 80%)
Vergleichswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	196.000,00 € (rd. 20%)

#### 3.5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage von zwei in der Wertermittlungstheorie anerkannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bebauten Grundstücks.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 186.000,- € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 196.000,- €.

Unter Berücksichtigung beider Verfahrensergebnisse wird der gewichtete Verkehrswert (s. oben) gerundet auf **190.000,00 €** festgelegt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 26817 Rhauferhn-Holte, Heuweg 11, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2026

**190.000,00 €**

in Worten: **hundertneunzigtausend Euro**

## 4 Datum, Stempel, Unterschrift

### 4.1 Datum, Stempel, Unterschrift

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rhauferhn, den 15.04.2026

Die Sachverständige



## 5 Literaturverzeichnis

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Verlag Bundesanzeiger
- [2] **Sachverständigen-Kolleg®:** Die neue Sachwertrichtlinie und die neuen NHK 2010, Sachwertermittlung auf der Grundlage der §§ 21-24 ImmoWertV i.V.m. den Sachwertrichtlinien und den Normalherstellungskosten (NHK 2010), Referent: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
- [3] **Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff:** ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage 2021, mgo fachverlage  
Anmerkung:  
Die Anwendung der ImmoWertV 2021 erfolgte in diesem Gutachten insoweit es die zur Zeit vorliegenden Marktdaten (u.a. Marktberichte) es zulassen (s. §10 Abs. 2 ImmoWertV 21).
- [4] **Rath, Jürgen:** Wertermittlungspraxis, 4. Auflage Verlag Luchterhand
- [5] **Fröhlich, J. Peter:** Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, DIN 276 - DIN 277 - DIN 18960 Kommentar und Erläuterungen, 11. Auflage, Verlag Vieweg
- [6] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich:** Grundstücksmarktbericht 2026 für den Bereich Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Aurich, Landkreis Friesland, Landkreis Leer, Landkreis Wittmund
- [7] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** Grundstücksmarktdaten 2026
- [8] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2014 (laufend aktualisiert)
- [9] **www.reguvis.de:** Wertermittlerportal; Fachinformationen zur Wertermittlung (laufend aktualisiert); Fachliteratur, Arbeitshilfen, Rechtsgrundlagen.
- [10] **Dt. Institut für Bewertungssachverständige IfBS:** Tabelle zur Orientierung bei der Vergabe von Modernisierungspunkten

### 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist.

**ImmoWertV 2021:**

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA); 3. Entwurf mit Stand vom 22. Dezember 2021.

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 19. Juli 2002 (Beilage Nr. 238a zum BAnz. Nr. 238 vom 20. Dezember 2002)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist.

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**DIN 283:**

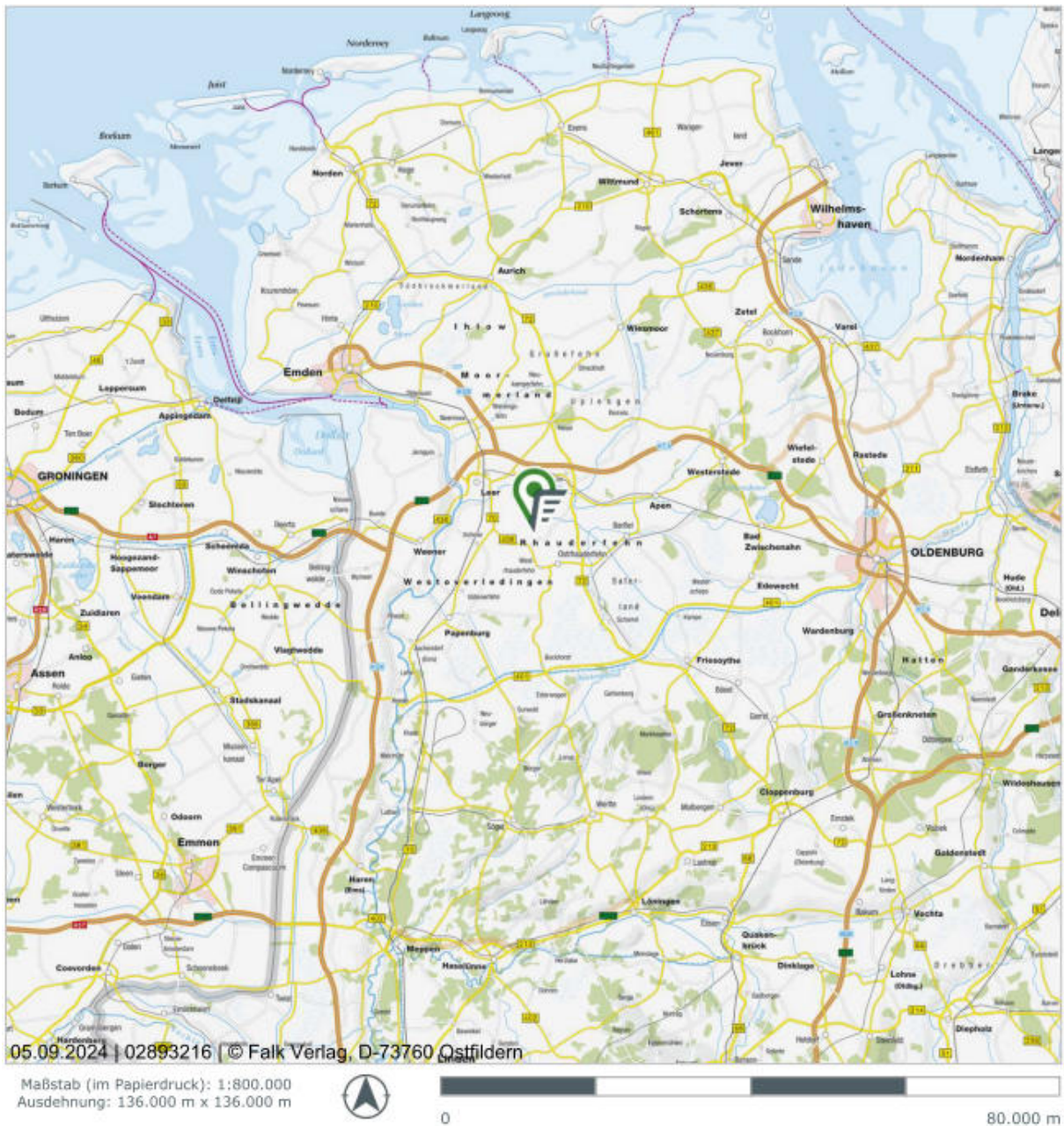
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlagen

# Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund, Europaplatz 4-5, 44269 Dortmund, www.geoport.de

## Anlage 2

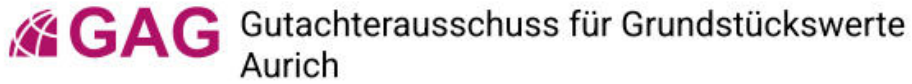
Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund, Europaplatz 4-5, 44269 Dortmund, www.geoport.de

## Anlage 3

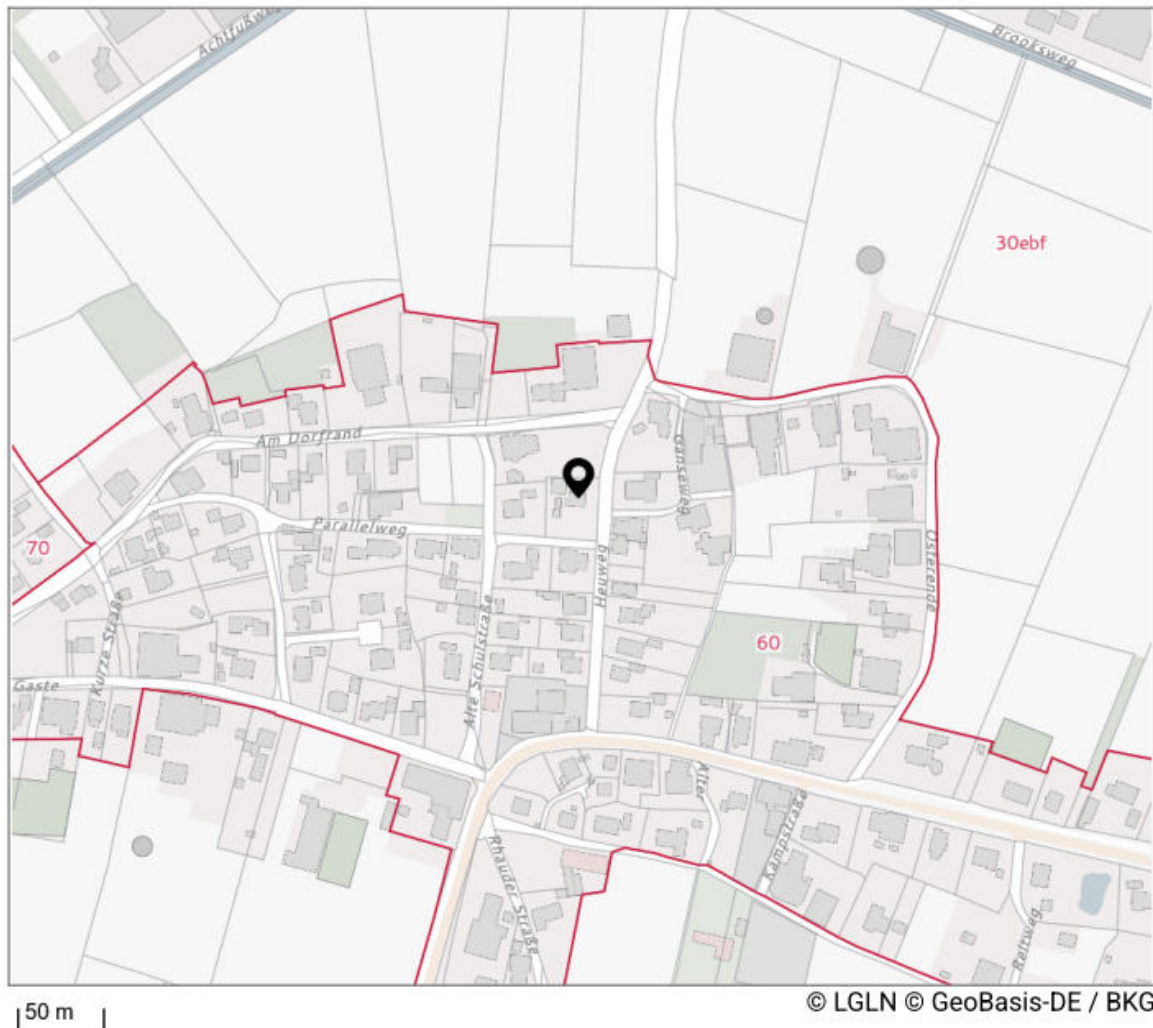
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht maßstäblich)



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.04.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Heuweg 11, 26817 Rhaderfehn  
Gemarkung: 1818 (Holte), Flur: 9, Flurstück: 110/1



# Anlage 4

Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



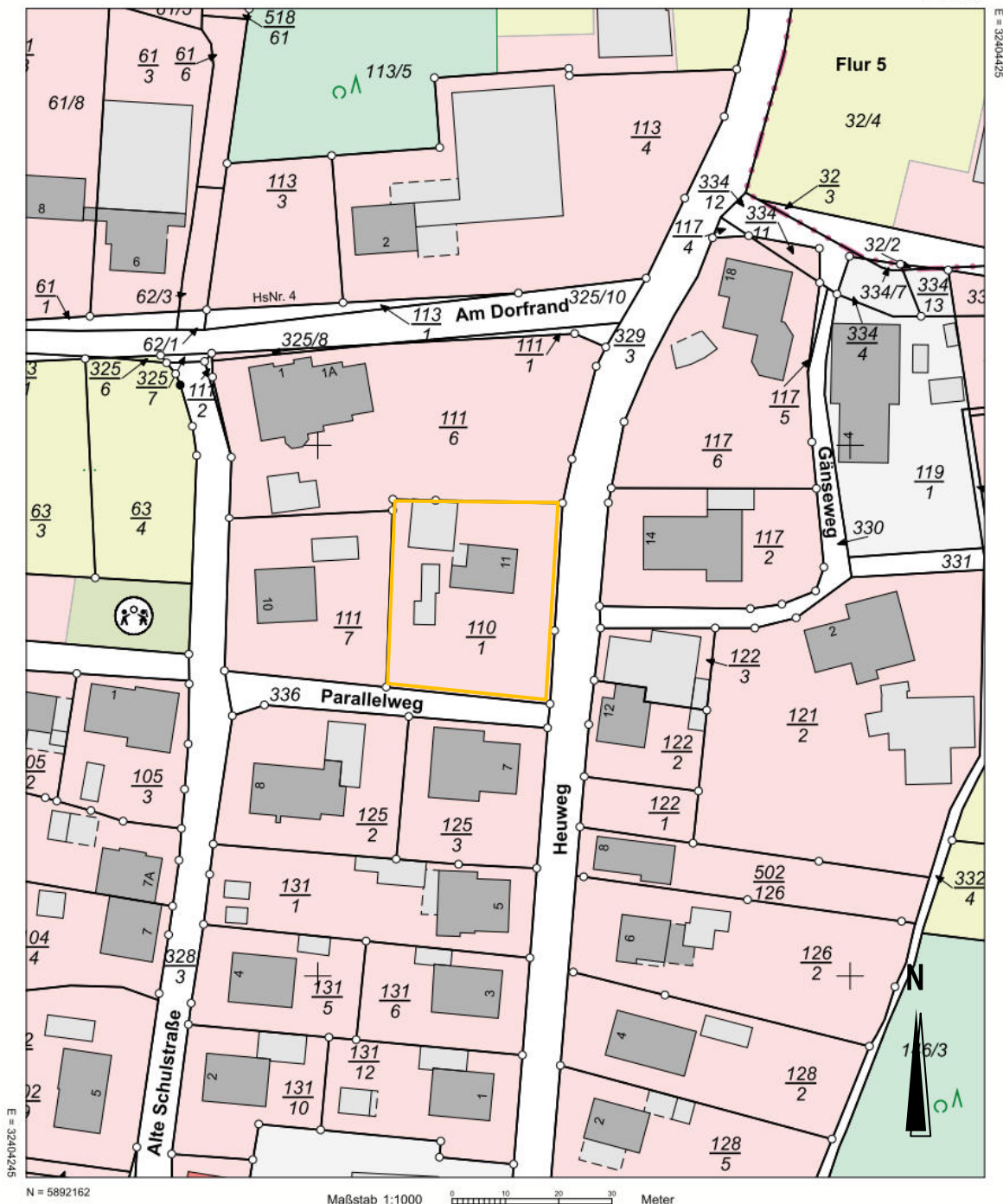
**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Rhaderfehn  
Gemarkung: Holte  
Flur: 9 Flurstück: 110/1

**Liegenschaftskarte 1:1000**  
Standardpräsentation

Erstellt am 11.03.2026  
Aktualität der Daten 23.02.2026

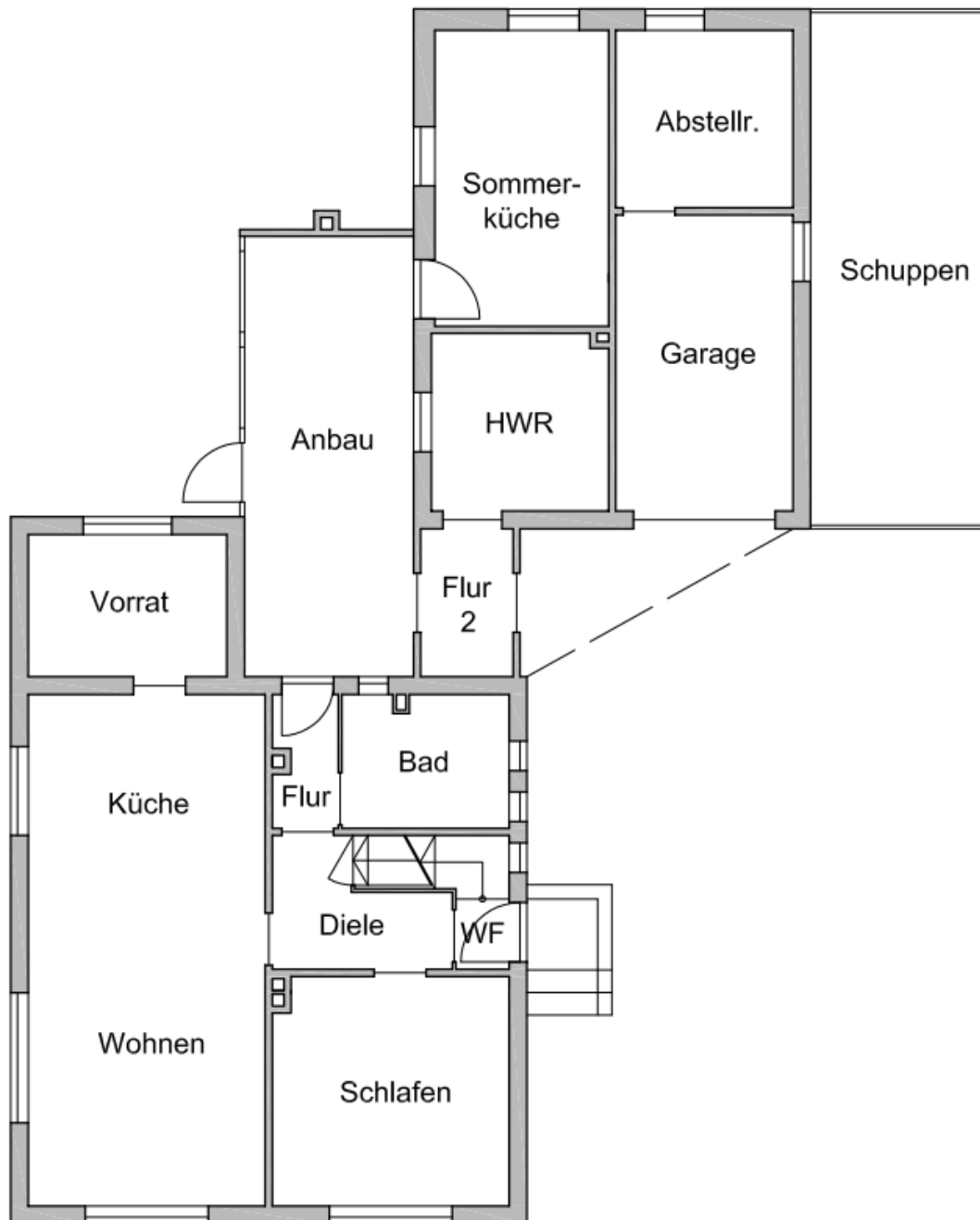
N = 5892382



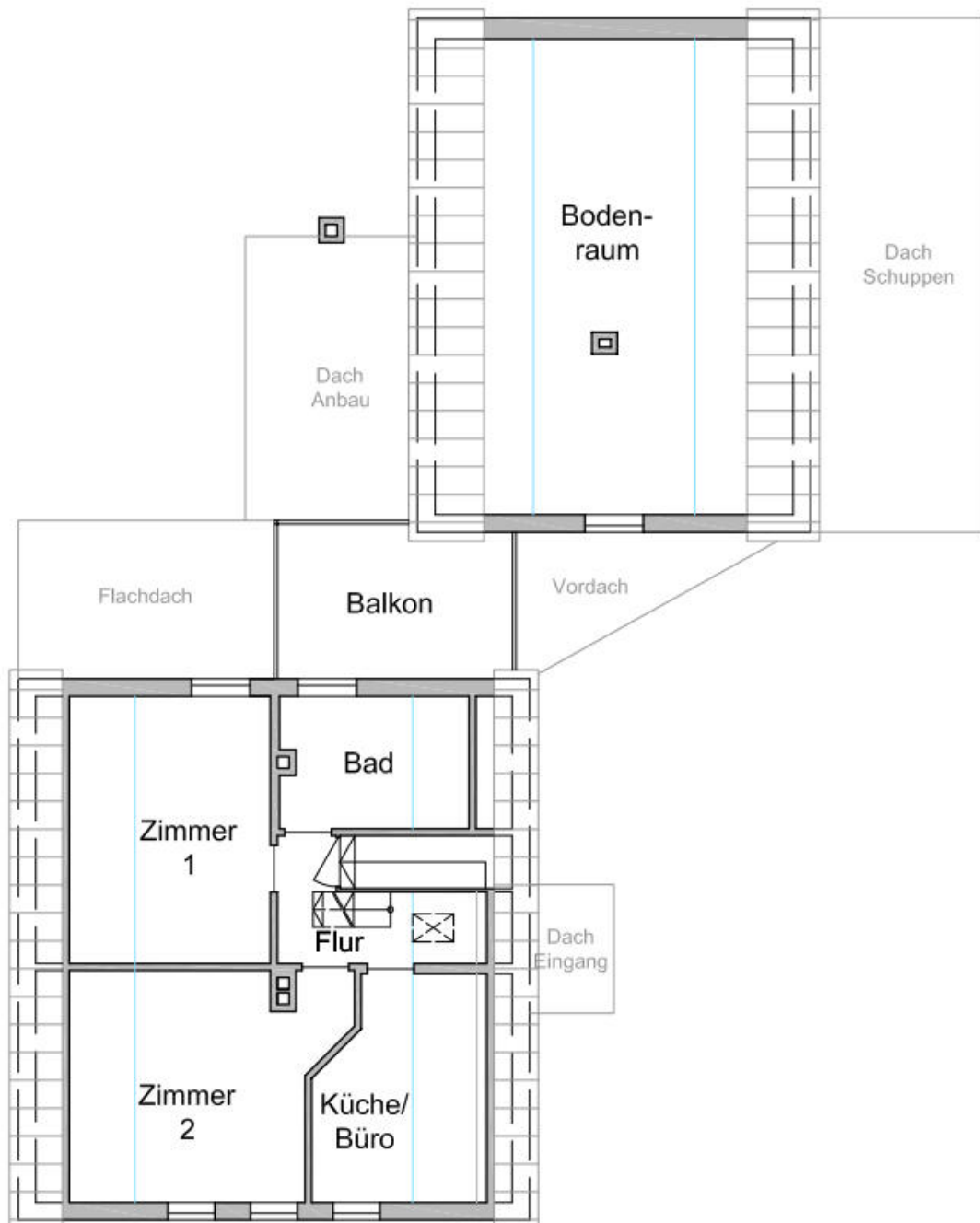
## Anlage 5

Zeichnungen (nicht maßstäblich)

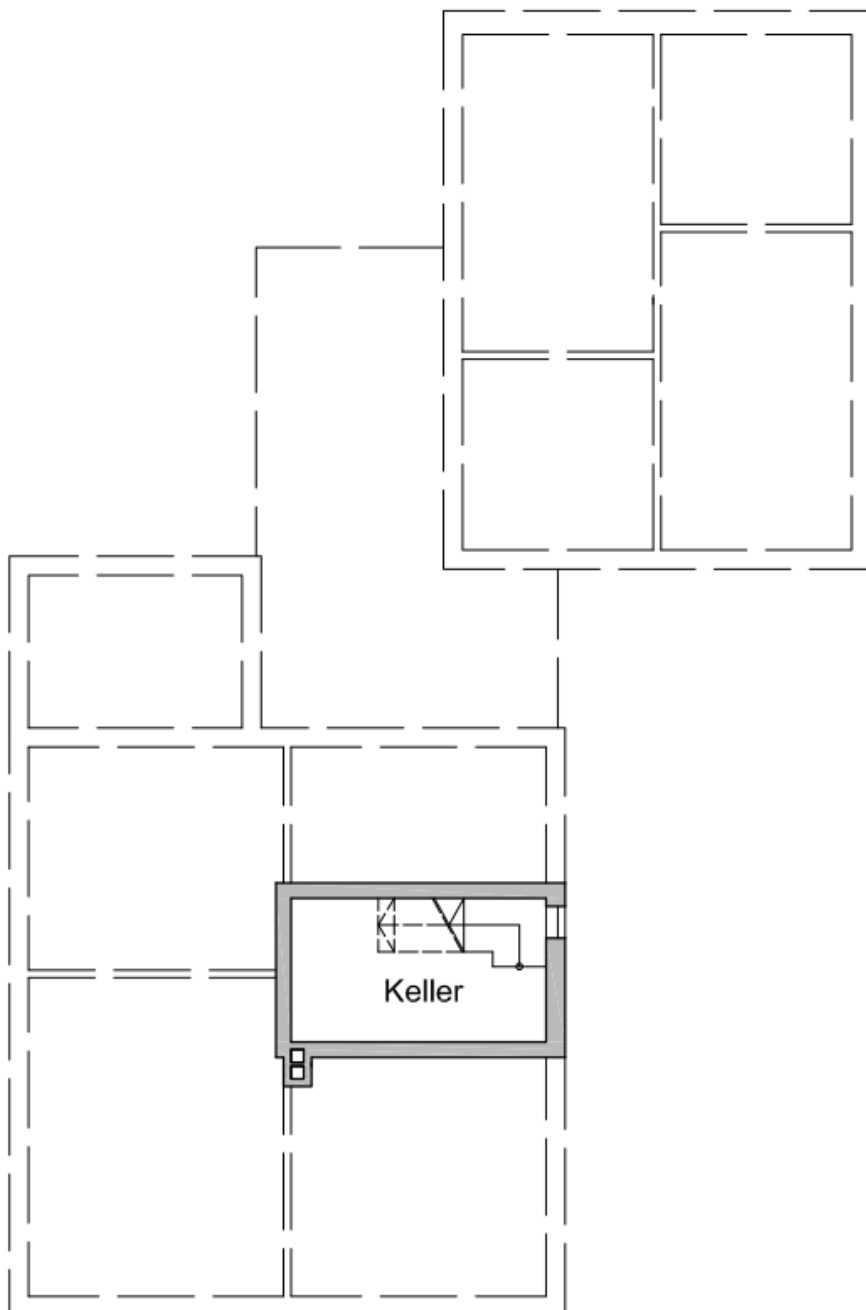
Erdgeschossgrundriss (gemäß Ortstermin vom 10.09.2024)



Dachgeschossgrundriss (gemäß Ortstermin vom 10.09.2024)

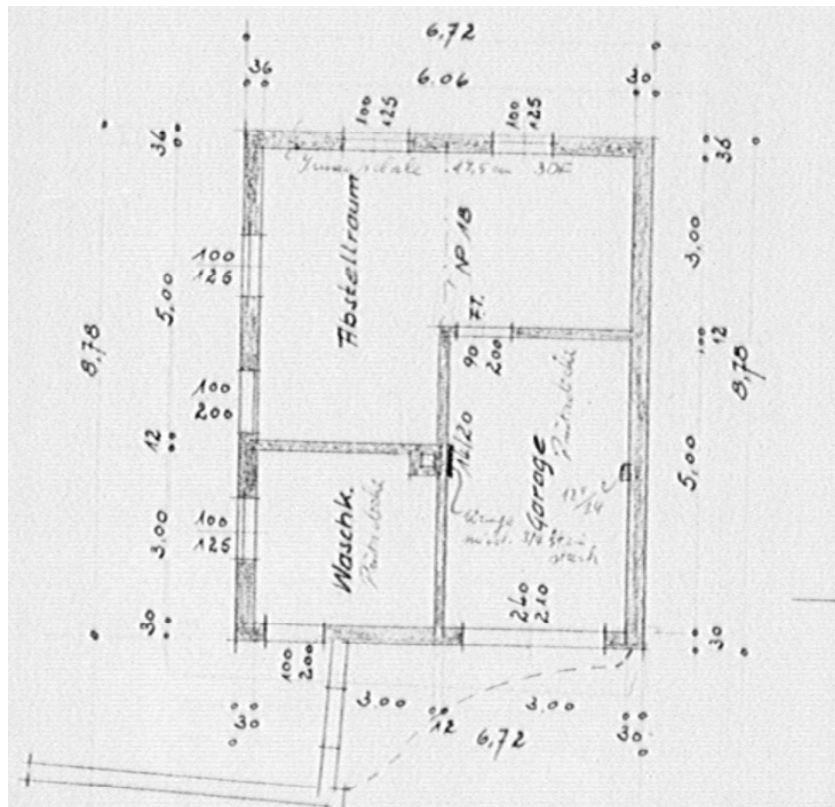
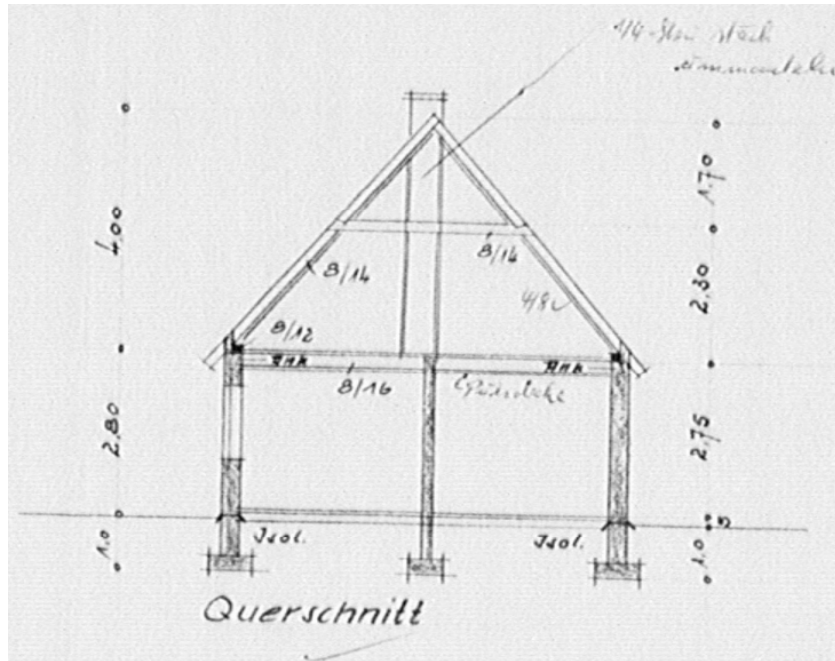


Kellergrundriss (gemäß Ortstermin vom 10.09.2024)





Schnitt u. Grundriss Nebengebäude (Anlage zur Bauerlaubnis Nr. 4/67 v. Holte)



## Anlage 6

Flächenberechnungen nach Aufmaß und WoFIV

### 1. Berechnung der Brutto – Grundfläche (BGF) (zum Zwecke der Wertermittlung)

#### 1.1 Wohnhaus

Teilkeller	=	12,5 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	=	91,5 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	=	80,8 m <sup>2</sup>
	=	<b><u>184,8 m<sup>2</sup></u></b>

#### 1.2 Nebengebäude

Erdgeschoss	=	59,0 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	=	59,0 m <sup>2</sup>
	=	<b><u>118,0 m<sup>2</sup></u></b>

### 2. Berechnung der Wohnfläche

#### 2.1 Erdgeschoss

Wohnen/Küche	=	34,3 m <sup>2</sup>
Vorrat	=	8,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	=	15,1 m <sup>2</sup>
Bad	=	6,3 m <sup>2</sup>
Flur	=	2,4 m <sup>2</sup>
Diele	=	5,1 m <sup>2</sup>
Windfang	=	1,0 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche EG gesamt = 72,3 m<sup>2</sup>**

#### 2.2 Dachgeschoss

Zimmer 1	=	13,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	=	14,6 m <sup>2</sup>
Büro/Küche	=	7,7 m <sup>2</sup>
Bad	=	6,1 m <sup>2</sup>
Flur	=	3,8 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche DG gesamt = 45,3 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche insgesamt = 117,6 m<sup>2</sup>**

### 3. Berechnung der Nutzungsfläche

#### 3.1 Wohnhaus (Keller)

Kellerraum (HA) = 7,0 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Nebengebäude (massiv)

EG Garage = 14,8 m<sup>2</sup>

Abstellraum = 8,8 m<sup>2</sup>

HWR (Heizung) = 8,7 m<sup>2</sup>

Sommerküche = 14,7 m<sup>2</sup>

**Nutzungsfläche EG gesamt = 47,0 m<sup>2</sup>**

DG Bodenraum **Nutzungsfläche DG gesamt rd. 28,0 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsfläche Nebengebäude gesamt rd. 75,0 m<sup>2</sup>**

3.3 Anbau = 21,3 m<sup>2</sup>

3.4 Flur 2 = 3,8 m<sup>2</sup>

## Anlage 7

Fotos (Außenaufnahmen) mit Bildnummern



Bild 1



Bild 2

Bild 1

Straßenansicht,  
Ostansicht

Bild 2

Hauseingang mit  
Stufenanlage und  
Überdachung an d.  
Nordseite



Bild 3



Bild 4

Bild 3

Nebengebäude mit  
Garage u. Vordach

Bild 4

Angebauter  
Vorratsraum an der  
Westseite



Bild 5



Bild 6

Bild 5

Anbau  
zwischen/neben  
Wohnhaus und  
Nebengebäude mit  
Schornstein

Bild 6

Freisitzfläche hinter  
dem Haus



Bild 7



Bild 8

Bild 7

Südseite Wohnhaus  
mit Rasenfläche (1)

Bild 8

Südseite Wohnhaus  
mit Rasenfläche (2)



Bild 9

Schuppen neben der  
Garage  
(Grenzbebauung)



Bild 10

Nordseite mit  
Bogendurchgang  
zum Zwischengang  
(Flur 2) und zum  
Anbau



Bild 11

Straßenansicht mit  
Auffahrtssituation  
(Quelle: Google Street  
View, Aufnahme v. Juni  
2022)