

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Hof- und Gebäudefläche,
Suurhuser Straße 27, 26759 Suurhusen
(Langestraße 4, 26759 Suurhusen)
durch den:

Freien Sachverständigen Gert Steinhauer

Schloßstrasse 81
26759 Hinte
Tel: 04925-925755

am 15.01.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.11.2025 ermittelt mit rd.

250.500,00 Euro

Az.: 9K 14/25

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung.....	3
Kurzbeschreibung der Objekte	4
Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
Objektdaten	6
Allgemeine Informationen	7
Gebäudebeschreibung	8
Baumängel, Bauschäden, Beurteilung.....	9
Ausführliche Lagebeschreibung	10
Lageplan.....	11
Bodenwertermittlung.....	12
Bodenrichtwertkarte.....	13
Sachwertberechnung Hauptgebäude	14
Sachwertberechnung Kaltlager.....	15
Sachwertberechnung Wohnhaus.....	16
Sachwertberechnung der drei Garagen.....	17
Zusammenstellung der Sachwerte.....	18
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	19
Anlage Bilder 1+2	20
Anlage Bilder 2+3	21
Anlage Bilder 4+5	22

Beschreibung

Objektart:	Hauptgebäude mit zwei Wohnungen, Haus, drei Garagen, Kaltlager.
Grundstücksadresse:	Suurhuser Straße 27 + Langestraße 4 26759 Hinte OT Suurhusen
Grundbuch Eintrag:	Blatt: 512
Kataster:	Gemarkung: Suurhusen Flur: 2 Flurstück: 250/149 Größe (m²): 1.431
Auftraggeber:	Amtsgericht Emden Ringstr. 6 26721 Emden
Eigentümer:	-anonymisiert-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	250.500,-- Euro
Bewertungsstichtag:	26.11.2025
Ausfertigungsdatum:	15.01.2026
Ausfertigungsexemplare:	2
Gesamte Seitenanzahl des Gutachtens:	22
Verwendete Literatur:	• Kleiber, Tillmann: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts. • Dipl. Ing. (FH) Bernhard Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken. • Kleiber, Tillmann: Grundstückswertermittlung. • Gabriele Bobka (Hrsg.): Spezialimmobilien von A-Z • Kleiber: WertR 06 Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010 • Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie – SW-RL • Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. • Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen 1-4 • BKI Kostenplanung: Baukosten 2018, Statistische Kostenkennwerte

Kurzbeschreibung der Objekte

Haupthaus, zwei Wohnungen, in Massivbauweise mit Klinkermauerwerk und Flachdach.
Baujahr ca. 1976. (Suurhuser Straße 27)
Weiteres Wohnhaus mit drei anliegenden Garagen, Klinkermauerwerk und Flachdach.
Baujahr fiktiv ca. 1976 - 1987 (Langestraße 4)
Kaltlager.

Einen Verwalter nach WEG gibt es nicht.

Aufteilungen sind nicht bekannt.

Beim Haupthaus befindet sich die vordere Wohnung in einem wohnlichen Zustand, die hintere Wohnung im derzeit unbewohnbaren Zustand.
Das kleine Wohnhaus befindet sich augenscheinlich im unbewohnbaren Zustand.

Für Schäden, Renovierungen ggfls. Sanierungen und Endreinigungen, die zur Bewohnbarkeit führen, werden Sofortmaßnahmen berücksichtigt und in Abzug gebracht.

Der Verdacht auf Hausschwamm kann nicht beurteilt werden.

Ein Gewerbebetrieb wird nicht durchgeführt, somit keine Maschinen und Betriebseinrichtungen.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Im Grundbuch Abteilung II sind keine Eintragungen vermerkt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vermerkt.

Energiepass lag uns für das Gebäude nicht vor.

Das Haupthaus ist für Wohnungen derzeit nicht genehmigt.

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin(außen):	26.11.2025
Wertermittlungstichtag:	26.11.2025

Haupthaus mit zwei Wohnungen	€ 199.000, -
Wohnhaus	€ 100.000, -
Garagen	€ 13.000, -
Kaltlager	€ 7.500, -

Summe Sachwerte gesamt:	€ 319.500, -
Grundstück zur Größe von 1.431 qm	€ 73.000, -
Abzüglich Sofortmaßnahmen	€- 150.000, -

Verkehrswert (gerundet)	€ 250.500, -
--------------------------------	--------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	9K 14/25
Ortstermin:	26.11.2025
Wertermittlungsstichtag	26.11.2025
 Auftraggeber:	 Amtsgericht Emden Ringstr. 6 26721 Emden
Eigentümer:	-anonymisiert-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohnhaus, Wohngebäude, Garagen, Kaltlager.
Anschrift:	Suurhuser Straße 27 + Langestraße 4 26759 Suurhusen
Anzahl Flurstücke:	1
Grundstücksgrößen lt. Grundbuch:	1.431

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom:	24.07.2025
Amtsgericht:	Emden
Bezirk:	Suurhusen
Blatt:	512
Gemarkung:	Suurhusen
Flur:	2
Flurstück:	250/149
Größe (m²):	1.431

Lasten in Abt. II des Grundbuches:

Es sind keine Eintragungen vermerkt (Stand 24.07.2025)

Lasten in Abt. III des Grundbuches:

Eventuelle Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Abteilung III verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend.
Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	GF:	BGF:
Hauptgebäude	ca. 1976	EG rd. 366 m ²	rd. 366 m ²
Kaltlager	ca. 1987	EG rd. 33 m ²	rd. 33 m ²
Wohnhaus	ca. 1987	EG rd. 92 m ²	rd. 92 m ²
Garagen	ca. 1976	EG rd. 109 m ²	rd. 109 m ²

Allgemeine Informationen

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Emden hat mich mit Schreiben vom 20.08.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a ZVG, in der o.g. Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Teilnehmer: Eine Begehung der Objekte konnte nicht vereinbart werden.

Der Unterzeichner konnte sich somit nur eingeschränkt über den tatsächlichen Unterhaltszustand der Gebäude informieren. Die nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen beruhen auf Angaben, die dem Unterzeichner zur Verfügung standen. Auf diesen Angaben ist das Gutachten aufgebaut. Abweichungen aus dem Gutachten zur Tatsächlichkeit der Objekte sind nicht auszuschließen.

Bemerkungen: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Durch die fehlende Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Kalt- / Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Es wurden und konnten keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Alle Angaben des Unterzeichners erfolgen aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte. Da eine Innenbesichtigung in der Zeit der Wertermittlung nicht zu vereinbaren war, können keinerlei verbindliche Informationen zum tatsächlichen Zustand der Gebäude getroffen werden. In diesem Verkehrswertgutachten finden Baumängel und Bauschäden die durch äußerliche Einsicht und vorliegenden Informationen erkennbar sind, Berücksichtigung. Feuchtigkeitsschäden, Frostschäden, Schädlingsbefall, Pilzbefall, Hausschwamm usw. sind teilweise anzunehmen oder auch ausdrücklich nicht auszuschließen. Die Wertermittlung geht davon aus, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschl. einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind, die eine Nachgenehmigung der Wohnungen überhaupt erst ermöglicht. Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt bzw. beim Haupthaus berücksichtigt. (Nicht als Wohnraum genehmigt) Dieses Gutachten dient ausschließlich dem Amtsgericht und deren Interessenten an dem zu bewertenden Gebäude. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen. Dieses Gutachten ist nicht für weitere Dritte gedacht oder für weitere Verkäufe außerhalb der ZV. Alle gemachten Angaben inkl. Verkehrswert gelten für den Wertermittlungsstichtag. Das Gutachten gilt ausdrücklich nicht für eine Finanzierung. Weiter gilt es ausdrücklich nicht als Stütze für ein Kreditinstitut zur Vergabe von Darlehen für das hier zu bewertende Objekt. Haftung gegenüber einem Kreditinstitut oder Dritte, die nichts mit der ZV zu tun haben, schließt der Unterzeichner ausdrücklich aus. Eine Vervielfältigung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Amtsgerichts nicht gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Gebäudebeschreibung

Baujahre: Von ca. 1976 bis ca. 1987 (fiktiv)

Bauweisen und Konstruktionen: Wohnhaus, Wohngebäude, drei Garagen, Kaltlager.

Ausstattungen:

Türen: Hauseingangstüren Kunststoff.

Fenster: Iso Kunststofffenster, zweifach verglast, alter über 30 Jahre.
Überwiegend mit Rollläden ausgestattet.

Fußböden: Können nicht beurteilt werden.

Wände und Decken: Können nicht beurteilt werden.

Sanitäre Einrichtungen: Können nicht beurteilt werden.

Elektroinstallation: Kann nicht beurteilt werden.

Heizungen: Können nicht beurteilt werden.

Außenanlagen: Einfache- und ungepflegte Außenanlage, teilweise mit Rasenfläche und Pflasterungen.

Baumängel, Bauschäden, Beurteilung

Baumängel und Schäden: Baumängel und Schäden werden nur so weit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig und erkennbar sind. Die Mängelerkennung beschränkt sich daher auf eine visuelle, nicht destruktive Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugängiger Bauteile sind nicht erfolgt. Insofern stellt dieses Gutachten kein komplett abschließendes Ergebnis über bauliche Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden und konnten nicht durchgeführt werden.

Beurteilung: Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein. Verwendet wurden dem Baujahr entsprechend ortsübliche Baustoffe. Die Bauweise war regional nicht unüblich.

Beim Hauptgebäude befindet sich die Wohnung vorne, in einem wohnlichen Zustand. (Vermietet)
Die zweite Wohnung im hinteren Teil erscheint visuell (von außen) derzeit als unbewohnbar. Die Wohnungseingangstür steht offen, Schädlinge befinden sich augenscheinlich im Inneren.

Das kleine Wohnhaus ist ebenso unbewohnbar.
Auch dieses Haus leidet unter Schädlingsbefall.
Die angrenzenden Garagen sind ebenfalls überwiegend am Wertermittlungsstichtag vermüllt, inklusive Schädlingsbefall.

Zusammenfassung: Vor Neubezug sind umfangreiche Sofortmaßnahmen umzusetzen. Ein vollkommener Überblick ist erst nach einer umfangreichen Begehung und damit verbundene Prüfung erkennbar. Der Unterzeichner geht davon aus, und es ist somit nicht auszuschließen, dass es Feuchtigkeits- und Frostschäden gibt, ebenso Schimmel- und Ungezieferbefall.

Weiter ist das Haupthaus, welches früher für Gastronomie genutzt wurde, nicht für den Umbau zu Wohnzwecken genehmigt worden.
Nach Rücksprache mit dem LK Aurich ist grundsätzlich eine Genehmigung zu Wohnzwecken denkbar.
Verständlicherweise dürfen dann am Gebäude baurechtlich keine Mängel bestehen, die eine Genehmigung ausschließen würden.
Eine weitergehende Prüfung zur nachträglichen Genehmigung, und deren mögliche Umsetzung, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

In aller Deutlichkeit wird vom Unterzeichner darauf hingewiesen, dass das Haupthaus derzeit nicht als Wohnraum genehmigt ist.

Für die ersichtlichen und vermuteten Sofortmaßnahmen, sowie Nachgenehmigungen, Architektenkosten etc. wird ein Pauschalbetrag in Abzug gebracht.

Das Haupthaus fließt in die Berechnung als Wohnraum ein, da eine Genehmigung lt. LK Aurich möglich erscheint.
Der Aufwand zur Genehmigung auf Wohnraum, und dessen Erfolg, konnte und wurde an dieser Stelle nicht überprüft, und sollte dem zukünftigen Eigentümer ausdrücklich bewusst sein.

Ausführliche Lagebeschreibung

Lage:

Ort: Suurhusen liegt in Ostfriesland und ist ein Ortsteil der Gemeinde Hinte im Landkreis Aurich mit etwa 1.100 Einwohnern.

Umgebung: Der Ort befindet sich gut fünf Kilometer nördlich des Stadtzentrums von Emden und etwa zwei Kilometer östlich der Ortsmitte von Hinte. Westlich verläuft die Bahnstrecke Rheine–Norddeich Mole Richtung Norden/Norddeich. Seit dem Bau der Umgehungsstraße wird der Kraftfahrzeugverkehr auf der B 210 Richtung Aurich und Norden am östlichen Ortsrand vorbeigeleitet. Das Knockster Tief, ein Entwässerungslauf zur Nordsee, tangiert ebenfalls den Ort. Insgesamt bedeckt die Gemarkung eine Fläche von neun Quadratkilometern.

Grundstück: Grundstück Flur 250/149

Größen gesamt: 1.431 m²

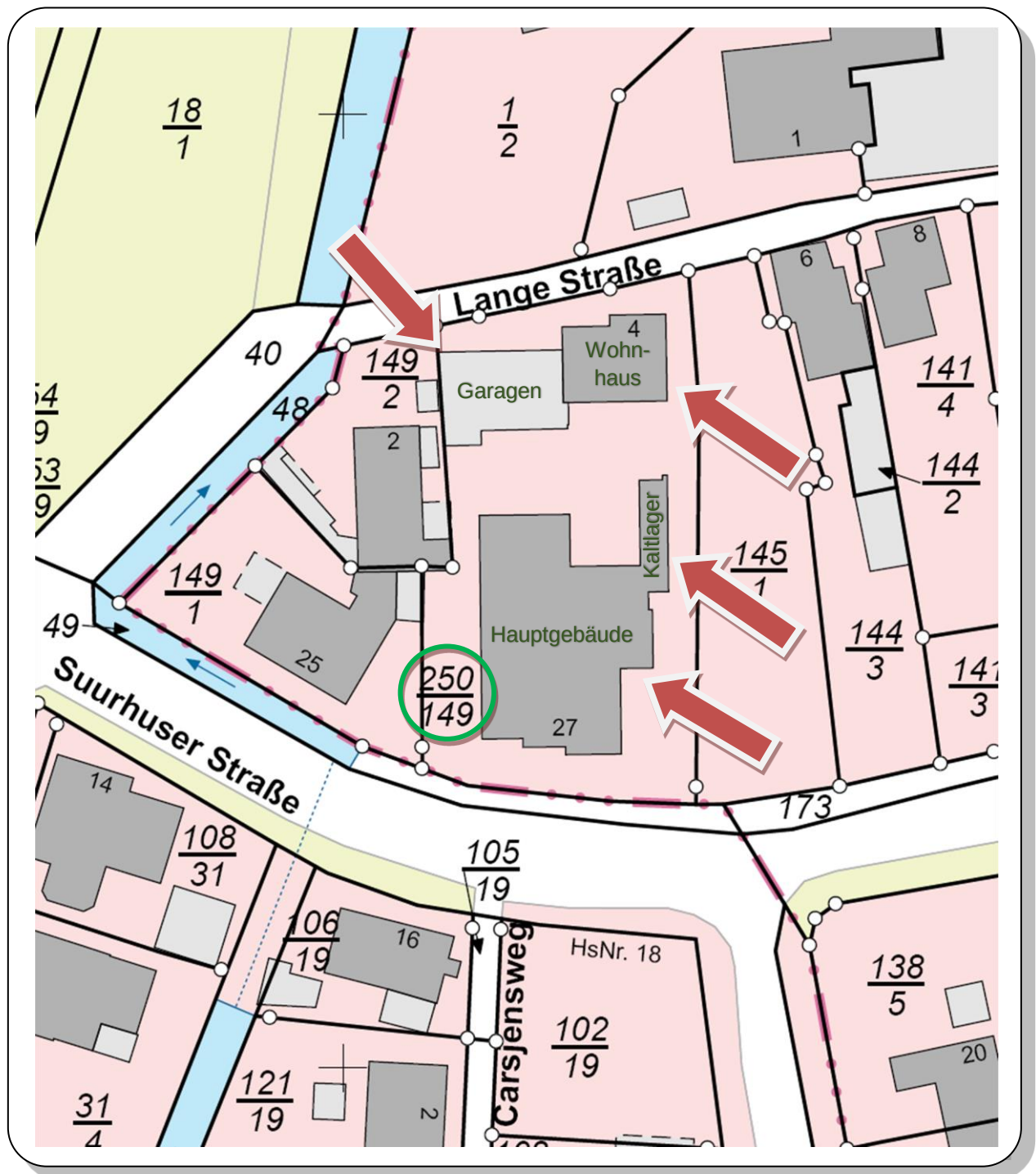
Zuschnitt: Siehe Lageplan.
Das Grundstück wurde von zwei Seiten erschlossen.

Bodenverhältnisse: Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung sind. Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen. Des Weiteren geht der Unterzeichner beim Baugrund davon aus, dass dieser eine normale Tragfähigkeit aufweist und die Gründung nach der Statischen Berechnung ausgeführt wurde.

Bau- und Planungsrecht (Öffentliches Recht): Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des tatsächlich bestehenden Gebäudes durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlage und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen sind teilweise **nicht** gegeben. Es sind keine Eintragungen im Grundbuch Abt. II vermerkt. 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.d.R nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Art und Nutzung: Dorfgebiet.

Lageplan



Flurstück Grundstück.

Bodenwertermittlung

Berechnung Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Maß der baulichen Ausnutzung:

Grundstücksfläche vorhanden: 1.431 m²

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:

individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 0,85

Anpassungsfaktor:

0,85

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.03.2025:

60,00 Euro / m²

Umrechnungskoeffizient:

0,85

Bodenwert (60,00 Euro / m² x 0,85):

51,00 Euro / m²

Grundstücksgröße:

1431 m²

Bodenwert gesamt, unbelastet: (1.431 m² x 51,00 Euro / m²):

72.981,00 Euro

Bodenwert

72.981,00 Euro

Bodenwert gerundet

73.000,00 Euro

Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertzone: 02204502**

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Beitragsfrei.

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 700 m²

Veröffentlicht 01.03.2025

Sachwertberechnung: Hauptgebäude

Daten für Sachwertberechnung:

Hinweis:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	2.23
	Doppelhaus;
	Flachdach oder Flach geneigtes Dach
Ausstattung angenommen:	3
NHK gewählt:	1.105,00 Euro/m ²

Umrechnungskoeffizient Lage:

Bundesland: Niedersachsen, Stadt Emden:	
Umrechnungskoeffizient	1,00

NHK angepasst:	1.105,00 Euro/m ² BGF
----------------	----------------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert rd.:	944,44 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Doppelhaus
Index zum Stichtag:	190,7

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr ca.:	1976
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag der Berechnung:	49 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	70 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	11 Jahre
Vermindert:	10 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Roß
Minderung Alter/ Dauer Restnutzung:	74,2%

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
366	x	1.105,00 Euro/m ²	x	1,907	=	771.248,01 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	771.248,01 Euro
Alterswertminderung (74,2%)	572.266,02 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	198.981,99 Euro

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) insgesamt:	198.981,99 Euro
---	------------------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) gerundet:	199.000,00 Euro
--	------------------------

Sachwertberechnung: Kaltlager

Daten für Sachwertberechnung:

Hinweis:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Ausstattung angenommen:	3
NHK gewählt:	350,00 Euro/m ²

Umrechnungskoeffizient Lage:

Bundesland: Niedersachsen, Stadt Emden:	
Umrechnungskoeffizient	1,00

NHK angepasst:	350,00 Euro/m ² BGF
----------------	--------------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert rd.:	301,72 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Gewerbliche Betriebsgebäude
Index zum Stichtag:	190,7

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr fiktiv ca.:	1987
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag der Berechnung:	38 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	40 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	2 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	12 Jahre
Erhöht:	10 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Roß
Minderung Alter/ Dauer Restnutzung:	66,9%

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
33	x	350,00 Euro/m ²	x	1,907	=	22.025,85 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	22.025,85 Euro
Alterswertminderung (66,9%)	14.735,29 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	7.290,56 Euro

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) insgesamt:	7.290,56 Euro
---	----------------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) gerundet:	7.500,00 Euro
--	----------------------

Sachwertberechnung: Wohnhaus

Daten für Sachwertberechnung:

Hinweis:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	1.23
	Freistehende Einfamilienhäuser; Flachdach oder Flach geneigtes Dach
Ausstattung angenommen:	3
NHK gewählt:	1.180,00 Euro/m ²

Umrechnungskoeffizient Lage:

Bundesland: Niedersachsen, Stadt Emden:	
Umrechnungskoeffizient	1,00

NHK angepasst:	1.180,00 Euro/m ² BGF
----------------	----------------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert rd.:	1.008,55 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Index zum Stichtag:	190,7

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr fiktiv ca.:	1987
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag der Berechnung:	38 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	70 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	32 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	22 Jahre
Vermindert:	10 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Roß
Minderung Alter/ Dauer Restnutzung:	51,7%

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
92	x	1.180,00 Euro/m ²	x	1,907	=	207.023,92 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	207.023,92 Euro
Alterswertminderung (51,7%)	107.031,37 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	99.992,55 Euro

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) insgesamt:	99.992,55 Euro
---	-----------------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) gerundet:	100.000,00 Euro
--	------------------------

Sachwertberechnung: Drei Garagen

Daten für Sachwertberechnung:

Hinweis:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen.
Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich
Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	14.1
	Mehrfachgaragen
Ausstattung angenommen:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m ²

Umrechnungskoeffizient Lage:

Bundesland: Niedersachsen, Stadt Emden:	
Umrechnungskoeffizient	1,00

NHK angepasst:	245,00 Euro/m ² BGF
----------------	--------------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	12,00 %
Ausgangswert rd.:	218,75 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Mehrfachgaragen
Index zum Stichtag:	190,7

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr fiktiv ca.:	1976
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag der Berechnung:	49 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	60 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	11 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	11 Jahre
Erhöht:	0 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Roß
Minderung Alter/ Dauer Restnutzung:	74,2%

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
109	x	245,00 Euro/m ²	x	1,907	=	50.926,44 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	50.926,44 Euro
Alterswertminderung (74,2%)	37.787,42 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	13.139,02 Euro

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) insgesamt:	13.139,02 Euro
---	-----------------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) gerundet:	13.000,00 Euro
--	-----------------------

Zusammenstellung der Sachwerte

Vorläufiger Sachwert Hauptgebäude:	199.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert Kaltlager:	7.500,00 Euro
Vorläufiger Sachwert Haus:	100.000,00 Euro
Vorläufiger Sachwert drei Garage:	13.000,00 Euro
Anschlüsse:	5.500,00 Euro
Plattierung und Außenanlage:	2.500,00 Euro
Summe aller Werte (ohne Grundstück):	327.500,00 Euro
Wert Grundstück (gerundet)	73.000,00 Euro
Summe aller errechneten Werte	400.500,00 Euro
Abzüglich Sofortmaßnahmen	-150.000,00 Euro
Verkehrswert rd.:	250.500,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Sachwert und somit der Verkehrswert entsprechen dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Grundstück:	73.000, - Euro
Summe aller Werte gesamt:	327.500, - Euro
Sachwerte mit Grundstück	400.500, - Euro
Abzüglich Sofortmaßnahmen	-150.000, - Euro
Verkehrswert rd.:	250.500, - Euro

Hinweis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für die unbelasteten Grundstücke. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und auch nicht in Auftrag gegeben wurden.

Ort: Hinte, den 15.01.2026

Anlage Bilder Nr. 1 und 2

Bild: 1/6 Rückansicht Haupthaus.



Bild: 2/6 Ansicht Kaltlager.



Anlage Bilder Nr. 3 und 4

Bild: 3/6 Ansicht Wohnhaus. (Langestraße 4)



Bild: 4/6 Ansicht Garagen. (Langestraße 4)



Anlage Bilder Nr. 5 und 6

Bild: 5/6 Rückansicht Haus (Langestraße 4)



Bild: 6/6 Teilblick Gartenbereich

