



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich**

Westerende 2 - 4, 26789 Leer

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

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

# Gutachten über den Verkehrswert



**Bunde, Bahnhofstraße 9**



**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:           | Bunde              |                  |
| Straße, Hausnummer: | Bahnhofstraße 9    |                  |
| Gemarkung:          | Bunde              |                  |
| Flur:               | 7                  |                  |
| Flurstück(e):       | 180/4              | 180/6            |
| Fläche:             | 395 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche:       | 396 m <sup>2</sup> |                  |
| Grundbuchbezirk:    | Bunde              |                  |
| Grundbuchblatt:     | 1965, lfd. Nr. 1   |                  |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.08.2026 in der Besetzung

|               |                                             |
|---------------|---------------------------------------------|
| Vorsitzender: | Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes |
| Gutachter:    | Architekt Simon Burgemeister                |
| Gutachter:    | Immobilienfachwirt Jörg Folten              |

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.08.2026 mit

**120.000 €**

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                  | 7            |
| 2.2.1 Nutzung                                                               | 7            |
| 2.2.2 Erschließungszustand                                                  | 7            |
| 2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt                                       | 8            |
| 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten                                     | 8            |
| 2.3 Rechtliche Gegebenheiten                                                | 9            |
| 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung                     | 9            |
| 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand                                            | 9            |
| 2.3.3 Rechte und Belastungen                                                | 10           |
| 2.4 Künftige Entwicklungen                                                  | 11           |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung                                            | 11           |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen                                        | 11           |
| 2.5 Entwicklungszustand                                                     | 11           |
| 2.6 Bauliche Anlagen                                                        | 11           |
| 2.6.1 Hauptgebäude                                                          | 12           |
| 2.6.2 Nebengebäude                                                          | 19           |
| 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen                            | 21           |
| <b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>                                     | <b>22</b>    |
| 3.1 Grundlagen                                                              | 22           |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes                                         | 22           |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung                                                     | 22           |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften                                   | 22           |
| 3.1.4 Literatur                                                             | 22           |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren                                                | 23           |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren                       | 23           |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren                                   | 23           |
| 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                    | 24           |
| 3.3 Bodenwert                                                               | 24           |
| 3.3.1 Bodenrichtwerte                                                       | 25           |
| 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert                                | 26           |
| 3.3.3 Gesamtbodenwert                                                       | 27           |
| 3.4 Sachwertverfahren                                                       | 28           |
| 3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | 28           |
| 3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 30           |
| 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks                                  | 31           |
| 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks                 | 31           |
| 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | 33           |
| 3.4.6 Sachwert des Grundstücks                                              | 33           |
| 3.5 Vergleichswertverfahren                                                 | 34           |
| 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes                           | 35           |
| 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                           | 39           |
| 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | 39           |
| 3.5.4 Vergleichswert                                                        | 39           |
| 3.6 Verkehrswert                                                            | 40           |
| 3.7 Ermittlung des Zuzahlungsbetrags (Grunddienstbarkeit)                   | 40           |
| <b>Anlagen zum Gutachten</b>                                                | <b>41</b>    |
| Berechnungen                                                                | 41           |
| Merkblatt Gutachterausschuss                                                | 45           |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 46 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Leer  
Auftragseingang: 25.06.2026  
Aktenzeichen Auftraggeber: 135 K 27/26  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Örtliche Bauaufnahme durch: Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
am: 04.08.2026  
weitere Teilnehmer: Vertreterin der Gläubigerin  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 19.08.2026  
weitere Teilnehmer: Vertreterin der Gläubigerin

### **1.2 Weitere Angaben**

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

Das Gebäude ist teilweise auf das benachbarte Flurstück überbaut und weist zudem Grenzbebauung auf. Darüber hinaus besteht keine gesicherte Zuwegung zum rückwärtigen Bereich des Wertermittlungsobjektes.

### **1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urberschutz; 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 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 19.08.2026 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

### **1.5 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (19.08.2026).

## **1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

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

## **1.7 Unterlagen**

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

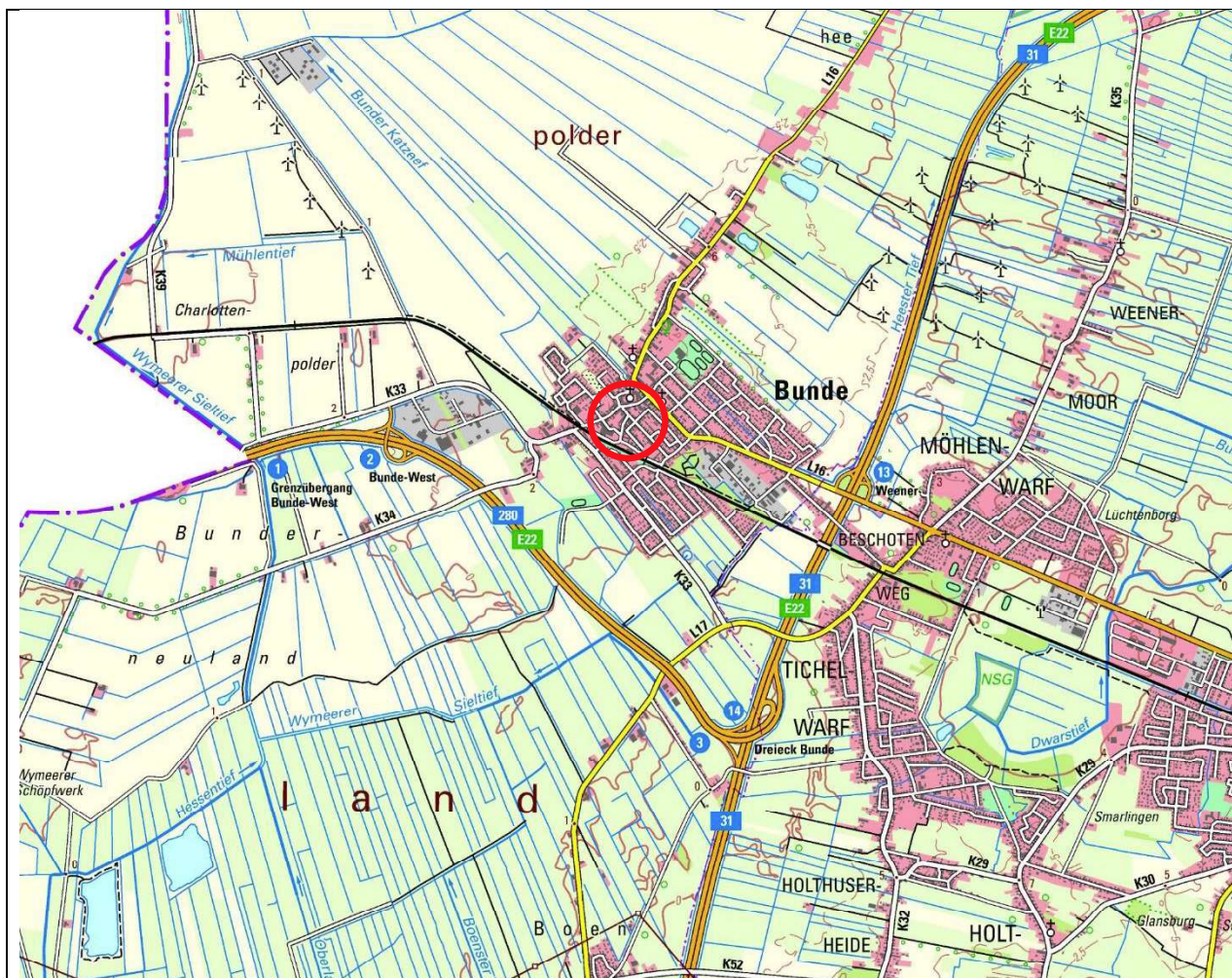
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortskern der Gemeinde Bunde an der „Bahnhofstraße“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Bunde (Rathaus) beträgt ca. 0,25 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2026  LGLN

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

### 2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße 436, welche von Weener im Westen nach Sande im Osten verläuft und die Autobahn A31 mit der Autobahn A29 verbindet. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Weener auf die A31) befindet sich in östlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung.

Der 18 km entfernte Bahnhof 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 Bunde handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung / im Zentrum bzw. in der Kreisstadt Leer (Gymnasien und Berufsbildende Schulen) vorhanden.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Kirche, Geschäfte, Ärzte und das Verwaltungszentrum befinden sich in Bunde. Weiterführende Schulen (z.B. Gymnasien, Berufsschule etc.) sind in Leer und Papenburg (ca. 17 km bzw. 19 km entfernt), Krankenhäuser in Weener (ca. 6,5 km entfernt), Leer und Papenburg vorhanden.

### 2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### 2.1.4 Wohn- und Geschäftslage

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

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist weitgehend verwildert. Das Gebäude ist nicht mehr bewohnt. Bezüglich der Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstückfläche siehe Kap. 2.2.3.

### 2.2.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Bahnhofstraße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist tlw. gepflastert und tlw. mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

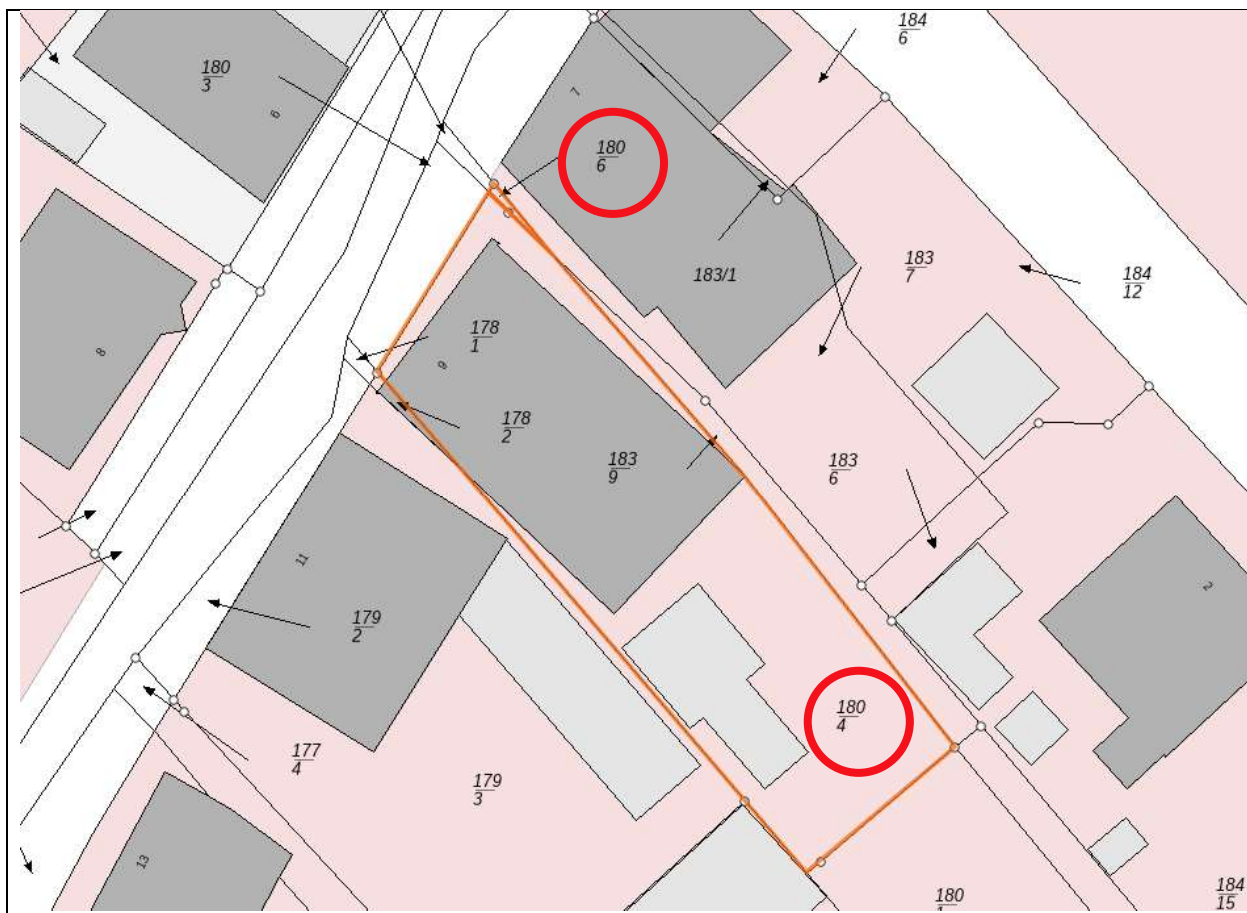
Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- |                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| - Wasserversorgung                     | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung   |

### 2.2.3 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 396 m<sup>2</sup> groß. Es besteht aus dem Flurstück 180/4 zur Größe von 395 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 180/6 zur Größe von 1 m<sup>2</sup>. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 11 m (Grundstücksbreite) x 36,5 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2026  LGLN

Die offensichtlich genutzte Zufahrt zur rückwärtigen Garage verläuft über das nordöstlich gelegene Grundstück. Diese Zuwegung ist jedoch nicht grundbuchlich gesichert. Vermutlich bestand eine gegenseitige Duldung für eine gemeinsame Nutzung der Zuwegungsfläche zwischen den beiden Häusern Nr. 7 und 9.

### 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

#### Flächennutzungsplan

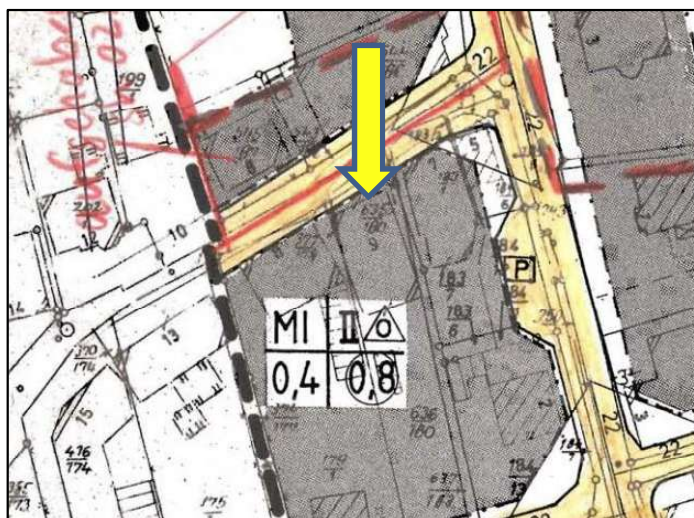
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bunde liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 02.10 Ortsmitte 1. Abschnitt, 1. Änderung der Gemeinde Bunde vor, der am 03.03.1980 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8



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

### 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

### 2.3.3 Rechte und Belastungen

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches vom 26.05.2026 keine Eintragungen enthalten. Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

|   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1 | - nur lastend auf Flurstück 180/2 Flur 7 -<br>Der Eigentümer des im Grundbuch von Bunde Band 13 Blatt 10 eingetragenen Flurstücks 638/183 Flur 7 darf den hinter dem Hause Nr. 50 belegenen Hofraum in einer Größe von etwa 25 qm zu allen zum häuslichen Betrieb gehörigen Angelegenheiten benutzen. Eingetragen am 27. April 1919 und umgeschrieben am 12. Februar 1992. |
| 3 | 1 | Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: <u>Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.</u> Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Syke - Insolvenzgericht - vom 05.11.2025 (15 IN 167/25) eingetragen am 11.11.2025.                                                                                          |

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung auftragsgemäß zunächst nicht berücksichtigt. Das Recht der lfd. Nr. 3 ist nicht wertrelevant. Bezüglich der Eintragung der lfd. Nr. 1 (Nutzungsrecht) wird ein Zuzahlungsbetrag nach § 51, 50 ZVG im Kapitel 3.7 ermittelt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben in der Verkehrswertermittlung 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 Denkmaltatlas Niedersachsen des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege (NLD, [www.denkmaltatlas.niedersachsen.de/viewer/](http://www.denkmaltatlas.niedersachsen.de/viewer/)) nicht als Kulturdenkmal 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 Bunde 7.760 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Bunde von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 2 % 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“.

## **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

|                                                           |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Gebäudeart:</u>                                        | Gebäudetyp: Zweifamilienhaus in konventioneller Bauweise                                                                                                                      |
|                                                           | Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)                                                                                                                    |
|                                                           | Unterkellerung: gering unterkellert                                                                                                                                           |
|                                                           | Dachgeschossausbau: voll ausgebaut                                                                                                                                            |
| <u>Baujahr(e):</u>                                        | Ursprung um 1900; Verklammerung des Giebels vermutlich in den 1980er Jahren (gemäß Angaben aus dem Liegenschaftskataster)                                                     |
|                                                           | Baugenehmigungen: lassen sich nach Auskunft des Landkreises Leer nicht mehr feststellen                                                                                       |
| <u>Größe:</u>                                             | Bruttogrundfläche: rd. 369 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                            |
|                                                           | Wohnfläche: insgesamt ca. 254 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                         |
|                                                           | Wohnung 1: ca. 125 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
|                                                           | Wohnung 2: ca. 129 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             |
|                                                           | Nutzfläche: ca. 6 m <sup>2</sup> im Keller (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                           |
| <u>Raumaufteilung:</u>                                    | siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage                                                                                                                                    |
|                                                           | im Keller: Abstellraum                                                                                                                                                        |
|                                                           | im Erdgeschoss (EG): Wohnung 1 (vorne): zwei Zimmer, Küche, Bad, Flure                                                                                                        |
|                                                           | Wohnung 2 (hinten): zwei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum/Heizungsraum, Flur                                                                                                   |
|                                                           | im Dachgeschoss (DG): Wohnung 1: vier Zimmer, Bad, Flur                                                                                                                       |
|                                                           | Wohnung 2: vier Zimmer, Bad, Flur                                                                                                                                             |
|                                                           | Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.                                                                                                 |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> |                                                                                                                                                                               |
| Außenwände:                                               | Verblendsteinmauerwerk/Vollziegelmauerwerk, tlw. erneuert; vermutlich ohne Wärmedämmung                                                                                       |
| Dach:                                                     | Satteldach mit Betondachsteinen (ca. 80er Jahre), sehr einfach gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                    |
| Außentüren:                                               | Haupteingang vorne Wohnung 1: Holztür mit Lichtausschnitt, einfache Qualität älteren Baujahrs                                                                                 |
|                                                           | Haupteingang hinten Wohnung 2: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung), einfache Qualität der ca. 1980er Jahre                                                 |
|                                                           | Nebeneingang seitlich: zwei Aluminiumtüren mit Lichtausschnitten der ca. 70er Jahre                                                                                           |
| Fenster:                                                  | Kunststoffrahmenfenster mit Zweifachverglasung, überwiegend manuelle Außenrollläden, insgesamt mittlere Qualität der Baujahre ca. 1980/1981 bzw. tlw. 1990er Jahre (Scheiben) |
|                                                           | tlw. Glasbausteine, einfache / alte Dachflächenfenster mit Metall- bzw. Holzrahmen, Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung im Keller                                       |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innenwände:              | <p>im EG massiv, im DG überwiegend massiv</p> <p>Wohnung 1: überwiegend Putz, tlw. freiliegendes Mauerwerk</p> <p>Wohnung 2: überwiegend Tapete, tlw. Rauputz, tlw. Paneele/Holzvertäfelung gestrichen, Wandfliesen in den Bädern und Fliesenspiegel in der Küche im Design der 80/90er Jahre</p>            |
| Innentüren:              | <p>Wohnung 1: überwiegend keine Türblätter, Stahlzargen, Holzzarge mit einfacher Holzfüllungstür zum Keller, im DG fehlende Türblätter und Zargen</p> <p>Wohnung 2: überwiegend übliche Holzfüllungstüren in Stahlzargen im EG, tlw. mit Lichtausschnitt; einfache Holzfüllungstüren in Holzzargen im DG</p> |
| Geschossdecken:          | <p>Betondecke / Kappendecke über dem Keller, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Holzfußboden im Dachgeschoss; Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss</p> <p>Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete, tlw. Deckenplatten (Styropor)</p>                                                                 |
| Geschosstreppe:          | <p>Wohnung 1: geschlossene Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer; Treppe zum Keller: Steinstufen mit Metallgeländer</p> <p>Wohnung 2: geschlossene Holztreppe mit Holzstufen und Holzgeländer in historischer Ausführung</p> <p>Deckenluke ohne Treppe zum Spitzboden</p>                               |
| Fußböden, Fußbodenbelag: | <p>Wohnung 1: überwiegend ohne Belag, im DG Holzdielen</p> <p>Wohnung 2: tlw. Fliesen, tlw. Kunststoffbelag, Laminat</p>                                                                                                                                                                                     |
| Sanitäreinrichtungen:    | <p>Wohnung 1: keine Bäder vorhanden (ursprünglichen Sanitärräume ohne Einrichtung)</p> <p>Wohnung 2: Bad im EG mit Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche, Wanne; Bad im DG mit wandhängendem WC, Dusche und Handwaschbecken; jeweils mittlerer Standard der 1990er Jahre</p>                                     |
| Heizung:                 | <p>Wohnung 1: Gastherme ohne Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2002</p> <p>Wohnung 2: Brennwerttherme mit Warmwasserbereitung, Baujahr ca. 2006</p> <p>Flachheizkörper in beiden Wohnungen, Leitungen tlw. auf Putz</p>                                                                                       |
| Technische Ausstattung:  | <p>übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter und Sicherungen, Leitungen vermutlich erneuert</p>                                                                                                                                                                                    |
| Einbaumöbel:             | <p>Einbauküche nicht mitbewertet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Besondere Bauteile:      | <p>keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

Stahlzargen tlw. verrostet, tlw. fehlender Putz, Risse im Putz und Mauerwerk im DG, Fußböden im DG mit unterschiedlichem Niveau, Holzdielen im DG (Wohnung 1) tlw. abgängig, Fensterscheibe im Bad (EG Wohnung 1) gerissen, Wohnung 1 im Rohbauzustand (sanierungsbedürftig), Feuchtigkeit im Innenmauerwerk, Fug- und Steinschäden im Außenmauerwerk sowie Mauerwerksrisse

Einstufung des Zustandes:  
(dem Alter entsprechend)

unterdurchschnittlich

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am 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 überwiegend 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 aufgrund der fehlenden Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr als 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 wesentli-

che 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.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):   | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| bisheriges Alter (am Stichtag):              | > 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Modernisierungen:                            | Erneuerung der Bäder in der Wohnung 2 (ca. 1990er Jahre)<br>Austausch der Fenster / Scheiben tlw. 1980er Jahre, tlw. 1990er Jahre<br>Austausch der Heizungsanlagen 2002 bzw. 2006<br>Erneuerung der Bodenbeläge in der Wohnung 2 tlw. erneuerte Verblendschale (ca. 80er Jahre) |
| Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung                                                                                                                                                                                                                            |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag):             | 15 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):         | 1961                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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 04.08.2026)



Ansicht von der Straße



seitliche Eingänge



rückwärtiger Giebel

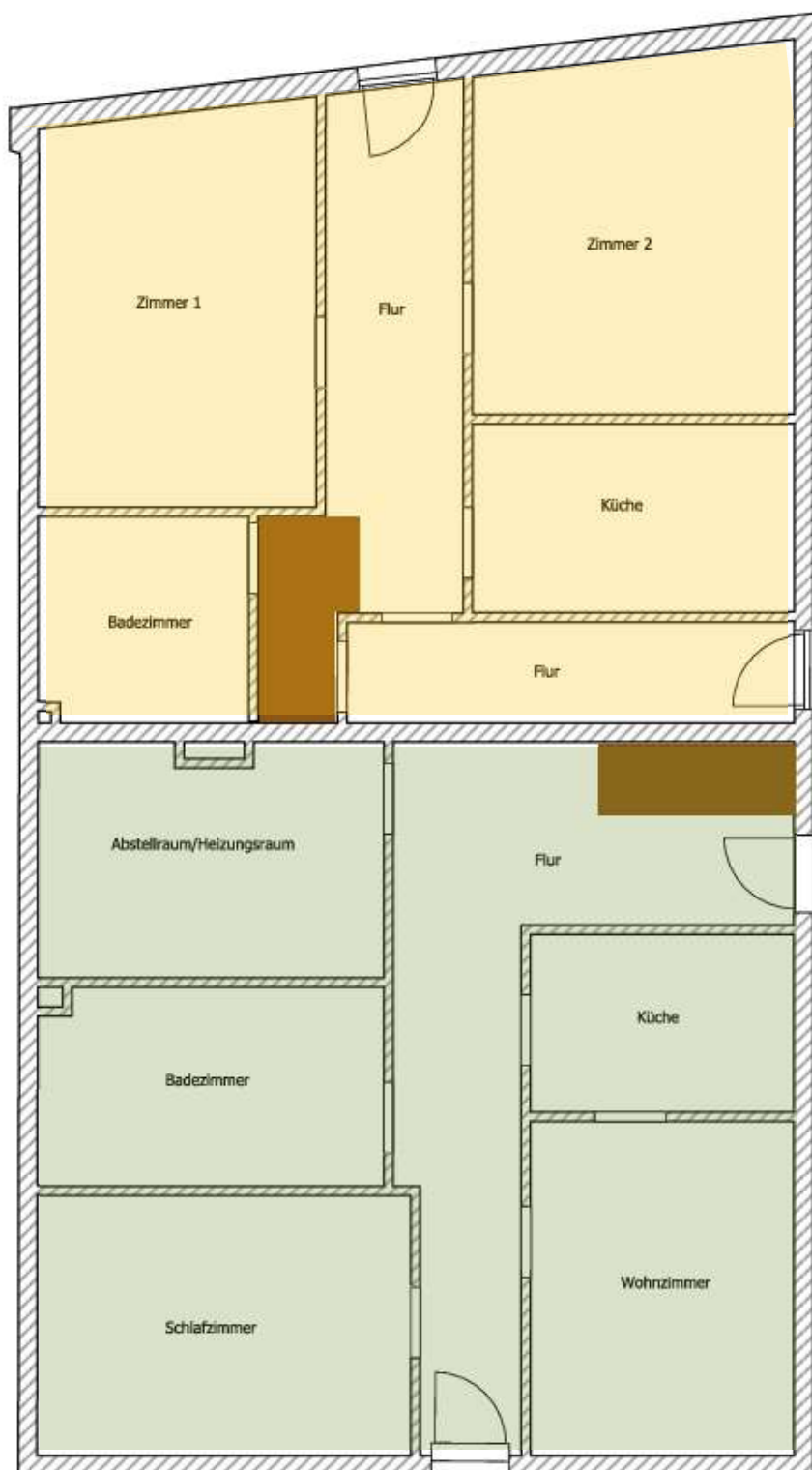


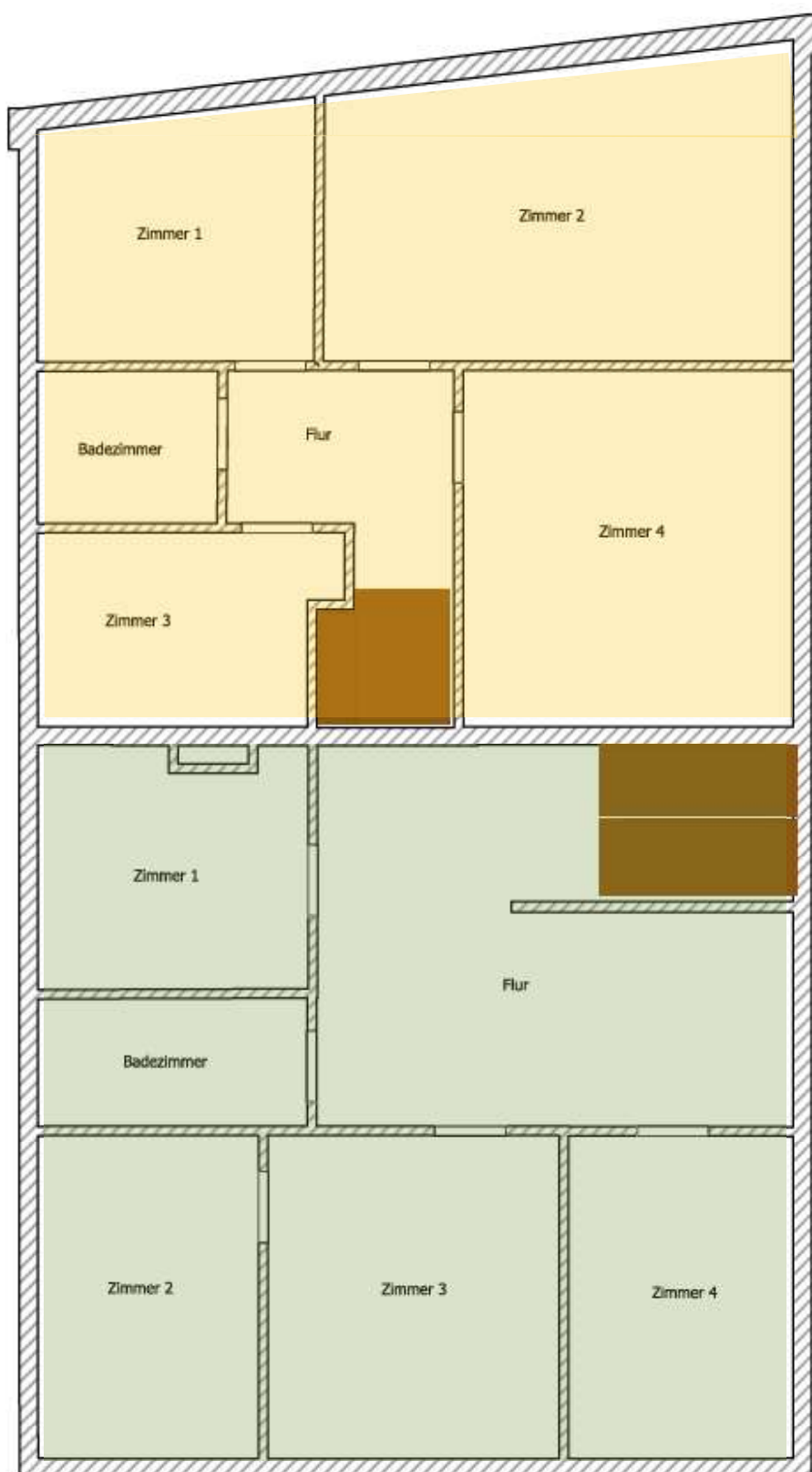
Ansicht Eingangstür Straßenseite

Grundrisse

Quelle: örtliches Aufmaß, nicht maßstabsgetreu

Wohnung 1: gelb, Wohnung 2: grün

Erdgeschoss

Dachgeschoss

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

## 2.6.2 Nebengebäude

|                                                           |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Gebäudeart:</u>                                        | Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise                                                                                                                   |
|                                                           | Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss                                                                                                                   |
|                                                           | Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut                                                                                                                    |
| <u>Baujahr(e):</u>                                        | Garage ca. 1980er Jahre, Stall ca. 1960er Jahre                                                                                                        |
|                                                           | Baugenehmigungen: lassen sich nach Auskunft des Landkreises Leer nicht mehr feststellen                                                                |
| <u>Größe:</u>                                             | Bruttogrundfläche: ca. 45 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                      |
|                                                           | Nutzfläche: ca. 41 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)                                                                                             |
| <u>Raumaufteilung:</u>                                    | 2 Garagen, Stall (Aufteilung unbekannt)                                                                                                                |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> |                                                                                                                                                        |
| Außenwände:                                               | Verblendsteinmauerwerk, keine Wärmedämmung                                                                                                             |
| Dach:                                                     | Pulldach mit Faserzementplatten, nicht gedämmt                                                                                                         |
| Außentore und -türen:                                     | 2 Stahlschwingtore                                                                                                                                     |
| Fenster:                                                  | Glasbausteine                                                                                                                                          |
| Innenwände:                                               | massiv                                                                                                                                                 |
| Innentüren:                                               | keine                                                                                                                                                  |
| Geschossdecken:                                           | Holzbalkenlage; Deckenverkleidung tlw. mit Holzvertäfelung in der Garage                                                                               |
| Fußboden:                                                 | überwiegend Rohbeton                                                                                                                                   |
| Heizung:                                                  | keine                                                                                                                                                  |
| Technische Ausstattung:                                   | geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen                                                                                                        |
| Besondere Bauteile:                                       | keine                                                                                                                                                  |
| <u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>                   |                                                                                                                                                        |
| Baumängel / Bauschäden:                                   | tlw. defekte/marode Holzsparren, Betonboden tlw. rissig, tlw. defekte Glasbausteine, fehlende Tür zum Stall, tlw. Risse im Mauerwerk, Stürze schadhaft |
| Einstufung des Zustandes:<br>(dem Alter entsprechend)     | unterdurchschnittlich (Garage) bis nahezu abgängig (Stall)                                                                                             |

### Einstufung der Ausstattung

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

|                                            |                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): | 60 Jahre                                      |
| bisheriges Alter (am Stichtag):            | Ursprung ca. 60 Jahre, Garagen ca. 40 Jahr    |
| Modernisierungen:                          | keine                                         |
| Restnutzungsdauer (am Stichtag):           | 10 Jahre aufgrund Zustands und Funktionalität |

Fotos

(aufgenommen am 04.08.2026)



Ansicht vom Garten



Innenansicht Garage

### 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>              | einfache bis übliche Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster; tlw. mit Bewuchs                |
| <u>Terrasse:</u>                   | nicht vorhanden                                                                                                                        |
| <u>Einfriedung:</u>                | Einfriedung mit Holzlamellenzaun im rückwärtigen Bereich, tlw. Buschwerk, zwischen Garage und Wohnhaus Holzzaun mit Holztür (abgängig) |
| <u>Gartenanlage:</u>               | insgesamt einfache Gartengestaltung (verwildert)                                                                                       |
| <u>Einstufung der Außenanlage:</u> | einfach                                                                                                                                |

#### Fotos

(aufgenommen am 04.08.2026)



rückwärtiger Gartenbereich



Auffahrt

### **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/<br>Bielenberg/Krautzberger | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München                                          |
| Kleiber                                   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH                                                    |
| Gerardy/Möckel/Troff/<br>Bischoff         | Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo Fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach                        |

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Der Gutachterausschuss wendet auch das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

### 3.3 Bodenwert

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

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

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

### 3.3.1 Bodenrichtwerte

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2026

© 2026  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 70 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

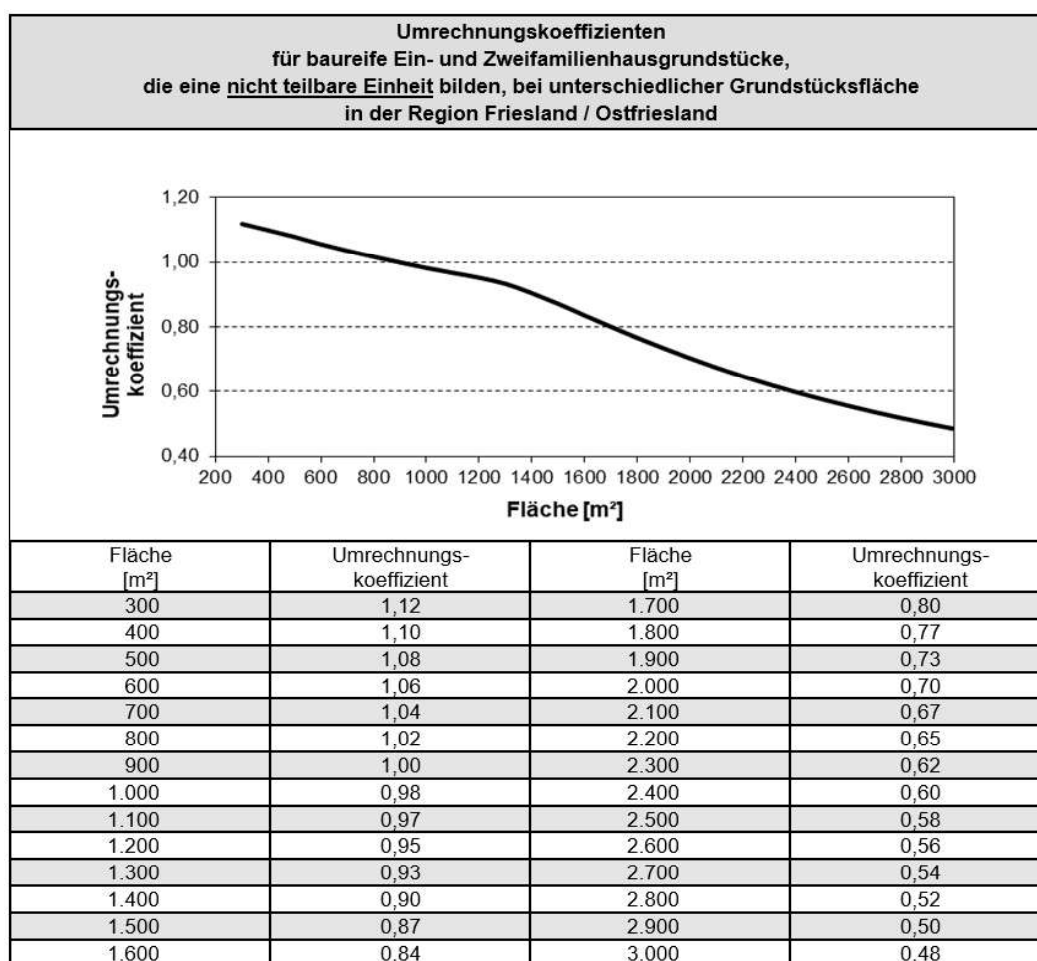
- Mischgebiet
- offene Bauweise
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit
- Grundstücksgröße von 800 m²

### 3.3.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 396 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

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)

© 2026  GAG

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

|                           | Fläche             | Umrechnungskoeffizient |
|---------------------------|--------------------|------------------------|
| Bodenrichtwertgrundstück: | 800 m <sup>2</sup> | 1,02                   |
| Wertermittlungsobjekt:    | 396 m <sup>2</sup> | 1,10                   |

Der aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße angepasste Bodenwert ergibt somit:

$$\underset{\text{Bodenrichtwert}}{70 \text{ €/m}^2} \times \underset{\text{Umrechnungskoeffizienten}}{1,10} / \underset{\text{angepasster Bodenwert}}{1,02} = 75,49 \text{ €/m}^2$$

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu rd. **75 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche                                        | Größe                    | Bodenwertansatz        | Bodenwert       |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|
| Baufläche (marktübliche Fläche)               | 396 m <sup>2</sup>       | 75,00 €/m <sup>2</sup> | 29.700 €        |
| sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen) | 0 m <sup>2</sup>         | 0,00 €/m <sup>2</sup>  | 0 €             |
| <b>Bodenwert insgesamt</b>                    | <b>396 m<sup>2</sup></b> |                        | <b>29.700 €</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 nicht gegeben.

### Baupreisindex

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

#### **3.4.1.2 Regionalfaktor**

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

#### **3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor**

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

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

### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

| Gebäude                                            | Wohnhaus             | Garage               |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>                | 369                  | 45                   |
| NHK 2010                                           | 910 €/m <sup>2</sup> | 350 €/m <sup>2</sup> |
| Zuschlag für besondere Bauteile                    | 0 €                  | 0 €                  |
| Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie        | 0,0%                 | 0,0%                 |
| Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)       | 198,2                | 198,2                |
| Herstellungskosten am WE-Stichtag                  | 665.536 €            | 31.217 €             |
| Regionalfaktor                                     | 1,00                 | 1,00                 |
| <i>Alterswertminderung</i>                         |                      |                      |
| <i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>               | 80                   | 60                   |
| <i>Alter in Jahren</i>                             | >80                  | im Mittel ca. 50     |
| <i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>                 | 15                   | 10                   |
| Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung) | 0,1875               | 0,1667               |
| Gebäudesachwert                                    | 124.788 €            | 5.204 €              |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>  | <b>129.992 €</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                 | 5.000 €        |
| Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage                      | 2.500 €        |
| Überdachungen, sonstige Nebengebäude                               | 0 €            |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | <b>7.500 €</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:

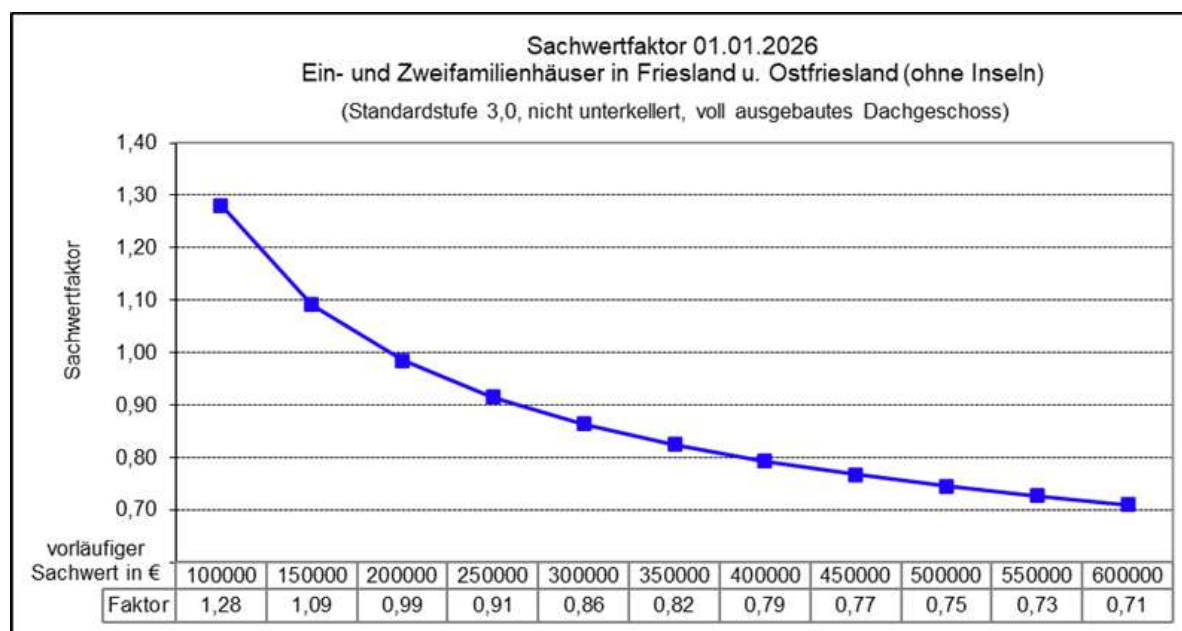
|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Bodenwert (marktübliche Fläche)                             | 29.700 €         |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                  | 129.992 €        |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 7.500 €          |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                 | <b>167.192 €</b> |

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

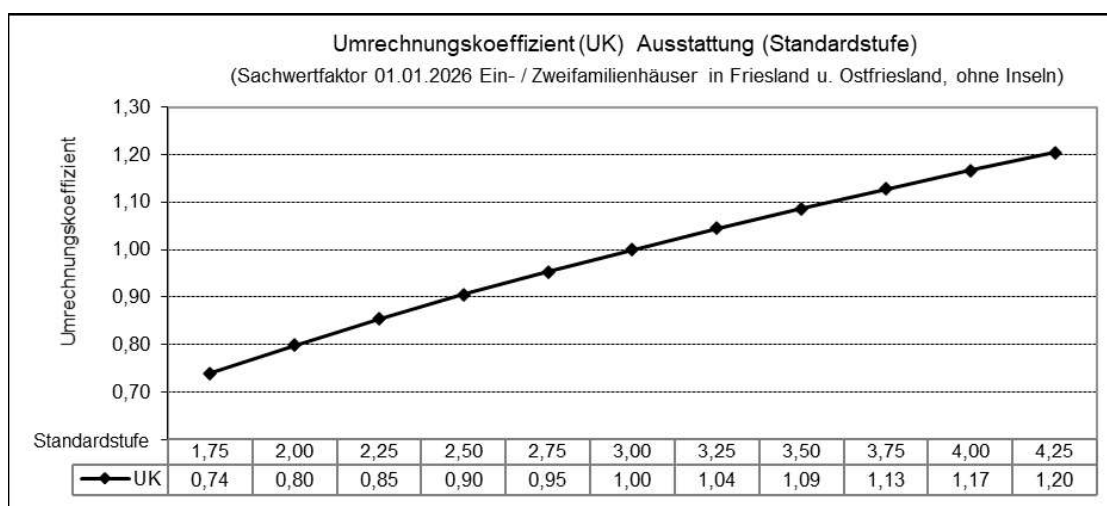
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet ([www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



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



| Umrechnungskoeffizient Lage                                                                        |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| (Sachwertfaktor 01.01.2026 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln) |                        |
| Kommune / Region                                                                                   | Umrechnungskoeffizient |
| Gemeinde Bunde                                                                                     | 1,00                   |

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

© 2026  GAG

### Zeitliche Anpassung

Da sich der Sachwertfaktor auf den Stichtag 01.01.2026 bezieht, ist u. U. die eingetretene Preisentwicklung bei abweichendem Wertermittlungsstichtag zusätzlich in Ansatz zu bringen. In 2026 ist jedoch keine nennenswerte Preisentwicklung zu beobachten, so dass keine diesbezügliche Anpassung erforderlich ist.

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

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 167.192 €):  | 1,05        |
| Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,3): | 0,86        |
| Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):                       | 1,00        |
| Anpassung auf Stichtag                                       | 1,00        |
| <b>angepasster Sachwertfaktor:</b>                           | <b>0,90</b> |

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,90, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 10 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert                         | 167.192 €        |
| Sachwertfaktor                               | 0,90             |
| Marktanpassung                               | -16.719 €        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | <b>150.473 €</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.

Beim Wertermittlungsobjekt ist der unterdurchschnittliche Zustand (Bauschäden) der Gebäude als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 25 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen berücksichtigt. Mit einem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen in Höhe von 129.992 € ergibt sich der diesbezügliche **Abschlag** zu **32.498 €**.

### 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                                         | 150.473 €        |
| Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                        | -32.498 €        |
| Sachwert                                                                      | 117.975 €        |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks<br/>nach dem Sachwertverfahren (gerundet)</b> | <b>118.000 €</b> |

### 3.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich des südwestlichen Landkreis Leer lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

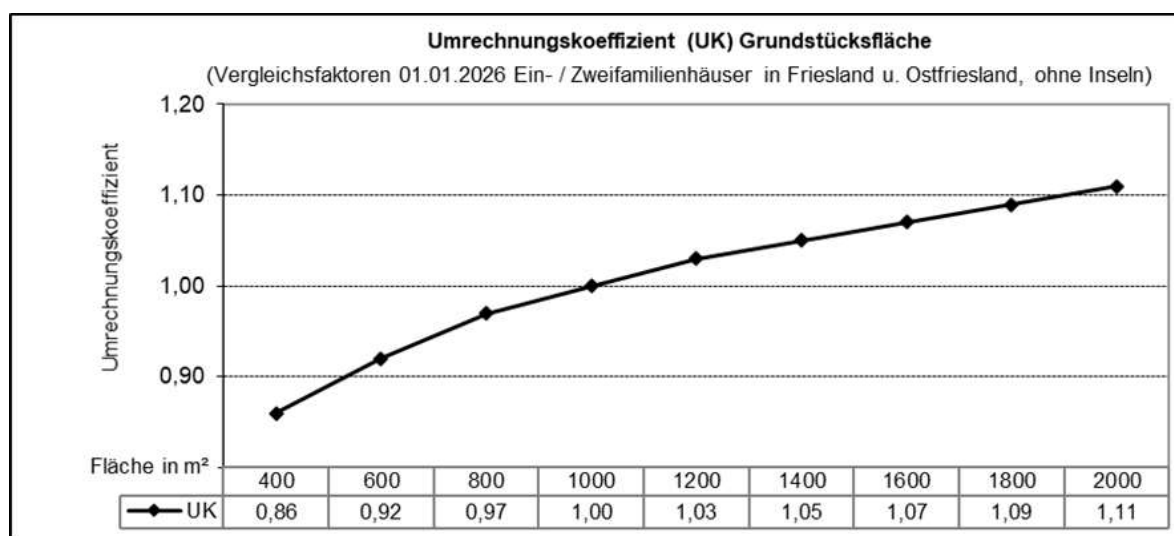
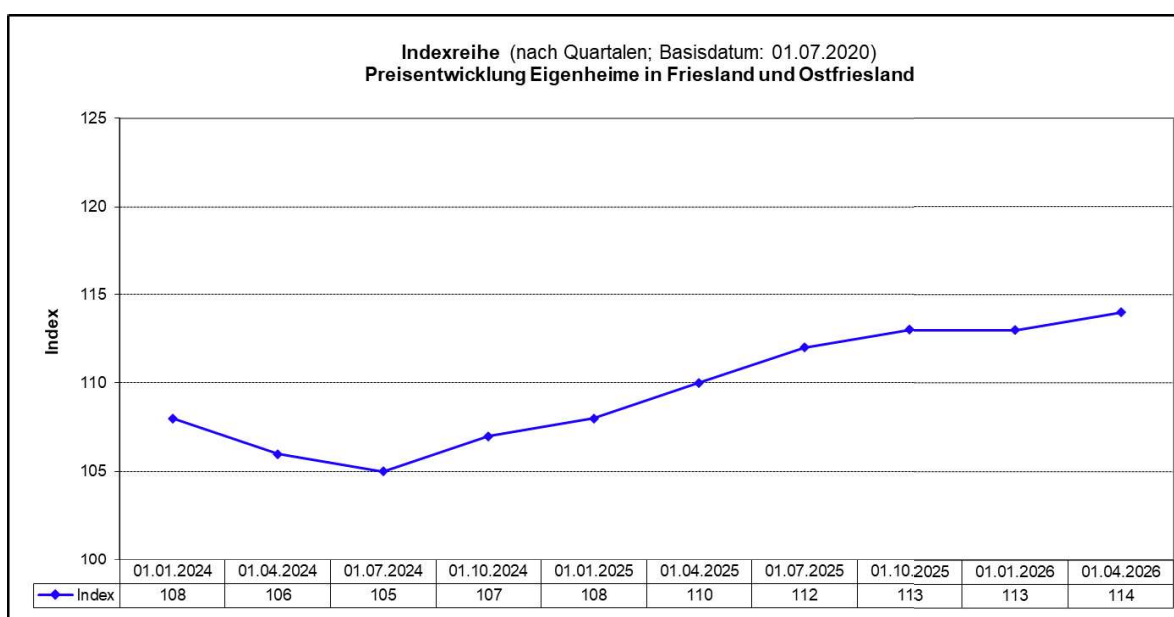
| Merkmal               | Bereich                    |
|-----------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt         | 2023 - 2026                |
| Lage (Bodenrichtwert) | 50 - 90 €/m <sup>2</sup>   |
| Originäres Baujahr    | vor 1970                   |
| Modifiziertes Baujahr | 1955 - 1975                |
| Wohnfläche            | 140 -300 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksgröße      | 300 – 1.500 m <sup>2</sup> |

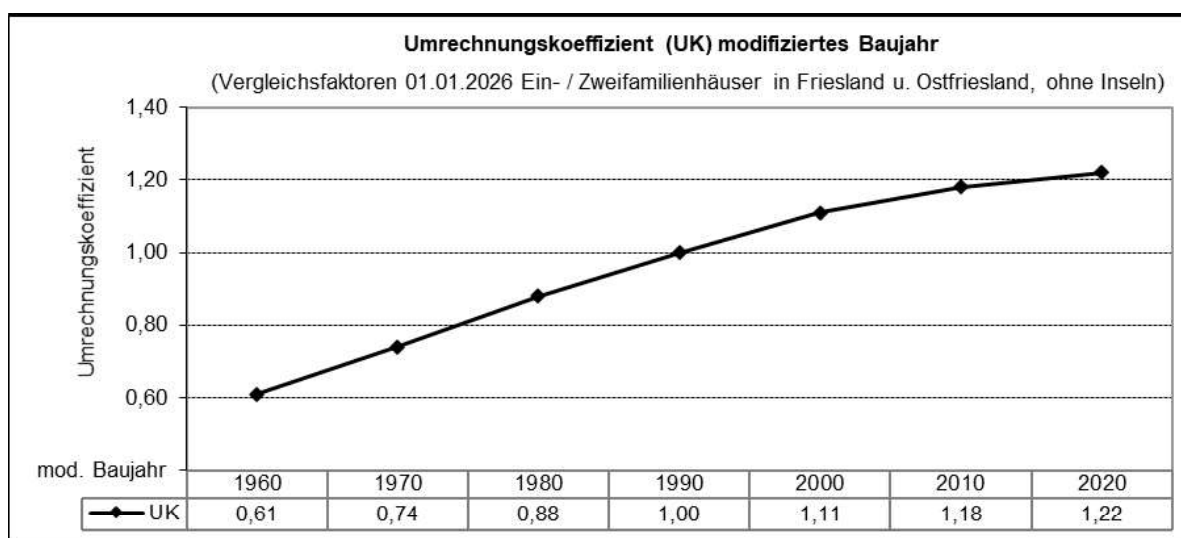
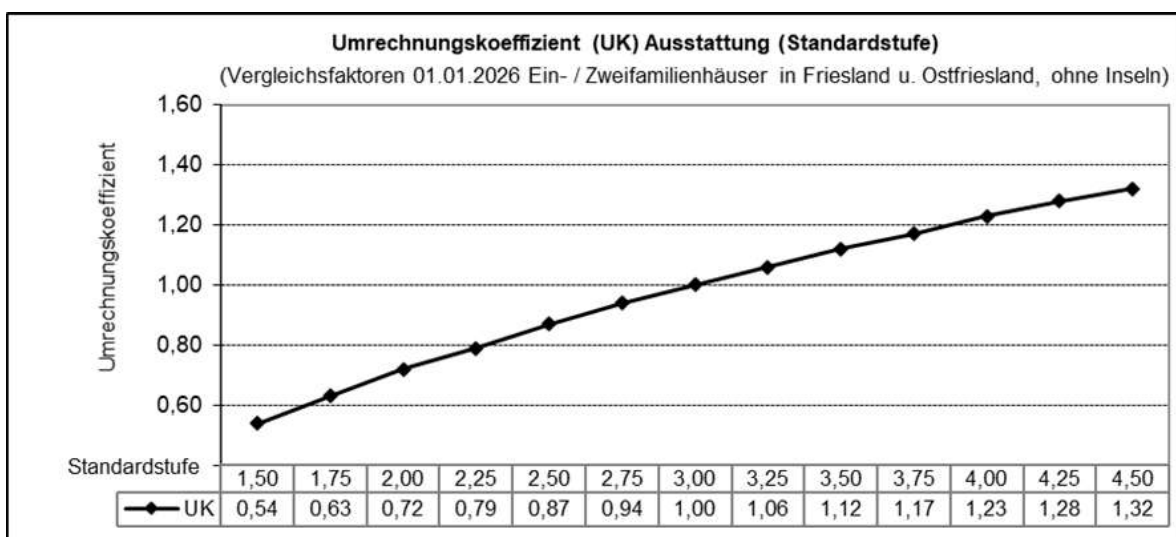
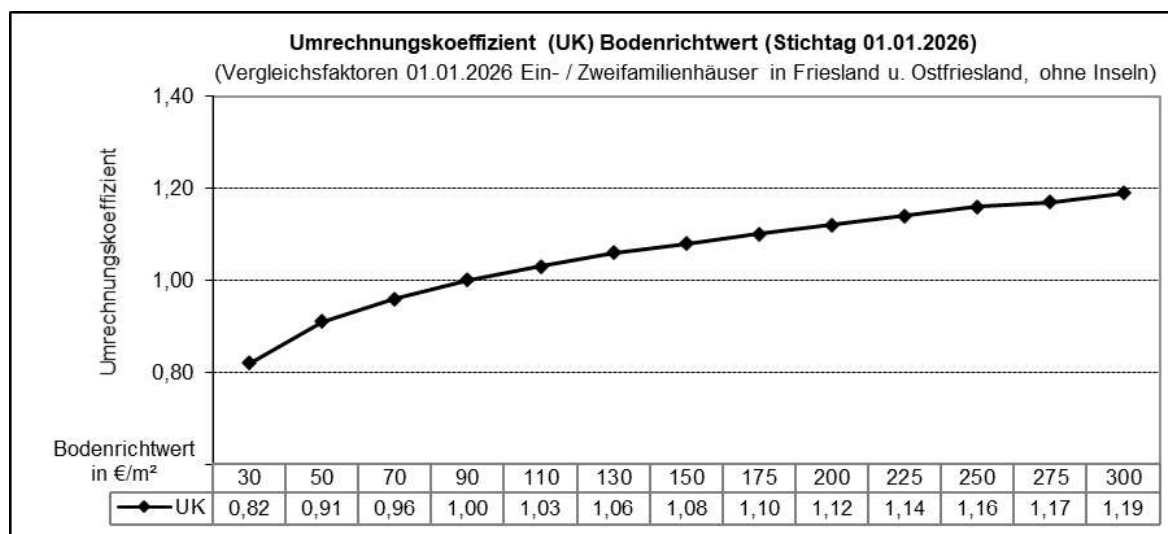
Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

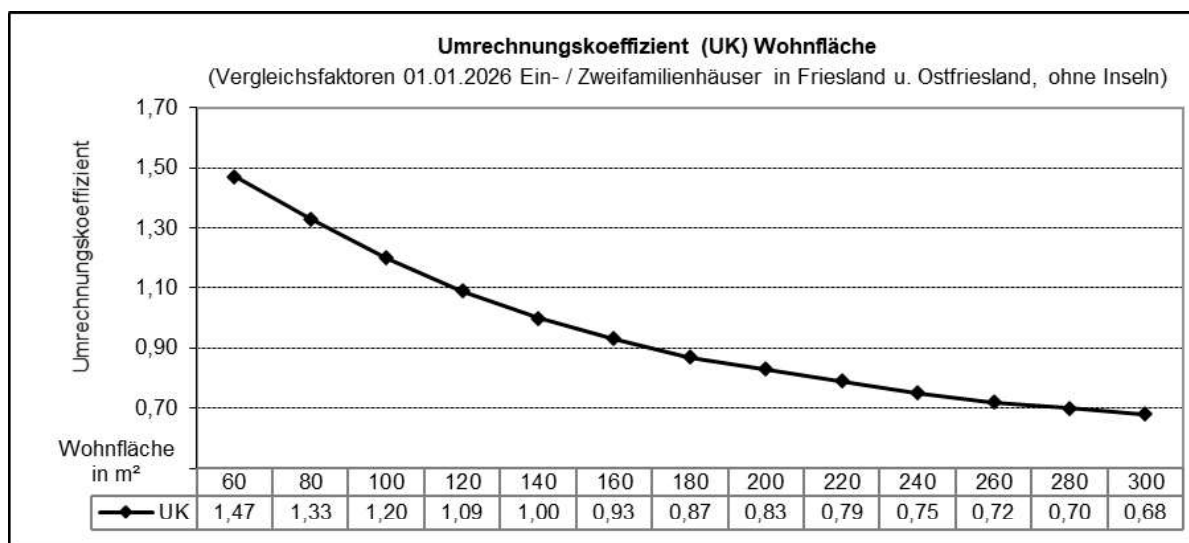
| Nr. | Zeitpunkt | Fläche         | Lagewert (BRW)   | mod. Baujahr | Standardstufe | Wohnfläche     | Kaufpreis | Kaufpreis / Wohnfläche |
|-----|-----------|----------------|------------------|--------------|---------------|----------------|-----------|------------------------|
|     |           | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |              |               | m <sup>2</sup> | €         | €/m <sup>2</sup>       |
| WEO | Aug 25    | 396            | 70               | 1961         | 2,3           | 254            |           |                        |
| 1   | Apr 23    | 771            | 65               | 1958         | 2,4           | 240            | 142000    | 592                    |
| 2   | Mai 23    | 804            | 65               | 1962         | 2,9           | 143            | 155000    | 1.084                  |
| 3   | Sep 23    | 656            | 70               | 1967         | 2,7           | 150            | 210000    | 1.400                  |
| 4   | Dez 23    | 623            | 65               | 1968         | 2,3           | 146            | 128500    | 880                    |
| 5   | Jan 25    | 1302           | 80               | 1967         | 2,3           | 237            | 163663    | 691                    |
| 6   | Feb 25    | 1047           | 65               | 1960         | 2,3           | 148            | 175000    | 1.182                  |
| 7   | Apr 25    | 817            | 70               | 1963         | 2,7           | 159            | 180000    | 1.132                  |
| 8   | Mai 25    | 829            | 65               | 1966         | 2,9           | 167            | 208000    | 1.246                  |
| 9   | Mai 25    | 860            | 50               | 1969         | 2,9           | 150            | 231500    | 1.543                  |
| 10  | Mai 25    | 1081           | 65               | 1962         | 2,3           | 160            | 132000    | 825                    |
| 11  | Jul 25    | 1295           | 70               | 1962         | 2,6           | 175            | 180000    | 1.029                  |
| 12  | Okt 25    | 787            | 80               | 1964         | 2,7           | 155            | 207000    | 1.335                  |
| 13  | Dez 25    | 606            | 70               | 1960         | 2,4           | 150            | 144000    | 960                    |
| 14  | Dez 25    | 1118           | 50               | 1973         | 2,6           | 165            | 239000    | 1.448                  |
| 15  | Dez 25    | 1500           | 70               | 1959         | 2,4           | 159            | 122200    | 769                    |

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst werden. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Die zeitliche Preisentwicklung wird mit Hilfe der Indexreihe für Eigenheime, welche ebenfalls dort veröffentlicht ist, beschrieben. Neben der langfristigen Preisentwicklung seit 2010 wird auch quartalsweise die Preisentwicklung seit Januar 2022 berücksichtigt.







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

© 2026 **GAG**

Die Anpassung der Kaufpreise an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts und die Ermittlung der Vergleichspreise ergeben sich danach wie folgt:

|     |                           | Index / Umrechnungskoeffizienten |        |                   |                 |                    |                        | Vergleichs-<br>preis |
|-----|---------------------------|----------------------------------|--------|-------------------|-----------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| Nr. | Kaufpreis /<br>Wohnfläche | Index                            | Fläche | Lagewert<br>(BRW) | mod.<br>Baujahr | Standard-<br>stufe | Wohn-<br>fläche        |                      |
|     | €/m²                      |                                  | m²     | €/m²              |                 |                    | m²                     | €/m²                 |
| WEO |                           | 114                              | 0,86   | 0,96              | 0,62            | 0,81               | 0,73                   |                      |
| 1   | 592                       | 115                              | 0,96   | 0,95              | 0,58            | 0,84               | 0,75                   | 535                  |
| 2   | 1.084                     | 114                              | 0,97   | 0,95              | 0,63            | 0,97               | 0,99                   | 491                  |
| 3   | 1.400                     | 111                              | 0,94   | 0,96              | 0,70            | 0,92               | 0,96                   | 661                  |
| 4   | 880                       | 109                              | 0,93   | 0,95              | 0,71            | 0,81               | 0,98                   | 534                  |
| 5   | 691                       | 108                              | 1,04   | 0,98              | 0,70            | 0,81               | 0,76                   | 493                  |
| 6   | 1.182                     | 109                              | 1,01   | 0,95              | 0,61            | 0,81               | 0,97                   | 816                  |
| 7   | 1.132                     | 110                              | 0,97   | 0,96              | 0,65            | 0,92               | 0,93                   | 620                  |
| 8   | 1.246                     | 111                              | 0,97   | 0,95              | 0,69            | 0,97               | 0,91                   | 582                  |
| 9   | 1.543                     | 111                              | 0,98   | 0,90              | 0,73            | 0,97               | 0,96                   | 640                  |
| 10  | 825                       | 111                              | 1,01   | 0,95              | 0,63            | 0,81               | 0,93                   | 544                  |
| 11  | 1.029                     | 112                              | 1,04   | 0,96              | 0,63            | 0,89               | 0,88                   | 573                  |
| 12  | 1.335                     | 113                              | 0,96   | 0,98              | 0,66            | 0,92               | 0,94                   | 632                  |
| 13  | 960                       | 113                              | 0,92   | 0,96              | 0,61            | 0,84               | 0,96                   | 661                  |
| 14  | 1.448                     | 113                              | 1,02   | 0,90              | 0,78            | 0,89               | 0,91                   | 605                  |
| 15  | 769                       | 113                              | 1,06   | 0,96              | 0,60            | 0,84               | 0,93                   | 470                  |
|     |                           |                                  |        |                   |                 |                    | <b>arithm. Mittel:</b> | <b>591</b>           |
|     |                           |                                  |        |                   |                 |                    | <b>Median:</b>         | <b>582</b>           |

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Das arithmetische Mittel der Vergleichspreise liegt bei 591 €/m<sup>2</sup>, der gegenüber Extremwerten robustere Median bei 582 €/m<sup>2</sup>. Hieraus leitet der Gutachterausschuss einen geeigneten mittleren Vergleichspreis von rd. **585 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ab.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (585 €/m<sup>2</sup>) durch Multiplikation mit der Objektgröße (254 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert** zu **148.590 €**.

### 3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

### 3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Gutachterausschuss hält wie im vorstehenden Sachwertverfahren einen **Abschlag** aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (unterdurchschnittlicher Zustand) in Höhe von **32.498 €** für erforderlich.

Die aufgeführten Vergleichsobjekte verfügen überwiegend über nur eine Wohnung. Der Gutachterausschuss hält beim Wertermittlungsobjekt aufgrund der zwei Wohnungen einen **Zuschlag** in Höhe von **5 %** des vorläufigen Vergleichswertes für erforderlich und angemessen.

### 3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Wohnfläche                                                                          | 254 m <sup>2</sup>   |
| mittlerer Vergleichspreis                                                           | 585 €/m <sup>2</sup> |
| (marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert                                       | 148.590 €            |
| Ansatz boG: 2 Wohnungen                                                             | 5%                   |
|                                                                                     | 7.430 €              |
| Ansatz boG: unterdurchschnittlicher Zustand (wie SW-Verfahren)                      | -32.498 €            |
| Vergleichswert                                                                      | 123.522 €            |
| <b>Verkehrswert des Grundstücks<br/>nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)</b> | <b>124.000 €</b>     |

### 3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert (118.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (124.000 €) durch zum Wertermittlungsstichtag aktuelle bzw. zeitlich angepasste Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend und gleich 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 Bunde, Bahnhofstraße 9 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.08.2026 mit rund

**120.000 €**

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

### 3.7 Ermittlung des Zuzahlungsbetrags (Grunddienstbarkeit)

Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches können den Wert des Grundbesitzes mindern oder erhöhen. Dieser Werteinfluss ist antragsgemäß nicht auf den Verkehrswert anzurechnen.

Nach den §§ 51 und 50 ZVG ist stattdessen ein Zuzahlungsbetrag zu ermitteln. Ein Zuzahlungsbetrag ist der Betrag, um den die Belastungen den Grundstückswert mindern. Bestimmt wird er durch die Wertdifferenz der Preise, die bei der Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.

Gemäß Grundbucheintrag lfd. Nr. 1 in Abteilung II besteht zugunsten des Nachbargrundstücks eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> des Wertermittlungsobjekts. Diese Fläche ist bei Fremdnutzung nicht für den Grundstückseigentümer nutzbar, so dass sich der Zuzahlungsbetrag aus dem Wert dieser Fläche ergibt.

Mit einem Bodenwert von 75 €/m<sup>2</sup> ergibt sich die Wertdifferenz zwischen dem unbelasteten Grundstück und dem mit der Grunddienstbarkeit belasteten Grundstück somit zu

$$25 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.875 \text{ €}}.$$

Leer, den 19.08.2026

|              |              |           |
|--------------|--------------|-----------|
| Burgemeister | Homes        | Folten    |
| Gutachter    | Vorsitzender | Gutachter |

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

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

##### I. Hauptgebäude

|                                | Länge       | Breite  | Fläche                       |
|--------------------------------|-------------|---------|------------------------------|
|                                | 17,31 m x   | 10,07 m | = 174,31 m <sup>2</sup>      |
|                                | + 10,36 m x | 0,50 m  | = 5,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Erdgeschoss</b>             |             |         | <b>= 179,5 m<sup>2</sup></b> |
|                                | 17,31 m x   | 10,07 m | = 174,31 m <sup>2</sup>      |
|                                | + 10,36 m x | 0,50 m  | = 5,18 m <sup>2</sup>        |
| <b>Dachgeschoss</b>            |             |         | <b>= 179,5 m<sup>2</sup></b> |
|                                | 3,43 m x    | 2,87 m  | = 9,84 m <sup>2</sup>        |
| <b>Kellergeschoss</b>          |             |         | <b>= 9,8 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Bruttogrundfläche = rd.</b> |             |         | <b>369 m<sup>2</sup></b>     |

##### II. Nebengebäude

|                                | Länge      | Breite | Fläche                      |
|--------------------------------|------------|--------|-----------------------------|
| Garage                         | 5,24 m x   | 5,60 m | = 29,34 m <sup>2</sup>      |
| Stall                          | + 5,03 m x | 3,04 m | = 15,29 m <sup>2</sup>      |
|                                |            |        | <b>= 44,6 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Bruttogrundfläche = rd.</b> |            |        | <b>45 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)

Wohnung 1 vorneErdgeschoss:

| Raum                                | Länge      | Breite   | Faktor | Fläche                      |
|-------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Zimmer 1                            | 5,19 m x   | 3,79 m x | 1,00   | = 19,67 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>19,7 m<sup>2</sup></b> |
| Zimmer 2                            | 4,50 m x   | 3,79 m x | 1,00   | = 17,06 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>17,1 m<sup>2</sup></b> |
| Küche                               | 3,78 m x   | 2,51 m x | 1,00   | = 9,49 m <sup>2</sup>       |
|                                     |            |          |        | = <b>9,5 m<sup>2</sup></b>  |
| Badezimmer                          | 2,52 m x   | 2,97 m x | 1,00   | = 7,48 m <sup>2</sup>       |
| -                                   | 0,25 m x   | 0,25 m x | 1,00   | = -0,06 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>7,4 m<sup>2</sup></b>  |
| Flur                                | 6,69 m x   | 1,57 m x | 1,00   | = 10,50 m <sup>2</sup>      |
| Treppe                              | - 1,19 m x | 0,34 m x | 1,00   | = -0,40 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>10,1 m<sup>2</sup></b> |
| Flur Eingangsbereich                | 4,13 m x   | 1,22 m x | 1,00   | = 5,04 m <sup>2</sup>       |
|                                     |            |          |        | = <b>5,0 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss = rd.</b> |            |          |        | <b>69 m<sup>2</sup></b>     |

Dachgeschoss:

| Raum                                 | Länge    | Breite   | Faktor | Fläche                      |
|--------------------------------------|----------|----------|--------|-----------------------------|
| Zimmer 1                             | 3,28 m x | 3,22 m x | 1,00   | = 10,56 m <sup>2</sup>      |
| -                                    | 3,28 m x | 0,52 m x | 0,50   | = -0,85 m <sup>2</sup>      |
|                                      |          |          |        | = <b>9,7 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer 2                             | 3,68 m x | 4,55 m x | 1,00   | = 16,74 m <sup>2</sup>      |
| -                                    | 3,68 m x | 0,49 m x | 0,50   | = -0,90 m <sup>2</sup>      |
|                                      |          |          |        | = <b>15,8 m<sup>2</sup></b> |
| Badezimmer                           | 2,04 m x | 1,83 m x | 1,00   | = 3,73 m <sup>2</sup>       |
| -                                    | 2,04 m x | 0,88 m x | 0,50   | = -0,90 m <sup>2</sup>      |
|                                      |          |          |        | = <b>2,8 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer 3                             | 2,41 m x | 3,09 m x | 1,00   | = 7,45 m <sup>2</sup>       |
| +                                    | 0,96 m x | 0,50 m x | 1,00   | = 0,48 m <sup>2</sup>       |
| -                                    | 2,41 m x | 0,86 m x | 0,50   | = -1,04 m <sup>2</sup>      |
|                                      |          |          |        | = <b>6,9 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer 4                             | 4,68 m x | 3,15 m x | 1,00   | = 14,74 m <sup>2</sup>      |
| -                                    | 4,68 m x | 0,48 m x | 0,50   | = -1,12 m <sup>2</sup>      |
|                                      |          |          |        | = <b>13,6 m<sup>2</sup></b> |
| Flur                                 | 2,96 m x | 2,07 m x | 1,00   | = 6,13 m <sup>2</sup>       |
| +                                    | 1,23 m x | 0,58 m x | 1,00   | = 0,71 m <sup>2</sup>       |
|                                      |          |          |        | = <b>6,8 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche Dachgeschoss = rd.</b> |          |          |        | <b>56 m<sup>2</sup></b>     |

Wohnung 2 hinten:Erdgeschoss:

| Raum                                | Länge      | Breite   | Faktor | Fläche                      |
|-------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Wohnzimmer                          | 4,02 m x   | 3,54 m x | 1,00   | = 14,23 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>14,2 m<sup>2</sup></b> |
| Küche                               | 3,44 m x   | 2,11 m x | 1,00   | = 7,26 m <sup>2</sup>       |
|                                     |            |          |        | = <b>7,3 m<sup>2</sup></b>  |
| Badezimmer                          | 3,88 m x   | 2,10 m x | 1,00   | = 8,15 m <sup>2</sup>       |
|                                     | - 0,27 m x | 0,14 m x | 1,00   | = -0,04 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>8,1 m<sup>2</sup></b>  |
| Schlafzimmer                        | 4,24 m x   | 3,11 m x | 1,00   | = 13,19 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>13,2 m<sup>2</sup></b> |
| Abstellraum/<br>Heizungsraum        | 3,98 m x   | 2,84 m x | 1,00   | = 11,30 m <sup>2</sup>      |
|                                     | - 0,88 m x | 0,24 m x | 1,00   | = -0,21 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>11,1 m<sup>2</sup></b> |
| Flur                                | 3,38 m x   | 1,31 m x | 1,00   | = 4,43 m <sup>2</sup>       |
|                                     | + 5,21 m x | 1,63 m x | 1,00   | = 8,49 m <sup>2</sup>       |
|                                     | + 2,74 m x | 2,04 m x | 1,00   | = 5,59 m <sup>2</sup>       |
| Treppe                              | - 2,54 m x | 0,92 m x | 1,00   | = -2,34 m <sup>2</sup>      |
|                                     |            |          |        | = <b>16,2 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss = rd.</b> |            |          |        | <b>70 m<sup>2</sup></b>     |

Dachgeschoss:

| Raum                                 | Länge      | Breite   | Faktor | Fläche                      |
|--------------------------------------|------------|----------|--------|-----------------------------|
| Zimmer 1                             | 3,05 m x   | 2,96 m x | 1,00   | = 9,03 m <sup>2</sup>       |
|                                      | - 0,36 m x | 0,90 m x | 1,00   | = -0,32 m <sup>2</sup>      |
|                                      | - 0,50 m x | 2,96 m x | 0,50   | = -0,74 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>8,0 m<sup>2</sup></b>  |
| Badezimmer                           | 3,02 m x   | 1,66 m x | 1,00   | = 5,01 m <sup>2</sup>       |
|                                      | - 0,49 m x | 1,66 m x | 0,50   | = -0,41 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>4,6 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer 2                             | 3,78 m x   | 2,70 m x | 1,00   | = 10,21 m <sup>2</sup>      |
|                                      | - 3,78 m x | 1,24 m x | 0,50   | = -2,34 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>7,9 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer 3                             | 3,80 m x   | 3,87 m x | 1,00   | = 14,71 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>14,7 m<sup>2</sup></b> |
| Zimmer 4                             | 3,78 m x   | 2,60 m x | 1,00   | = 9,83 m <sup>2</sup>       |
|                                      | - 3,78 m x | 0,18 m x | 1,00   | = -0,68 m <sup>2</sup>      |
|                                      | - 3,78 m x | 1,22 m x | 0,50   | = -2,31 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>6,8 m<sup>2</sup></b>  |
| Flur                                 | 3,68 m x   | 2,47 m x | 1,00   | = 9,09 m <sup>2</sup>       |
|                                      | + 4,69 m x | 1,65 m x | 1,00   | = 7,74 m <sup>2</sup>       |
|                                      | + 1,25 m x | 2,06 m x | 1,00   | = 2,58 m <sup>2</sup>       |
|                                      | - 2,47 m x | 0,23 m x | 1,00   | = -0,57 m <sup>2</sup>      |
|                                      | - 2,47 m x | 1,26 m x | 0,50   | = -1,56 m <sup>2</sup>      |
|                                      |            |          |        | = <b>17,3 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wohnfläche Dachgeschoss = rd.</b> |            |          |        | <b>59 m<sup>2</sup></b>     |

Nutzfläche Keller (zu Wohnung 1)

| Raum                             | Länge    | Breite   | Faktor |              | Fläche                   |
|----------------------------------|----------|----------|--------|--------------|--------------------------|
| Abstellraum                      | 2,83 m x | 2,27 m x | 1,00   | =            | 6,42 m <sup>2</sup>      |
|                                  |          |          |        | =            | <b>6,4 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche Kellergeschoss</b> |          |          |        | <b>= rd.</b> | <b>6 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: (digital über das Behördenpostfach)

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 27.08.2026



*A. de Neui*  
\_\_\_\_\_  
(de Neui)