DUIS SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück sowie forstwirtschaftliche Flächen in
26446 Friedeburg-Wiesedermeer, Klein-Wiesedermeerer Weg 11



Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2026
Qualitätsstichtag:	01.10.2026
Verkehrswert:	**290.000 € (Gesamt)** **285.099 € (Flurstück 67)** **1.961 € (Flurstück 66)** **2.940 € (Flurstück 68)**
Sachverständiger:	Herr Hartmut Duis Diplom-Sachverständiger (DIA) Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1. ALLGEMEINE ANGABEN 3
1.1 Auftragsdaten 3
1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts 4
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 5
1.6 Unterlagen 6
1.7 Erklärungen / Hinweise 6
BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 7
1.8 Lagemerkmale 7
1.8.1 Makrolage 7
1.8.2 Nachbarschaft 7
1.8.3 Verkehrsanbindung 9
1.8.4 Öffentliche Einrichtungen 9
1.8.5 Umwelteinflüsse 9
1.8.6 Sonstiges 9
1.8.7 Wohnlage 9
1.9 Rechtliche Gegebenheiten 10
1.9.1 Bauleitplanung 10
1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand 10
1.9.4 Grundbuchbestand 11
1.9.5 Rechte und Belastungen 11
1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 12
1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 12
1.10.2 Nutzung 12
1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand 12
1.10.4 Erschließungszustand 12
1.10.5 Bodenbeschaffenheit 12
1.10.6 Hauptgebäude 13
1.10.7 Außenanlagen 17
1.10.8 Ertragsverhältnisse 17
1.11 Künftige Entwicklungen 17
1.11.1 Demographische Entwicklung 17
1.11.2 Weitere künftige Entwicklungen 18
1.12 Entwicklungszustand 18
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 19
2.1 Grundlagen 19
2.1.1 Definition des Verkehrswertes 19
2.1.2 Kaufpreissammlung 19
2.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 19
2.1.4 Literatur 20
2.1.5 Internetquellen 20
2.2 Wertermittlungsverfahren 20

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 20
2.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 21
2.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
2.3 Bodenwert 22
2.4 Sachwertverfahren 25
2.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 25
2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 28
2.4.3 Vorläufiger Sachwert 29
2.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 29
2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 30
2.4.6 Sachwert des Grundstücks 31
2.5 Vergleichswertverfahren 31
2.6 Verkehrswert 36

Anlagen:
- Berechnung der Brutto-Grundflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Flurstücksnachweis
- Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten
- Fotografien
- Grundrisszeichnungen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittmund, Am Markt 11, 26409 Wittmund
Aktenzeichen/ Geschäftsnummer:	31 K 14/26
Datum des Auftrages:	18.09.2026
Verwendungszweck:	Wertermittlung gem. § 74 a Abs. 5 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)
Besonderheiten:	dem unterzeichneten Sachverständigen wurde der Zugang verwehrt
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	01.10.2026
weitere Teilnehmer/-innen:	XXXXXXXXXXX

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.2 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

1. Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag unbewohnt ist. Somit sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.

2. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird unterstellt , dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag unbewohnt ist; es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt.

3. Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt werden (Art und Umfang)?

Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen im Bewertungsobjekt vorhanden sind, konnte aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4. Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Der echte Hausschwamm ist ein holzzerstörender Pilz mit erheblichem Gefahrenpotenzial für das in Wohngebäuden verbaute Holz. Innerhalb des Bewertungsobjektes konnte aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung an den einsehbaren Bauteilen kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden

5. Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich, soweit erkennbar, ausschließlich Gebäudeteile aus dem Ursprungsbaujahr entsprechend der baubehördlich geprüften Zeichnungen. Es bestehen **keine** baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

6. Ist ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden?

Ob ein Verwalter oder eine Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht ermittelt werde

7. Liegt ein Energieausweis vor?

Es liegt kein Energieausweis vor.

8. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Aurich vom 28.09.2026 liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 01.10.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 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 maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (01.10.2026).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen der Gebäude
- Gutachten Gutachterausschuss vom 10.06.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis des Katasteramts Wittmund
- Auszug aus dem Grundbuch von Wiesedermeer Blatt 351 des Amtsgerichts Wittmund vom 01.06.2026
- Unterlagen über die Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg vom 21.09.2026
- Angaben zur Erschließung und Erschließungskosten von der Gemeinde Friedeburg vom 21.09.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 18.09.2026
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Aufzeichnungen vom Ortstermin

1.7 Erklärungen / Hinweise

Es wird versichert, dass das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

1.8 Lagemerkmale

1.8.1 Makrolage

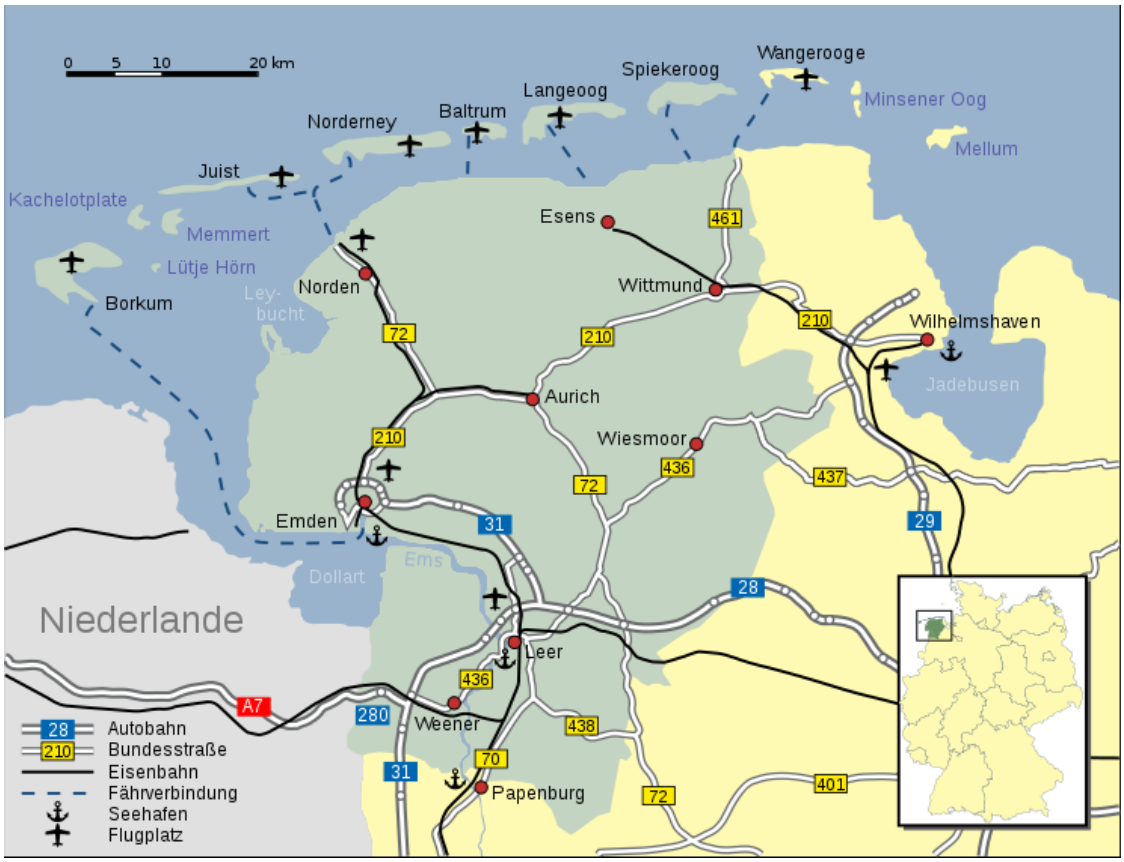
Die Gemeinde Friedeburg mit dem Verwaltungssitz in Friedeburg liegt im Landkreis Wittmund in Ostfriesland.

Der Landkreis Wittmund mit dem Verwaltungssitz in der Stadt Wittmund liegt im Nordwesten Niedersachsens und besitzt etwa 57.000 Einwohner. Die Fläche des Landkreises beträgt ca. 650 km², welche sich auf die Festlandskommunen sowie die Nordseeinseln Spiekeroog und Langeoog verteilen. Neben Dienstleistungen und Landwirtschaft trägt der Tourismus - insbesondere auf den Nordseeinseln und in den Küstenorten - nicht unwesentlich zur Wirtschaftskraft des Landkreises bei.

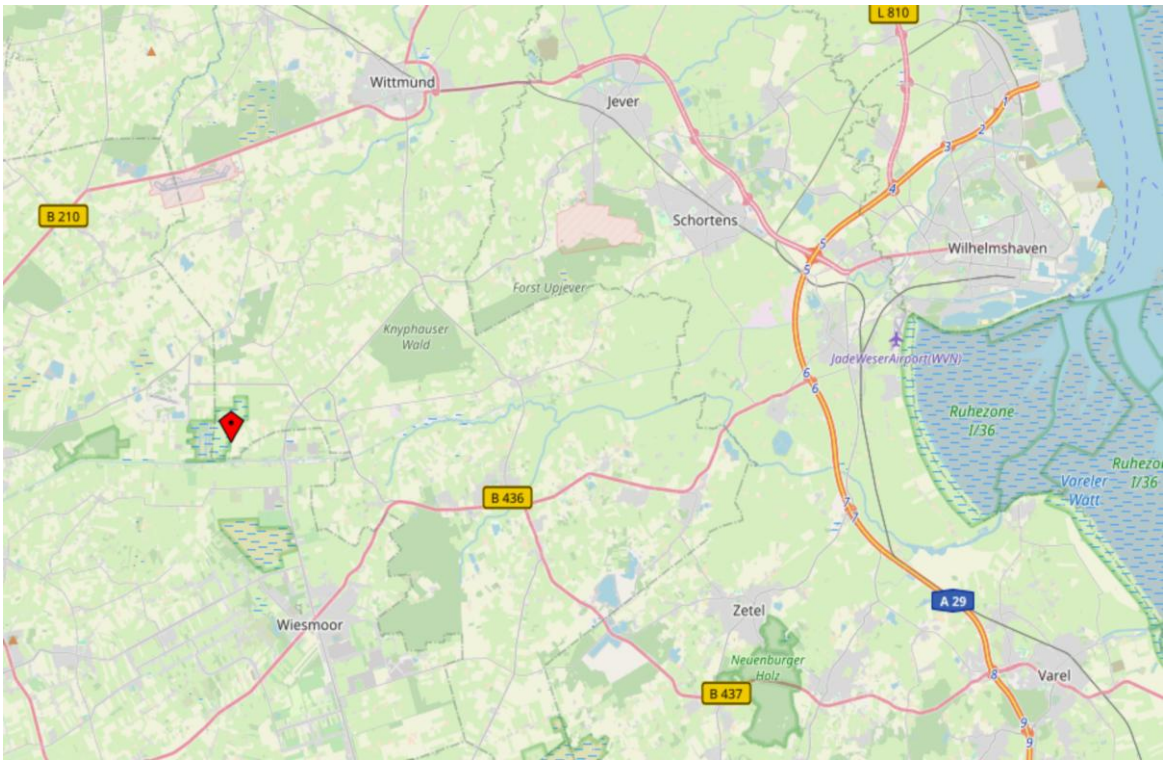
1.8.2 Nachbarschaft

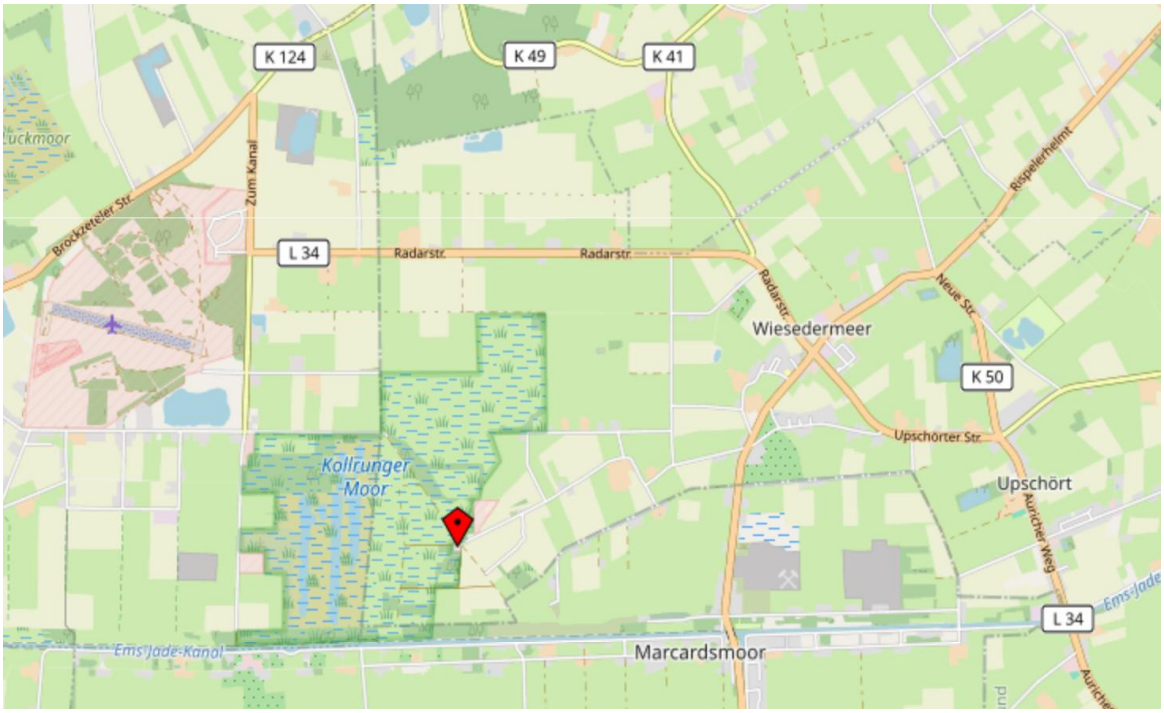
Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Wiesedermeer der Gemeinde Friedeburg an der Straße Klein-Wiesedermeerer Weg. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Friedeburg (Rathaus / Marktplatz) beträgt ca. 11 km.

Übersichtskarten



Quelle: © NordNordWest by wikipedia.de





Quelle: © OpenStreetMap Stand vom 14.10.2026

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlagen) zu ersehen.

1.8.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 6 km Entfernung die Bundesstraße B 436, welche von Sande im Osten nach Bunde im Westen verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Sande auf die A 29) befindet sich in Östlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wittmund. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 12 km.

1.8.4 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Friedeburg handelt es sich um ein Grundzentrum mit ca. 10.200 Einwohnern und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindertagesstätten, Grundschulen sowie Haupt- und Realschule (als Ganztagsschule) sind in der Gemeinde Friedeburg vorhanden. Weiterbildende Schulen sind in Wittmund bzw. Wiesmoor zu finden.

In der Gemeinde Friedeburg gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 12 km entfernt in Aurich oder Wittmund.

1.8.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage im Außenbereich an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem Verkehrslärm zu rechnen

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

In ca. 3 km Entfernung befindet sich das Segelfluggelände Brockzetel. Aufgrund der Distanz zum Wertermittlungsobjekt sowie des dort stattfindenden, primär auf den Segelflugsport beschränkten Flugbetriebs sind keine unzumutbaren Lärmbelastungen gegeben.

1.8.6 Sonstiges

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht in einem der durch die Niedersächsische Mieterschutzverordnung festgelegten Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Aus diesem Grunde trifft etwa die Regelung nach § 556d Abs. 2 BGB (sogenannte "Mietpreisbremse") für das Wertermittlungsobjekt nicht zu.

1.8.7 Wohnlage

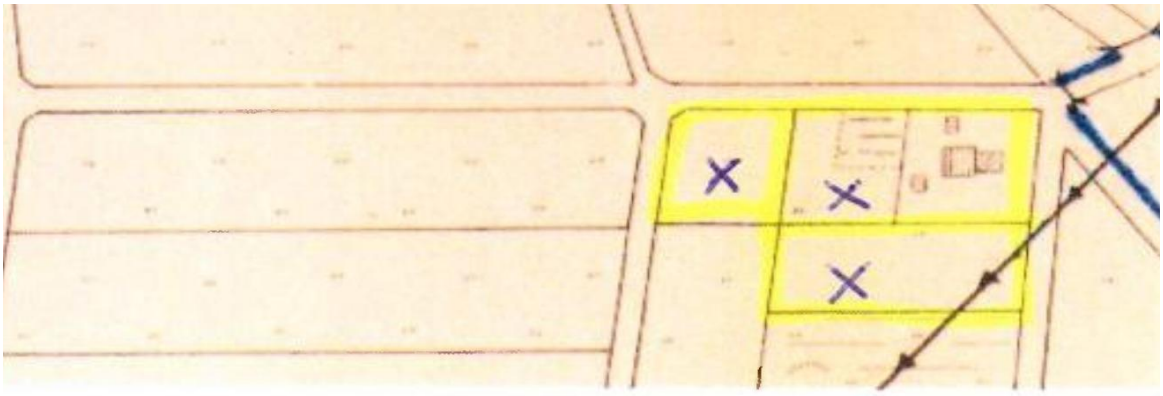
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Wohnlage im Außenbereich. Aufgrund der in den Abschnitten 1.9.1 bis 1.9.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

1.9 Rechtliche Gegebenheiten

1.9.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.



Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, verläuft im südöstlichen Randbereich des Flurstücks 68 eine Hauptstromversorgungsleitung. Der tatsächliche Leitungsverlauf ist nicht bestätigt. Eine entsprechende Belastung ist in Abteilung II des Grundbuchs nicht eingetragen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und der Lage außerhalb des bebauten Grundstücksbereichs bleibt die dargestellte Leitung bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Außenbereichslage (§ 35 BauGB) nur entsprechend privilegierte Bauvorhaben zulässig. Das vorhandene Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen sind nur eingeschränkt möglich.

1.9.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße Klein-Wiesedermeerer Weg nach Auskunft der Gemeinde Friedeburg als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft

derselben sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Friedeburg in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

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

1.9.4 Grundbuchbestand

Das Bewertungsobjekt ist verzeichnet im Grundbuch von Wiesedermeer Blatt 351 unter lfd. Nr. 1,2,3 des Bestandsverzeichnisses. Die Katasterbezeichnung lautet Flurstück 67, 66, 68 der Flur 4 der Gemarkung Wiededermeer. Wirtschaftsart und Lage sind mit „Gebäude- und Freifläche, Grünland, Klein-WiesedermeererWeg 11, Grünland, Schwarzes Moor“ und die Größe mit 4.785 m, 2.451 m und 3.675 m² angegeben.

1.9.5 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) sind keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Wittmund vom 16.10.2026 (Herr Schwarz) enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist aufgrund seines Alters offensichtlich kein Bau- oder Kulturdenkmal, so dass der Gutachter auf das Einholen eines Auszuges aus dem Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) verzichtet.

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. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.10 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

1.10.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt setzt sich aus den drei Flurstücken 66, 67 und 68 mit einer Gesamtfläche von 10.911 m² zusammen. Der Grundstückszuschnitt ist dem nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte zu entnehmen. Im nördlichen Bereich weist das Grundstück eine mittlere Breite von ca. 145 m und eine Tiefe von ca. 50 m auf. Im südlichen Bereich beträgt die mittlere Grundstücksbreite ca. 95 m bei einer Tiefe von ca. 38 m.

1.10.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Siedlungs-/Bauernhaus bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Ziergarten und Rasenfläche sowie Fortwirtschaftlichen Flächen angelegt.

1.10.3 Bauordnungsrechtlicher Zustand

Dem Sachverständigen liegen keine Bauunterlagen vor, aus denen sich ergibt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte vorhanden, die gegen eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sprechen. Eine Gewähr für die Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden.

1.10.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Klein-Wiesedermeerer Weg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Straße ohne Rad-/ und Fußweg. Die Straßenfläche ist asphaltiert.

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

Strom-, Gas-, Wasseranschluss

1.10.5 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist eben. Der Gutachter geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen dem Gutachter keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

Laut schriftlicher Mitteilung des Landkreises Wittmund vom 28.09.2026 liegen für das Bewertungsobjekt keine Einträge im Altlastenkataster vor.

Bezüglich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist im Liegenschaftskataster mit den Ergebnissen der Bodenschätzung in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Flurstück 66, 67 und 68 der Flur 4 von Wiesedermeer

Nach der Bodenschätzung ist das Flurstück 66 zur Größe von 2.451 m², das Flurstück 67 zur Größe von 2.716 m2 und das Flurstück 68 zur Größe von 3.675 m² als Forstwirtschaftliche Fläche klassifiziert. Es handelt sich um Nadelholzrstufe mit 3 festgestellt.

Die Flurstücksnachweise sind in der Anlage wiedergegeben.

1.10.6 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung überwiegend aus dem Gutachten des Gutachterausschuss vom 10.06.2024 zum Stichtag 22.04.2024, bei dem der unterzeichnete Sachverständige zugegen war, übernommen. Eine Gewähr für die Zulässigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. 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 Gutachters nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	teilweise ausgebaut
Baujahr(e):		ca. 1953 Bau des Hauses, ca. 1956 Anbau der Scheune ca. 1971 Umbau des Wohnteils ca. 2012/13 Kernsanierung des Hauses; gemäß Gutachten Gutachterausschuss
Größe:	Bruttogrundfläche:	ca. 500 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	ca. 177 m² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche:	ca. 32 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage
	im Erdgeschoss (EG):	2 Zimmer, Küche / Esszimmer, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Flur; Garagenraum
	im Dachgeschoss (DG):	1 Zimmer sonst Dachboden bzw. Rohbau
	Einstufung / Besonderheiten:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender, Verblender an Südseite des Wirtschaftsteils erneuert; neues zusätzliches Innenmauerwerk
Dach:	Satteldach mit überwiegend Betondachsteinen aus ca. 90er Jahren und tlw. alten Tondachziegeln (Südseite Wirtschaftsteil); ursprünglicher Wohnteil gedämmt bis in Spitze im Standard von ca. 2013
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität der ca. 90er Jahre
	Nebeneingänge: Kunststofftüren mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), mittlere Qualität der ca. 90/00er Jahre
	einfaches Stahlschwingtor zur Garage
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung, innenliegende Sprossen und elektrische Außenrollläden; mittlere bis gute Qualität von ca. 2012/13
	tlw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und tlw. manuelle Außenrollläden; einfache bis mittlere Qualität der ca. 80/90er Jahre
	Holz- und vorwiegend neuere Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
	Eisen-/ Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung beim Garagenraum
Innenwände:	im EG massiv, im DG in Leichtbauweise
	Putz mit Anstrich; Wandfliesen im Bad und WC (überwiegend halbhoch und tlw. raumhoch) in zeitgemäßem Design
Innentüren:	übliche Holztüren (Landhaustüren) in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	Estrichfußboden mit Fußbodenheizung im EG, Holzbalkendecke über dem EG mit Estrichfußboden mit Fußbodenheizung im DG (Wohnteil); keine Decke über Garagenraum

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

	Deckenverkleidung mit Strukturputz und Anstrich, tlw. Sichtzierbalken
Geschosstreppe:	provisorische offene Holztreppe in einfachster Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend Bodenfliesen im gesamten Erdgeschoss in zeitgemäßem Design, tlw. Teppichboden oder Korkboden
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche und Wanne; Toilette im EG mit WC, Waschbecken und Urinal, jeweils mittlerer Standard aus dem Jahre 2012/13
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (großer Speicher), Baujahr ca. 2012; zusätzlicher wasserführender Kamin im Wohnzimmer
	Fußbodenheizung und Badheizkörper
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherung
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Dachgaube (Schleppdachkonstruktion mit ca. 14 m² Ansichtsfläche, Schindelverkleidung)

<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>

Baumängel / Bauschäden:	- keine Angabe zu Baumängeln und Bauschäden im Inneren aufgrund von nicht ermöglichter Innenbesichtigung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel (unterstellt)
Einstufung der Ausstattung:	mittel
	Gebäudestandard gem. ImmoWertV: 2,9
	(unterstellt)

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 nicht getätigt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gemäß vorliegendem Sachwertmodell):	80 Jahre
bisheriges Alter:	70 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	um 2012/13 umfangreiche Modernisierungen (Fenster, Fußböden mit Fußbodenheizung, Dämmung Dach, neue Innenschale, Heizung, Sanitär, Elektrik, Innenausbau
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 der ImmoWertV):	mittlerer Modernisierungsgrad
ermittelte Restnutzungsdauer:	34 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

1.10.7 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.6 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:	Strom-, Gas-, Wasseranschluss und Kleinkläranlage
Plattierungen:	Plattierung der Auffahrt, der Stellplätze und der Fußwege mit Betonsteinpflaster, teilweise Waschbetonplatten
Einfriedung:	Übliche Einfriedung mit Hecken, Büschen und Bäumen
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche
Sonstige Anlagen:	keine sonstigen Anlagen
Einstufung der Außenanlage:	üblich

1.10.8 Ertragsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich vom Grundstückseigentümer selbst genutzt.

1.11 Künftige Entwicklungen

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

1.11.1 Demographische Entwicklung

Es besteht in der Gemeinde Friedeburg ein leichter Bevölkerungsanstieg. Im Landkreis Wittmund ist ebenfalls eine ansteigende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die Zuzugsquote lag für die Gemeinde Friedeburg in 2017 mit 6,29 % über der Fortzugsquote mit 5,86 %. Im Landkreis Wittmund überwog die Zuzugsquote mit 5,64 % die Fortzugsquote von 5,00 %. Im Bundesland Niedersachsen und im Bundesgebiet überwog ebenfalls die Zuzugsquote.

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am 24.06.2019) ist für die Gemeinde Friedeburg für den Zeitraum von 2012 bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von 5,3 % zu erwarten.

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren lag in 2017 mit 22,8 % etwas niedriger als im Kreisgebiet mit 24,2 % und etwas höher als in Niedersachsen mit 21,8 %. Der Bevölkerungsanteil der unter 18-jährigen lag in 2017 mit 17,7 % über dem Anteil im Landkreis Wittmund mit 16,5 % und in Niedersachsen mit 16,7 %.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte sich langfristig auf dem aktuellen Vergleichsniveau halten werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

1.11.2 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.

1.12 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand 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.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen im Außenbereich sowie Forstfläche“.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Grundlagen

2.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„*Der Verkehrswert 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*“.

2.1.2 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.

2.1.3 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 2017, 3634)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.1.4 Literatur

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich	Grundstücksmarktbericht 2026 für die Bereiche der kreisfreien Städte Emden und Wilhelmshaven und der Landkreise Aurich, Friesland, Leer und Wittmund
Petersen/Schnoor/ Seitz	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Verlag: Boorberg
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kröll/Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Sprengnetter (Hrsg.)	Immobilienbewertung

2.1.5 Internetquellen

Grundstücksmarktdaten	https://www.gag.niedersachsen.de
Baupreisindex	https://www.destatis.de

2.2 Wertermittlungsverfahren

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.2.3 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 des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig 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 dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren sowie den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Der Gutachter wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall unterstützend das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 und Vergleichsfaktoren sowie Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

2.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland und Forstwirtschaftsfläche zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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.

Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind dem Gutachter keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Bodenrichtwerte

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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert von 35 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit „Wohnbaufläche (Außenbereich)“ und einer Grundstücksgröße von 1.200 m² beschrieben

Weiterhin hat der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (s. Anlage) einen Bodenrichtwert für Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Anteil des Bestandswerts) von 0,80 €/m² ermittelt.

Objektspezifischer Bodenwert

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

Derartige Abweichungen können beispielsweise sein:

Art der Nutzung

Das zu bewertende Grundstück wird wohnbaulich und forstwirtschaftlich genutzt. Gemäß Bodenrichtwertkarte bezieht sich der Bodenrichtwert ebenfalls auf wohnbaulich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Art der Nutzung.

Maß der baulichen Nutzung

Der Gutachterausschuss gibt für das Richtwertgrundstück keine Grundflächenzahl (GRZ) oder GFZ an. Eine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund abweichender Maße der baulichen Nutzung ist daher nicht möglich.

Grundstücksgröße

Nach der Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses ist aufgrund der abweichenden Größe des zu bewertenden Wohngrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück ein Abschlag von ca. 25 % angemessen.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt und lässt sich unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen baulich effizient ausnutzen. Es bedarf daher keiner Anpassung des Bodenwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist eben und weist somit ähnliche topographische Merkmale auf wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenwertes aufgrund abweichender topographischer Verhältnisse nicht erforderlich.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Lage

Das Bewertungsgrundstück weist die gleichen Lagemerkmale wie die anderen Grundstücke in der Bodenrichtwertzone auf. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Lagemerkmale.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2026. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich in Bezug auf wohnbaulich und forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) nur unwesentlich verändert, sodass sich keine feststellbaren Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und bewertet mit:

25,00 €/m² (Wohngrundstück)

0,80 €/m² (Forstwirtschaftliche Flächen)

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m²	€/m²	€
rentierlicher Anteil	Bauland	2.069	25,00	51.725
sonstige Flächen	Flurstück 66	2.451	0,80	1.961
sonstige Flächen	Flurstück 67	2.716	0,80	2.173
sonstige Flächen	Flurstück 68	3.675	0,80	2.940
Summe sonstige Flächen		8.842		7.074
Bodenwert insgesamt		10.911		58.799

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.4 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.

2.4.1 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.

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.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² 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 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 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, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung,

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der vorhandenen Gaube gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Zuschlag in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Baupreisindex

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

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.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag 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.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus
Gebäudetyp NHK 2010		1,21
Brutto-Grundfläche	m²	500
NHK 2010	€/m²	824
Zu-/Abschlag bauliche Besonderheiten		
Zuschlag für besondere Bauteile	€	15.000
Zu-/Abschlag für abweichenden Drempel	%	-5,0
Herstellungskosten 2010	€	406.400
Baupreisindex am WE-Stichtag		198,20
Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	805.485
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	70
Restnutzungsdauer	Jahre	34
Alterswertminderung (§23)		linear
	in %	57,50
	€	-463.154
Gebäudesachwert	€	342.331
Sachwert der baulichen Anlagen		342.331

2.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der 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 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): Elektrizität, Wasser, Gas	€	8.000
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	3.000
Sonstiges: Nebengebäude	€	1.500
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	12.500

2,9

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.4.3 Vorläufiger Sachwert

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 errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

rentierlicher Bodenwert	€	51.725
Sachwert der baulichen Anlagen	€	342.331
Sachwert Außenanlagen / sonstige Anlagen	€	12.500
vorläufiger Sachwert	€	406.556

2.4.4 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).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

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

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
Vorläufiger Sachwert [€]:	406.556
Standardstufe:	2,9
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]
Dachgeschoss [Umrechnungskoeff.]:	Nicht ausgebaut [0,96]
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]
Lage [Umrechnungskoeffizient]: ?	Städte Emden (städti..
Sachwertfaktor:	**0,78**
Standardabweichung:	±0,12

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 5.815 Kauffälle

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

Modellbeschreibung

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des GAG Aurich

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,78 , d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 22 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert	€	406.556
Sachwertfaktor	0,78	
Marktanpassung	in €	-89.442
marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	317.114

2.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts 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 beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist die nicht erfolgte Innenbesichtigung als weiteres besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 10 % reduziert.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		Wohnhaus
Wertminderung wg. Baumängeln/ Bauschäden	€	0
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	in %	-10%
Umstände der Gebäude	€	-34.233
Ansatz boG der Gebäude	€	-34.233
Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender	€	0
Umstände des Grundstücks		
Wertansatz der boG	€	-34.233

2.4.6 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	€	317.114
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-34.233
sonstiger Bodenwert	€	7.074
Sachwert	€	289.955
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	290.000

2.5 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 Grundstückszu-

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat gemäß § 193 (5) Nr. 4 BauGB nachfolgend dargestellte Vergleichsfaktoren und die dazugehörenden Korrekturfaktoren aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse für gebietstypische Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

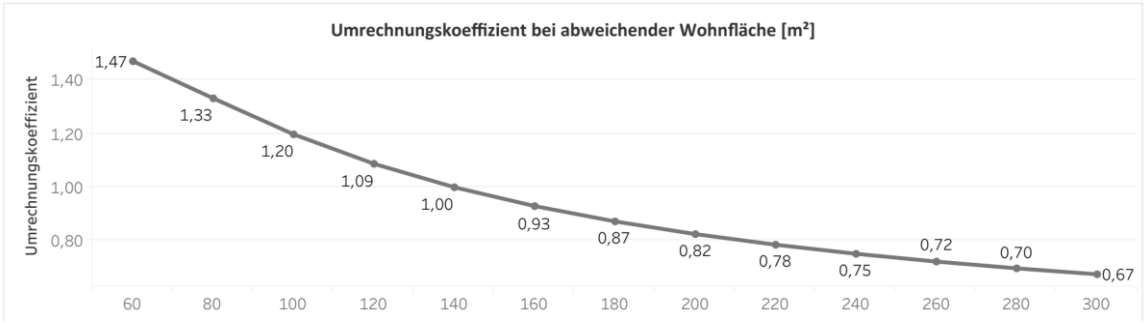
Vergleichswert Normobjekt

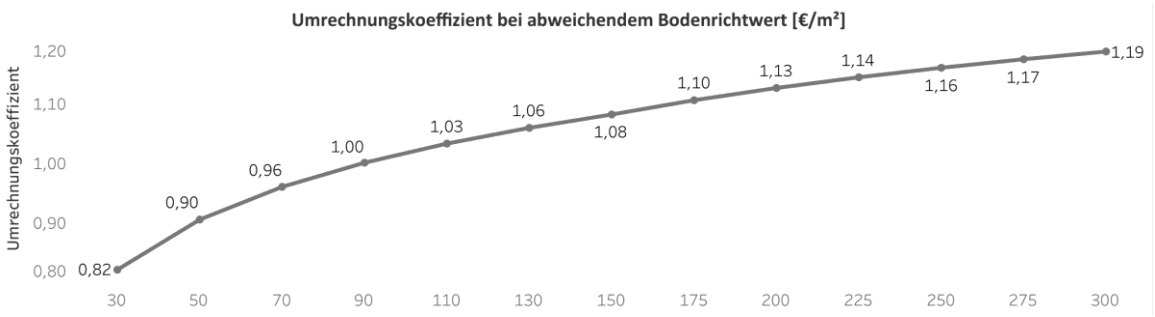
Wohnflächenpreis: 2.045 €/m²

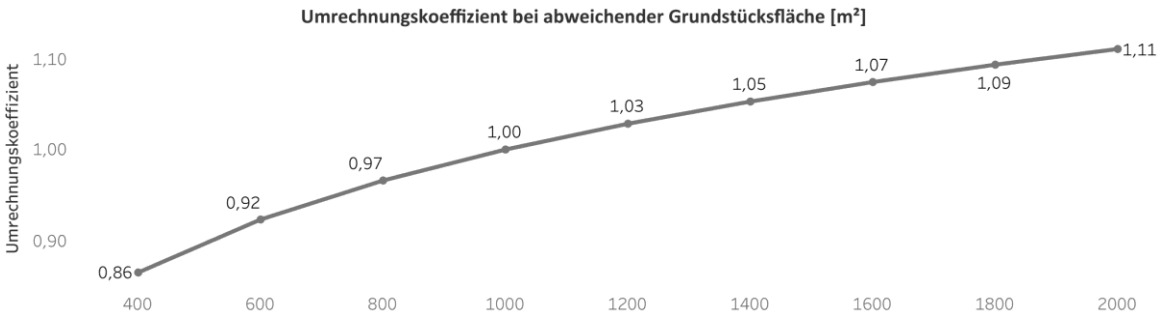
95%-Konfidenzintervall (Obergrenze): 2.064 €/m²

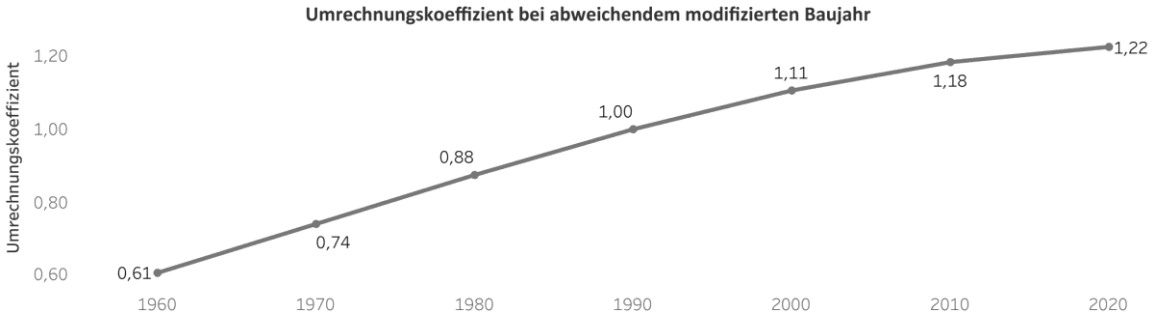
95%-Konfidenzintervall (Untergrenze): 2.025 €/m²

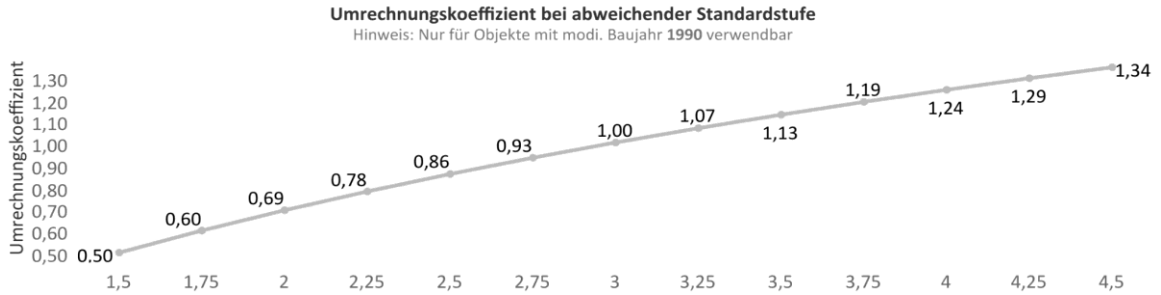
Merkmal	Minimum	Maximum	Median	Norm
aktueller Bodenrichtwert [€/m²]	5	300	85	90
Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1	3,39	1,62	1,5
Grundstücksfläche [m²]	113	2139	800	1000
Kaufdatum	01.11.2020	15.12.2025	26.07.2023	01.01.2026
Modifiziertes Baujahr	1952	2023	1981	1990
Standardstufe	1,5	4,5	2,8	3
Wohnfläche [m²]	61	300	135	140



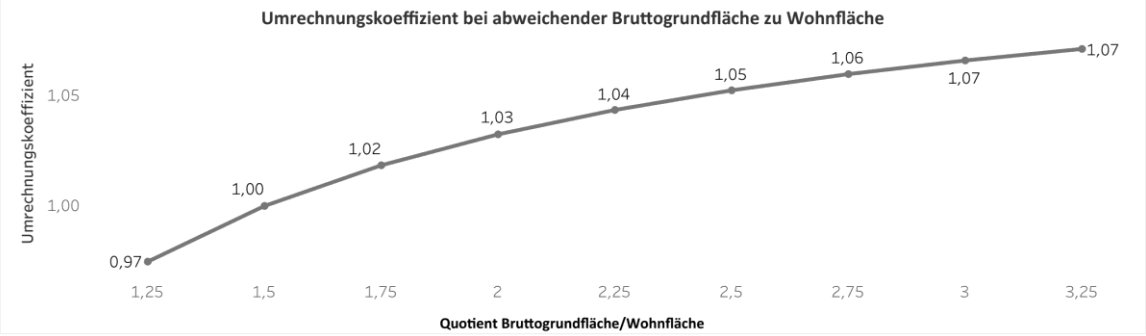








Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Lage

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

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:					
Wohnfläche:	177	m²	Bodenrichtwert:	35	€/m²
Grundstücksfläche:	2.069	m²	Standardstufe:	2,90	
Modifiziertes Baujahr:	1980		Dachgeschoss:	tlw. ausgebaut	

Vergleichsfaktoren:		
Wohnflächenpreis Normobjekt:	2.045	€/m²
Korrekturfaktor für Wohnfläche:	0,88	
Korrekturfaktor für Bodenrichtwert:	0,84	
Korrekturfaktor für Grundstücksfläche:	1,12	
Korrekturfaktor für Ausstattung (umgerechnet auf vorgefundene Standardstufe und modifiziertes Baujahr):	0,89	
Korrekturfaktor für abweichende Standardstufe:	0,97	
Korrekturfaktor BGF/WF:	1,06	
Korrekturfaktor für Lage:	1,05	
vorläufiger Vergleichswert:	**287.941**	**€**

Abschlag besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-34.101	€
Sonstiges:	Forstwirtschaftliche Fläche	7.074	€
Sonstiges:	Hoher Nutzflächenanteil, Garage, Außenanlagen (10 %)	28.794	€
Vergleichswert:		**289.708**	**€**
Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet):		**290.000**	**€**

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

2.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung 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 (= 290.000 €) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und beim Vergleichswert (= 290.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichsfälle berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Sachwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichswertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

290.000 € (Gesamt)

285.099 € (Flurstück 67)

1.961 € (Flurstück 66)

2.940 € (Flurstück 68)

abgeleitet.

Wiesmoor, den 19. Oktober 2026



Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Anzahl der Ausfertigungen: 157

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (1973/1987)

		Länge			Breite			Fläche	
Wohnhaus Erdgeschoss		10,71	m	x	8,47	m	=	90,71	m²
	+	12,98	m	x	12,21	m	=	158,49	m²
								249,20	**m²**
Wohnhaus Dachgeschoss		10,71	m	x	8,47	m	=	90,71	m²
	+	12,98	m	x	12,21	m	=	158,49	m²
								249,20	**m²**
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gesamt:)								498,40	m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus (gerundet:)								**500**	**m²**

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Berechnung der Wohnflächen
nach der Wohnflächenverordnung vom 25. September 2003:

Wohnhaus Erdgeschoss:

Raum		Länge			Breite			Faktor		Fläche	
Wohnzimmer		3,74	m	x	4,25	m	x	1	=	15,90	m²
Küche	+	3,94	m	x	3,69	m	x	1	=	14,54	m²
	-	0,25	m	x	0,49	m	x	1	=	-0,12	m²
										30,31	**m²**
Wohnzimmer		3,70	m	x	5,62	m	x	1	=	20,79	m²
										20,79	**m²**
WC		2,70	m	x	1,18	m	x	1	=	3,19	m²
	-	0,28	m	x	0,28	m	x	1	=	-0,08	m²
										3,11	**m²**
Diele		5,90	m	x	3,50	m	x	1	=	20,65	m²
	-	1,30	m	x	2,96	m	x	1	=	-3,85	m²
	+	0,28	m	x	0,28	m	x	1	=	0,08	m²
	-	1,18	m	x	0,80	m	x	1,5	=	-1,42	m²
										15,46	**m²**
Heizung		5,93	m	x	1,66	m	x	1	=	9,84	m²
	-	0,81	m	x	0,66	m	x	0,5	=	-0,27	m²
										9,58	**m²**
HWR		3,81	m	x	3,80	m	x	1	=	14,48	m²
	+	1,81	m	x	1,19	m	x	1	=	2,15	m²
	+	1,19	m	x	0,77	m	x	0,5	=	0,46	m²
										17,09	**m²**
Zimmer		3,43	m	x	3,67	m	x	1	=	12,59	m²
	+	3,43	m	x	0,73	m	x	0,5	=	1,25	m²
	+	0,27	m	x	2,39	m	x	1	=	0,65	m²
										14,49	**m²**
Bad		4,08	m	x	3,24	m	x	1	=	13,22	m²
	+	4,08	m	x	0,69	m	x	0,5	=	1,41	m²
	+	1,13	m	x	1,66	m	x	1	=	1,88	m²
										16,50	**m²**
Schlafzimmer		3,27	m	x	3,26	m	x	1	=	10,66	m²
	+	3,27	m	x	0,70	m	x	0,5	=	1,14	m²
										11,80	**m²**

->

Copyright: Hartmut Duis

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

->										
Flur		1,29	m	x	3,93	m	x	1	=	5,07 m²
	+	1,90	m	x	2,21	m	x	1	=	4,20 m²
	+	0,92	m	x	0,92	m	x	0,5	=	0,42 m²
	+	1,80	m	x	7,46	m	x	1	=	13,43 m²
	-	2,22	m	x	1,23	m	x	1	=	-2,73 m²
	+	2,19	m	x	1,52	m	x	0,5	=	1,66 m²
	+	1,99	m	x	0,40	m	x	1	=	0,80 m²
	+	1,55	m	x	1,12	m	x	1	=	1,74 m²
										24,59 m²
Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)										163,72 m²
Wohnhaus Erdgeschoss (gerundet:)										**164 m²**

Wohnhaus Dachgeschoss:

Raum	Länge			Breite			Faktor		Fläche
Zimmer	3,20	m	x	3,90	m	x	1	=	12,48 m²
									12,48 m²
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)									12,48 m²
Wohnhaus Dachgeschoss (gerundet:)									**12 m²**

Wohnhaus Erdgeschoss (gesamt:)	163,72 m²
Wohnhaus Dachgeschoss (gesamt:)	12,48 m²
Wohnhaus gesamt (gerundet:)	**177 m²**

Die vorstehenden Berechnungen wurden nach den vorgefundenen Unterlagen mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit gefertigt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Maße kann nicht übernommen werden.

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Kanalstraße Nord 79 • 26629 Großefehn • Tel.: 04943 912345 • Fax: 04943 912346

Auszug aus der Liegenschaftskarte

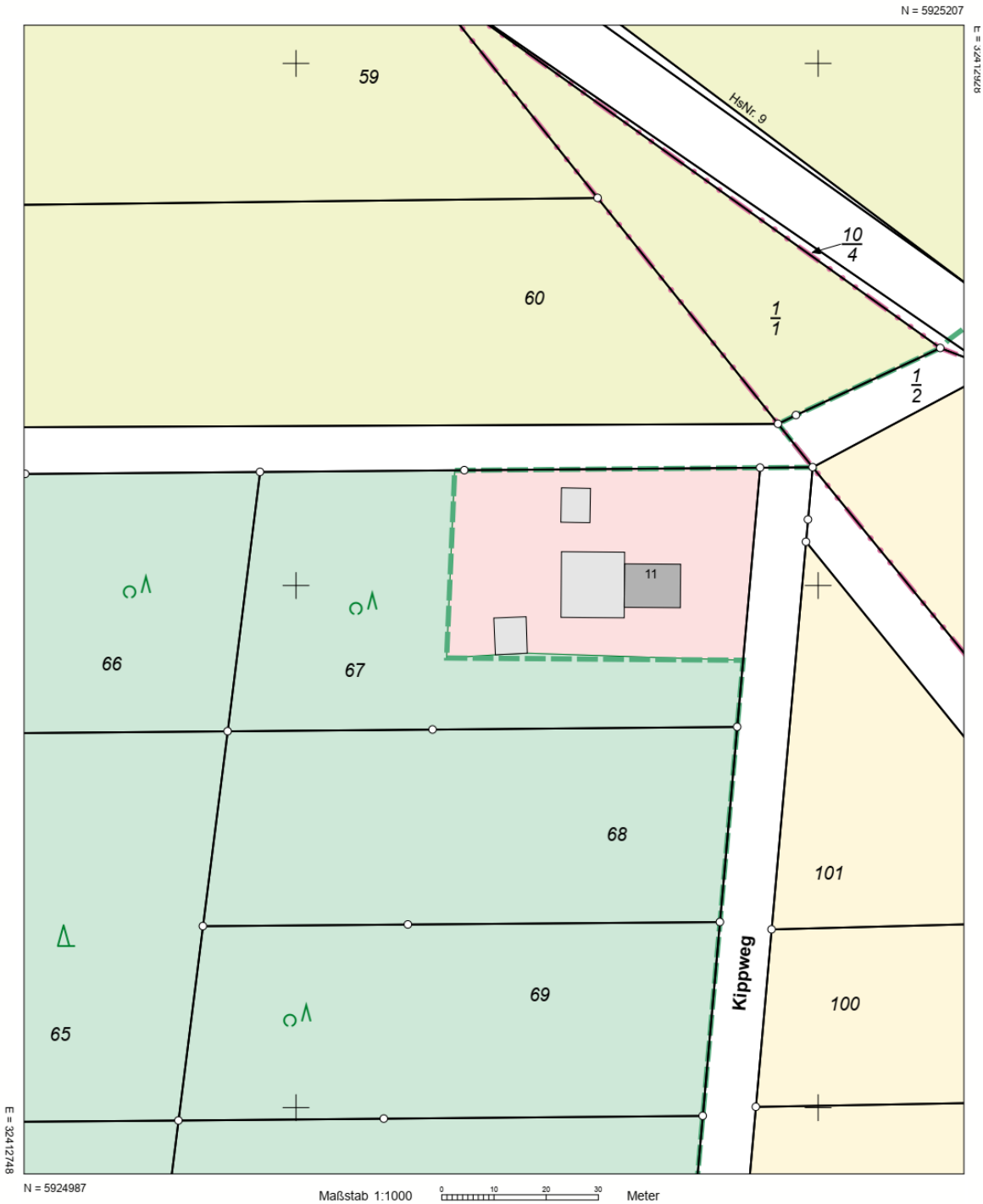
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Friedeburg
Gemarkung: Wiesedermeer
Flur: 4 Flurstück: 67

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 14.10.2026
Aktualität der Daten



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Wittmund -
Isumser Straße 5
26409 Wittmund

Bereitgestellt durch:
Duis
Wertermittlung
Neuer Weg 108A
26639 Wiesmoor

Copyright: Hartmut Duis

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Wohnbaufläche)

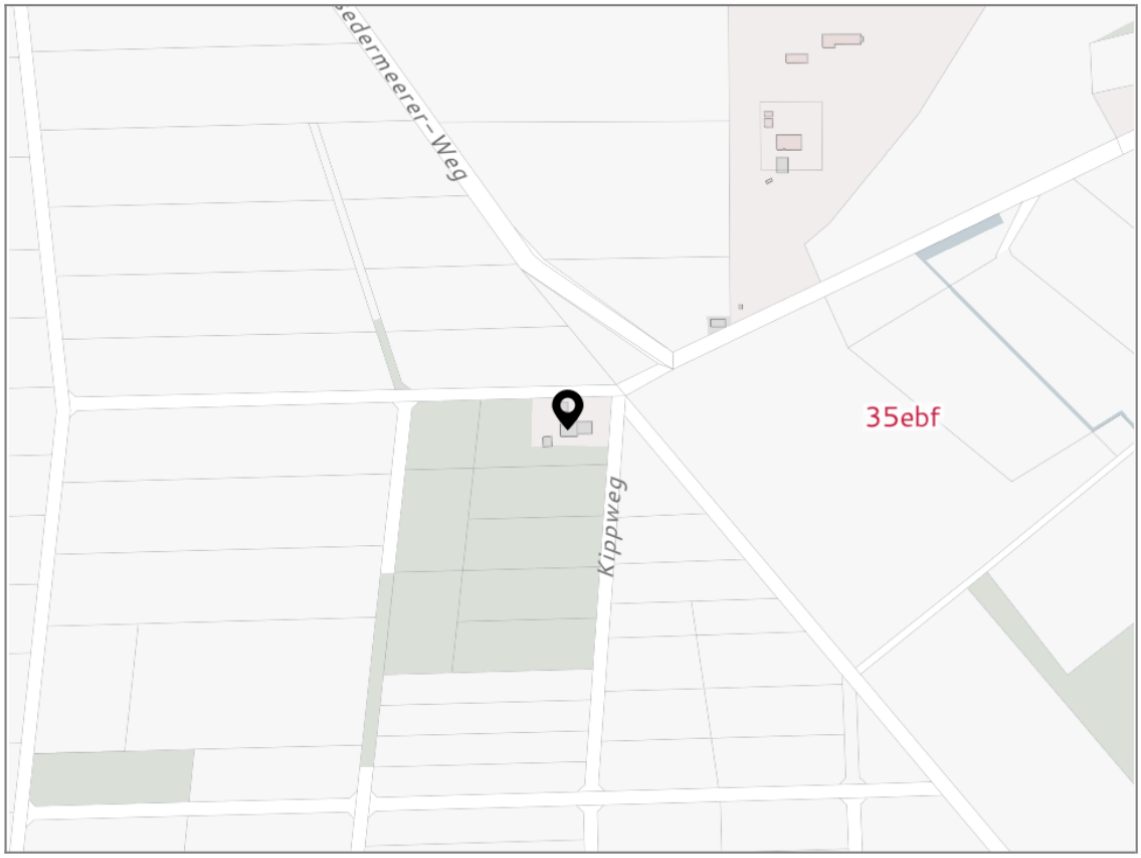
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 18.09.2026)

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

Adresse: Klein-Wiesedermeerer-Weg 11, 26446 Friedeburg
Gemarkung: 0757 (Wiesedermeer), Flur: 4, Flurstück: 67



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 02502914
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 35 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Außenbereich)
Grundstücksfläche: 1.200 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2026/0210102_900m1,00.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2026
Letzte Datenaktualisierung am: 01.06.2026

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

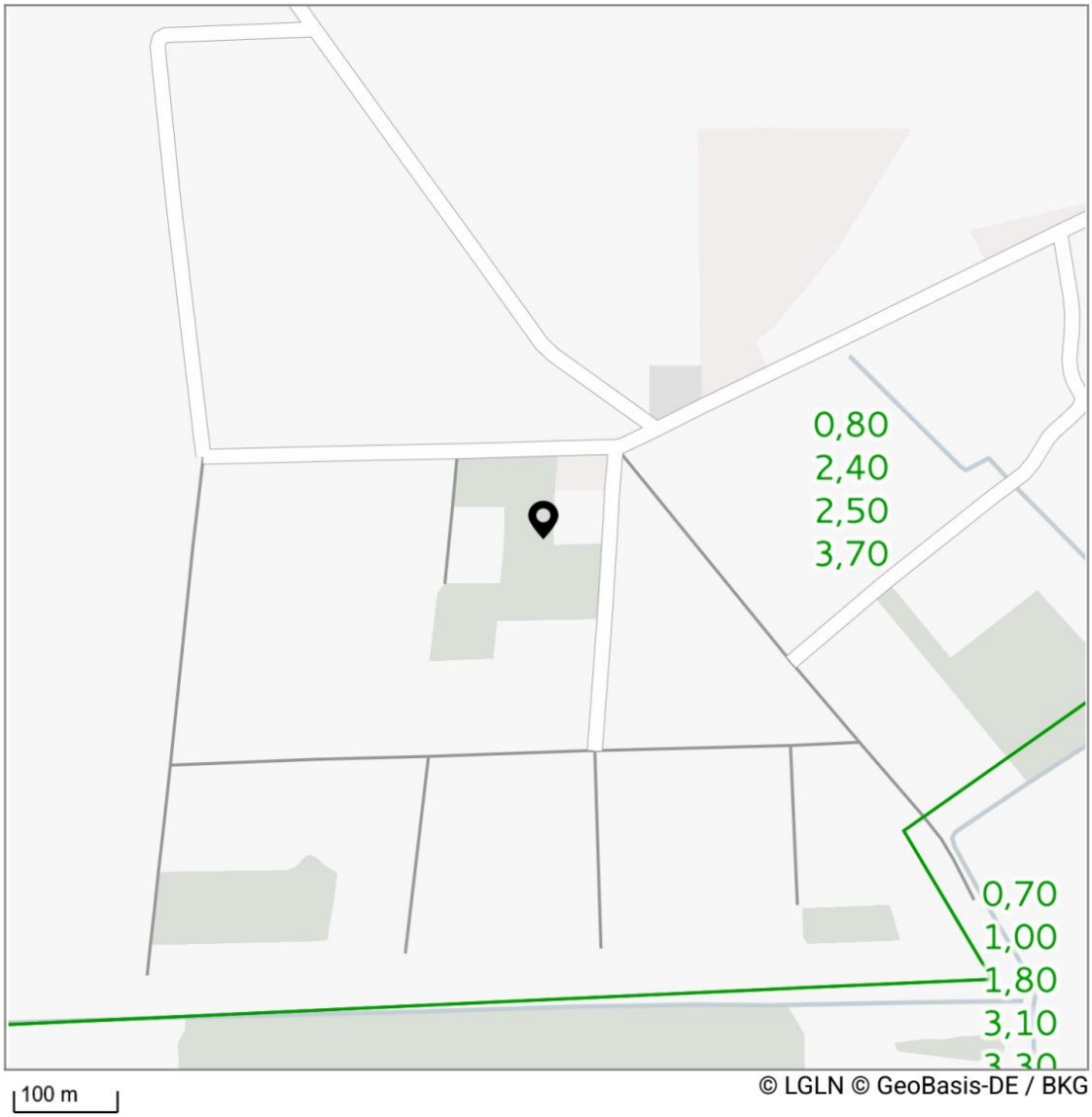
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Forstwirtschaftliche Flächen)

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 15.10.2026)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Gemarkung: 0757 (Wiesedermeer), Flur: 4, Flurstück: 68



Bodenrichtwertzone: 02509993
Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 0,80 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

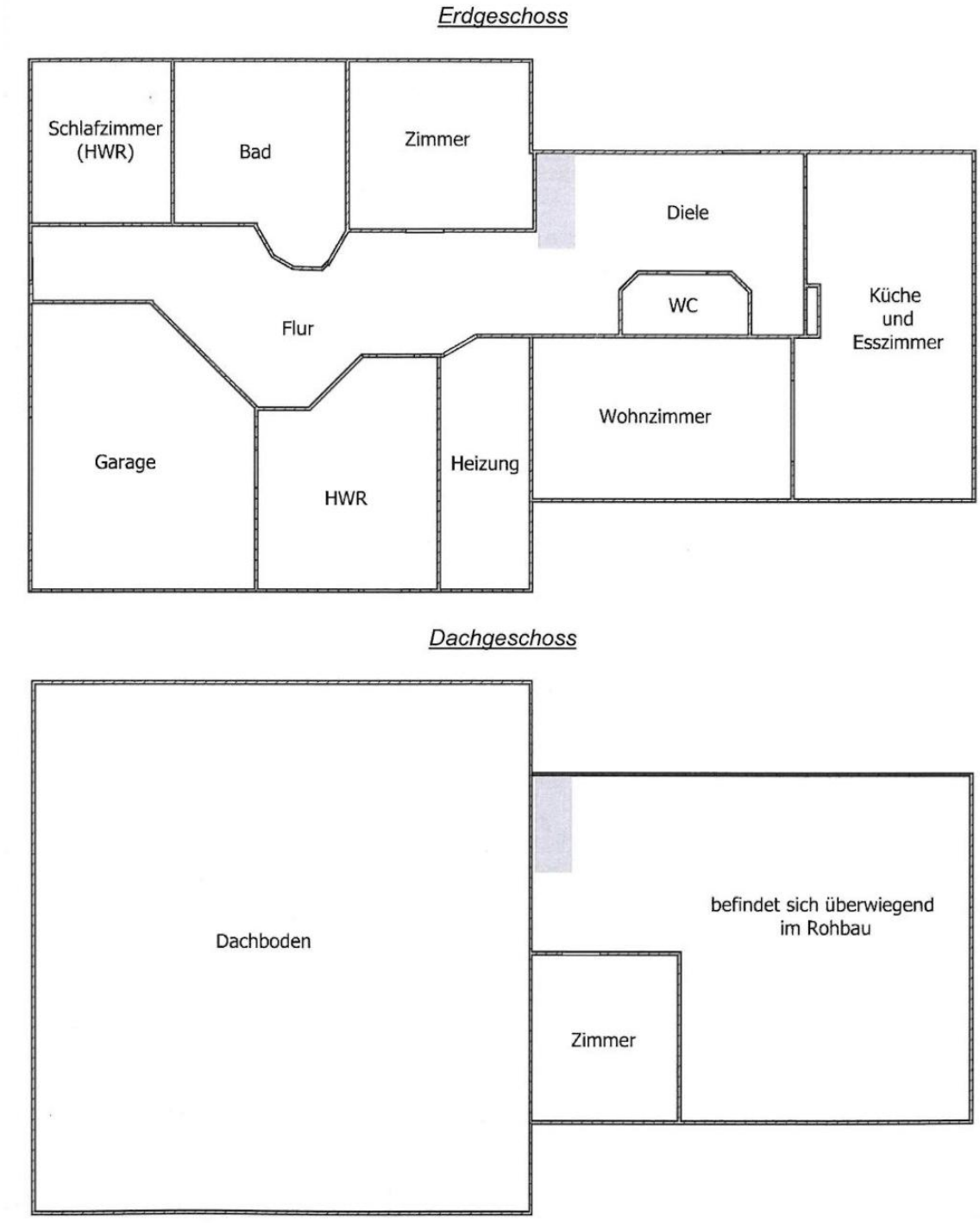
Fotografien



Ansicht vorne

Copyright: Hartmut Duis
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Von der IHK für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten
Neuer Weg 108 a • 26639 Wiesmoor • Tel.: 04944 915252 • info@duis-gutachten.de

Grundrisszeichnungen



Die vorstehenden Zeichnungen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und sind nur annähernd maßstäblich. Sie dienen zur Veranschaulichung der Raumaufteilung des Bewertungsobjektes und können teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Darstellung kann nicht übernommen werden.