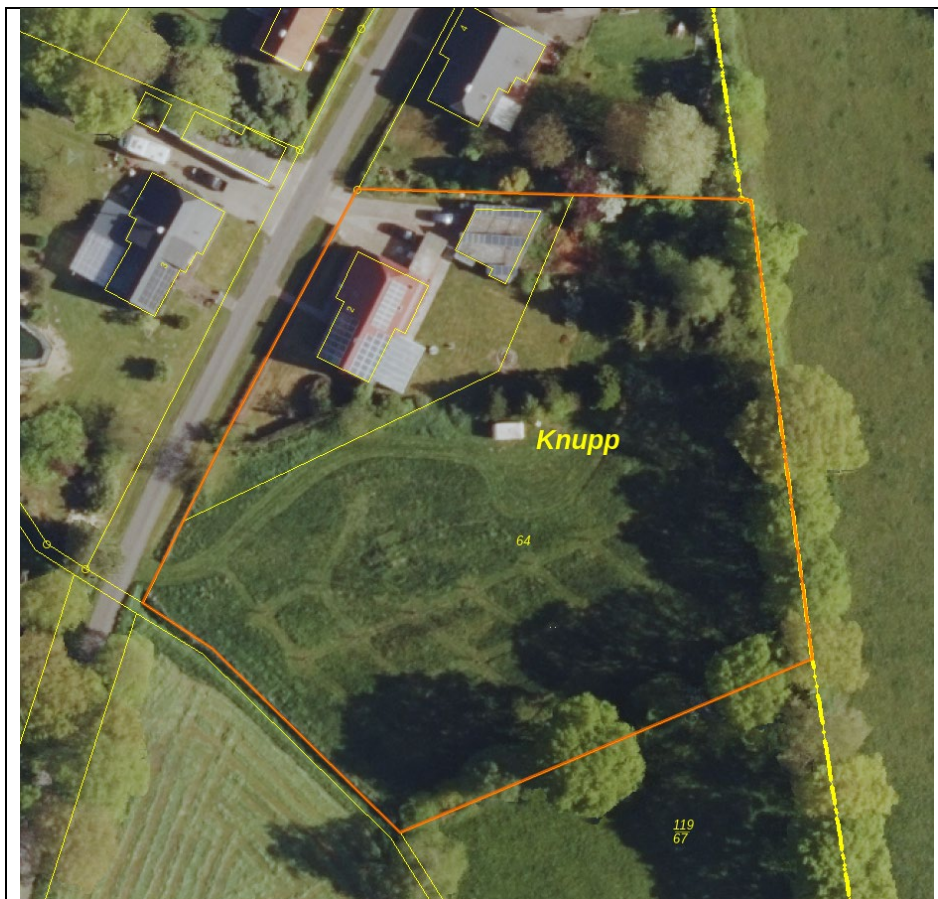




Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584, Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



Gemeinde Großefehn, Holtrop, Feldhuser Weg 2



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:	Großefehn
Straße, Hausnummer:	Feldhuser Weg 2
Gemarkung:	Holtrop
Flur:	5
Flurstück:	64
Gesamtfläche:	6.038 m ²
Grundbuchbezirk:	Holtrop
Grundbuchblatt:	703, lfd. Nr.2

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende: Vermessungsrätin Kristina Meyer, M.Sc.
Gutachter: Immobilienkaufmann Wilhelm Hogelücht
Gutachter: Bauunternehmer Johann Heykes

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.10.2025 mit

176.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Verkehrsanbindung	7
2.1.2	Öffentliche Einrichtungen	7
2.1.3	Umwelteinflüsse	7
2.1.4	Wohnlage	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.2.1	Erschließungszustand	7
2.2.2	Nutzung	8
2.2.3	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
2.2.4	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	22
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	Bodenwert für die bebaute Teilfläche	25
3.3.2	Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche	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	36
3.6	Verkehrswert	37
Anlagen zum Gutachten		39
Berechnungen		39
Merkblatt Gutachterausschuss		42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Sozietät Janssen Enninga, Aurich
Auftragseingang: 15.05.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 01185/24/B/kp/SL/KP
Verwendungszweck: Erbauseinandersetzung
Besonderheiten: Das Wertermittlungsobjekt konnte von innen sehr eingeschränkt be-
sichtigt werden
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 22.10.2025
weitere Teilnehmer: die Miteigentümerin

1.2 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 sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachter-
ausschusses gestattet.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsge-
mäß der 22.10.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermitt-
lungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeben-
den Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, 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 Grund-
stückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass
aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt
maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (22.10.2025).

1.5 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.

Inventar und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 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 der Gebäude vom Auftraggeber
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Unterlagen über die Photovoltaikanlage
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

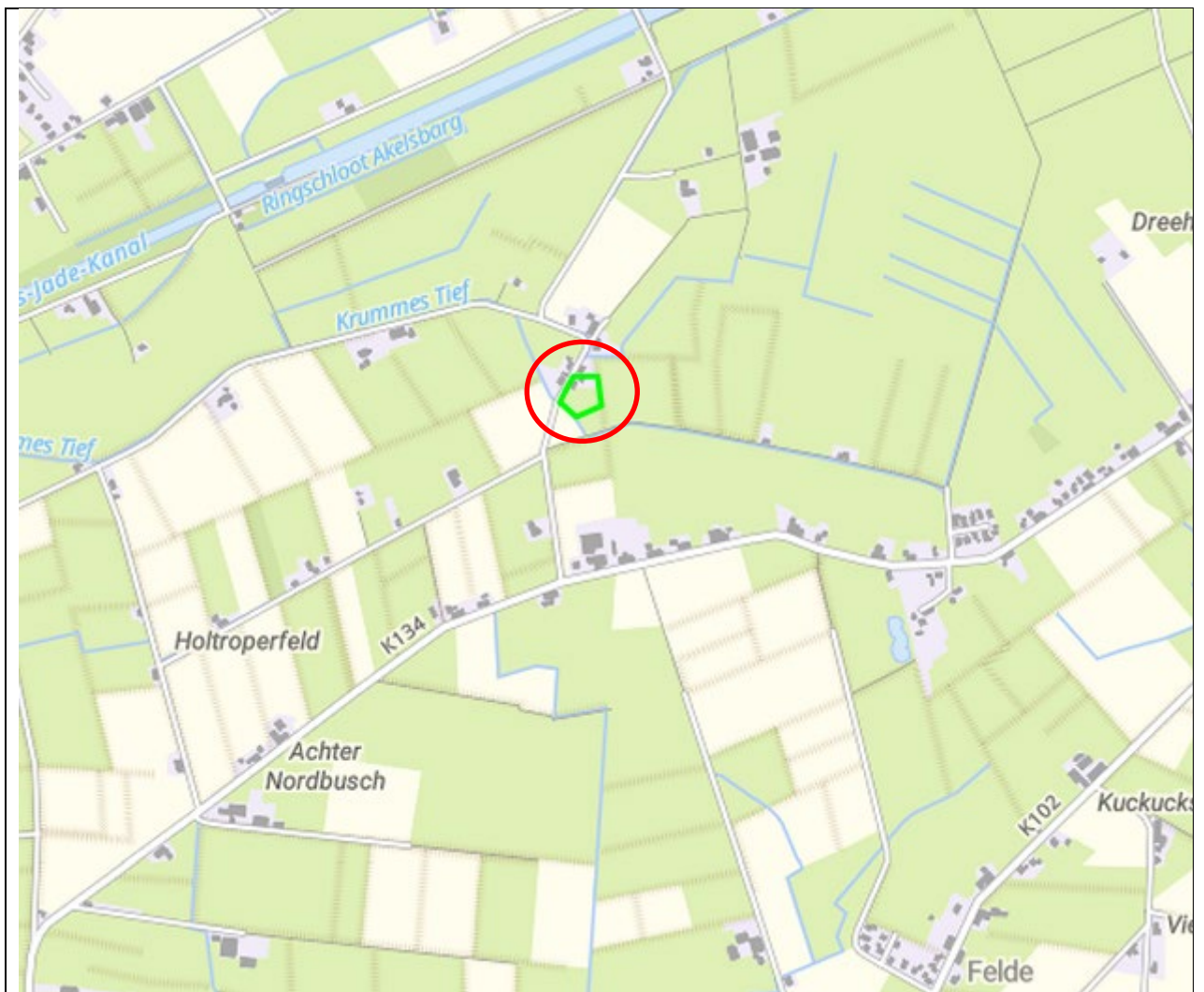
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Außenbereich des Ortsteils Holtrop der Gemeinde Großefehn an der Straße „Feldhuser Weg“, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Großefehn (Rathaus) beträgt ca. 8 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

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

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 4,2 km Entfernung die Bundesstraße 72, welche von der Stadt Norden im Norden über Aurich nach Cloppenburg im Süden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Neermoor auf die A31) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 20 km Entfernung.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Leer, Augustfehn und Wittmund. Die Entfernungen dorthin betragen ca. 25 - 30 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Gemeinde Großefehn handelt es sich um ein Grundzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Ortsteil Ostgroßefehn stellt das geschäftliche Zentrum der Gemeinde mit verschiedenen Einkaufsmärkten, Ärzten und Dienstleistungsangeboten dar. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind in Holtrop bzw. Ostgroßefehn vorhanden.

In Ostgroßefehn und Holtrop gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 10 km entfernt in Aurich.

2.1.3 Umwelteinflüsse

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

2.1.4 Wohnlage

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

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Feldhuser Weg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

2.2.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

In der Liegenschaftskarte mit den Ergebnissen der Bodenschätzung wird in einem geologisch-bodenkundlichen Teil Aufschluss über die Entstehung, den Aufbau, die Beschaffenheit und die Gliederung der Böden der Grundstücke und benachbarter Grundstücke gegeben. Die Angaben der vorliegenden Schätzungsergebnisse des Grünlandschätzungsrahmens bedeuten im Einzelnen:

- S = **Bodenart: Sand**
Die Einteilung des Bodens in die entsprechende Bodenartgruppe ergibt sich aufgrund der Bodengemeinschaften.
- II = **Bodenstufe**
Die Zahl kennzeichnet die Bodenstufe. Die Unterteilung erfolgt nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden. Es werden drei Stufen unterschieden, bei denen die Stufe I den günstigsten und die Stufe III den ungünstigsten Zustand darstellt.
- a = **Klimastufe**
Die Klimastufe gibt die durchschnittliche Jahrestemperatur an. Sie wird in vier Stufen unterschieden. Die Klimastufe a besagt, dass die durchschnittliche Jahrestemperatur 8 °C und mehr beträgt. Bei der Klimastufe d beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 5,6 °C und weniger.
- 3 = **Wasserstufe**
Die Wasserstufe unterscheidet man auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens. Es werden fünf Stufen unterschieden, wobei die Stufe 1 die günstigsten Wasserverhältnisse kennzeichnet und die Stufe 5 die ungünstigsten Wasserverhältnisse. Bei den Wasserstufen werden besonders trockene Lagen in den Stufen 4- und 5- durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
- 35 / 35 = **Wertzahlen (Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl)**
Die Grünlandgrundzahlen im Bereich 7 - 88 sind Reinertragsverhältniszahlen für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen. Die Grünlandgrundzahlen sind als Zahlenspannen den Klassen des Schätzungsrahmens zugeordnet, wobei mittlere klimatische Verhältnisse bei ebenem bis schwach geneigtem Boden unterstellt sind.
Die aus den Grünlandgrundzahlen durch Vornahme von Zu- oder Abrechnungen abgeleiteten Grünlandzahlen berücksichtigen ferner die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind. Hierbei können sich Grünlandzahlen von 1 bis 100 ergeben.

Die Bodenschätzung für das Wertermittlungsobjekt enthält gemäß Liegenschaftsnachweis die folgenden Ergebnisse:

4.864 m² Grünland - Acker Bodenart Sand Grünlandzahl 34

Die Bodenschätzungsergebnisse sind der Anlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster) zu entnehmen.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) 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 Großefehn liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Großefehn handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

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 Straße „Feldhuser Weg“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Großefehn 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 15.05.2025 keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

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 Großefehn 14.210 Einwohner. Nach Veröffentlichungen des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) im Jahr 2023 ist für die Gemeinde Großefehn von 2022 bis 2032 ein Bevölkerungsentwicklung in Höhe von rd. 4 % zu erwarten. Der Einfluss der demographischen 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 zum Stichtag 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 für den bebauten Teil „baureifes Land“. Die übrige Fläche ist als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ einzustufen.

2.6 Bauliche Anlagen

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

Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjektes war in der Wohnung im Dachgeschoss im nördlichen Teil möglich (nachfolgend „DG im hinteren Bereich“). Angaben, welche sich auf Bereiche beziehen, die nicht besichtigt werden konnten, beruhen auf Aussagen der Miteigentümerin oder den beigebrachten Unterlagen der Miteigentümerin. Die Angaben sind nicht vollständig und eine Richtigkeit kann nicht garantiert werden.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: vermutlich nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: vermutlich überwiegend ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 1957 (geschätzt, Angabe der Einmessungsskizze entnommen)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 294 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 203 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Berechnung beruht auf den beigebrachten Unterlagen; Die Wohnflächenberechnung bezieht sich auf die Nettogrundfläche (NGF), Dachschragen wurden nicht berücksichtigt.
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisszeichnungen am Kapitelende
	im Erdgeschoss (EG): vermutlich 4 Zimmer, Küche, Bad, Eingang, Hauswirtschaftsraum (HWR), Treppenhaus, Flur (Angaben beruhen auf den beigebrachten Unterlagen)
	im Dachgeschoss (DG): vermutlich 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, Flur, Bodenraum (Angaben beruhen auf den beigebrachten Unterlagen)
	Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig.
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	zweischaliges Mauerwerk mit Verblender
Dach:	Satteldach mit einseitigem Krüppelwalm, Eindeckung mit glasierten Tondachziegeln
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Nebeneingang: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	Eingang zum DG: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Fenster:	überwiegend unbekannt Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; tlw. innenliegende Sprossen, überwiegend Außenrollläden Holz- und Kunststoffrahmendachfenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: massiv und tlw. Leichtbauweise; überwiegend Anstrich; Wandfliesen im Bad (halbhoch)
Innentüren:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: Holzfüllungstüren in Holzzargen
Geschossdecken / Fußböden:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: vermutlich Holzbalkendecke über dem EG; Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete / Anstrich
Geschosstreppe:	unbekannt DG im hinteren Bereich: zum Spitzboden Einschubtreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: überwiegend PVC / Vinyl
Sanitäreinrichtungen:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: Bad mit WC, Waschbecken, Dusche
Heizung:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: überwiegend Flachheizkörper
Technische Ausstattung:	überwiegend unbekannt DG im hinteren Bereich: übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Außentreppe
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden u.a.:	- Dachfenster zerstört (nach Brandschaden); nur provisorisch verschlossen - Leichte Fugschäden - Außentreppe nicht zulässig (einseitiges Geländer) - Fehlende Abdichtung an Wohnungseingangstür im DG
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	leicht 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 Wertermittlungsstichtag. 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 eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als vorwiegend einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 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.

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	ca. 68 Jahre
Modernisierungen:	überwiegend unbekannt; Dacherneuerung
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer (am Stichtag):	14 Jahre
Modifiziertes Baujahr (am Stichtag):	1969

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

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr(e): ca. 60er Jahre (geschätzt)

Größe: Bruttogrundfläche: 75 m² (Berechnungen s. Anlage)

Nutzfläche: ca. 58 m² (überschlägig ermittelt)

Raumaufteilung:
im Erdgeschoss (EG): Garage, Abstellräume

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Einschaliges Mauerwerk mit Verblender und Putz

Dach: Wellfaserzementplatten
Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außentore und -türen: Stahlschwinger
Aluminium / Metalltür ohne Lichtausschnitt, Holztür

Fenster: Kunststoffrahmenfenster, Holzfenster

Innenwände: im EG massiv

Technische Ausstattung: geringe bis übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtausläs-
sen

Besondere Bauteile: keine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden u.a.:
- Abgängiges Holzfenster
- tlw. Fensterbank schadhaft

Einstufung des Zustandes: leicht unterdurchschnittlich
(dem Alter entsprechend)

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre

bisheriges Alter (am Stichtag): ca. 65 Jahre

Modernisierungen: keine

Restnutzungsdauer (am Stichtag): 9 Jahre

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, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), mgo fachverlage GmbH & Co. KG, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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.

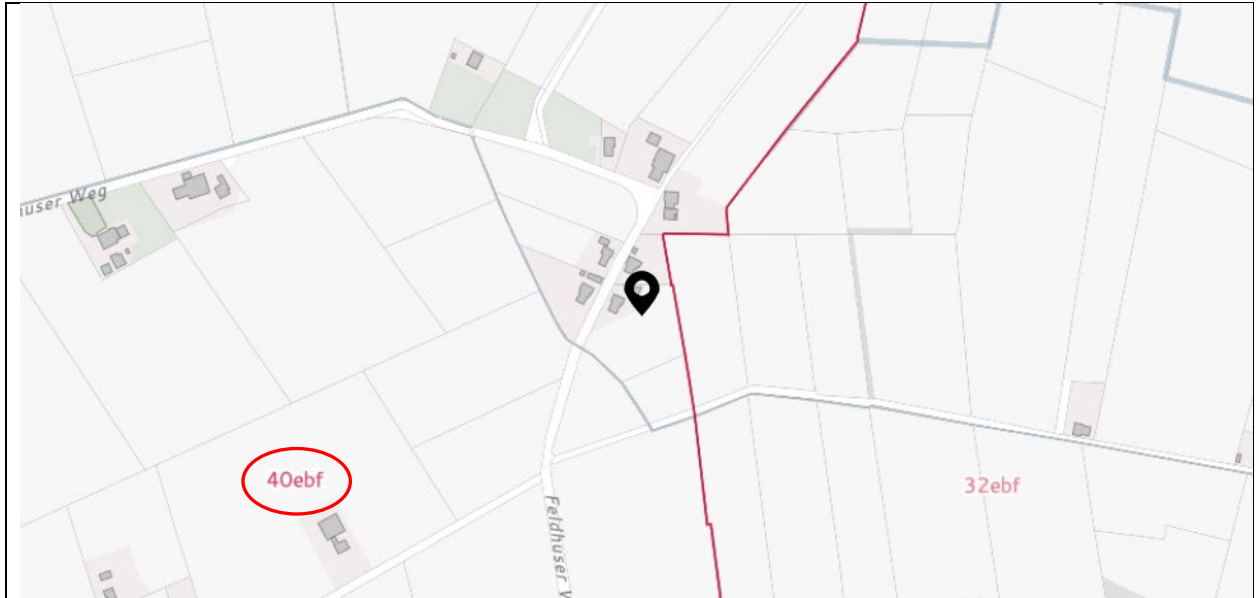
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 6.038 m² auf. Davon ist eine Teilfläche von 1.174 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 4.864 m² stellt eine selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche dar. Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

3.3.1 Bodenwert für die bebaute Teilfläche

3.3.1.1 Bodenrichtwerte

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich von 40 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten ist. Als wertbeeinflussende Eigenschaft ist die Grundstücksgröße mit 1.200 m² angegeben.

3.3.1.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße für die bebaute Teilfläche von insgesamt 1174 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 40 €/m² ab.

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.

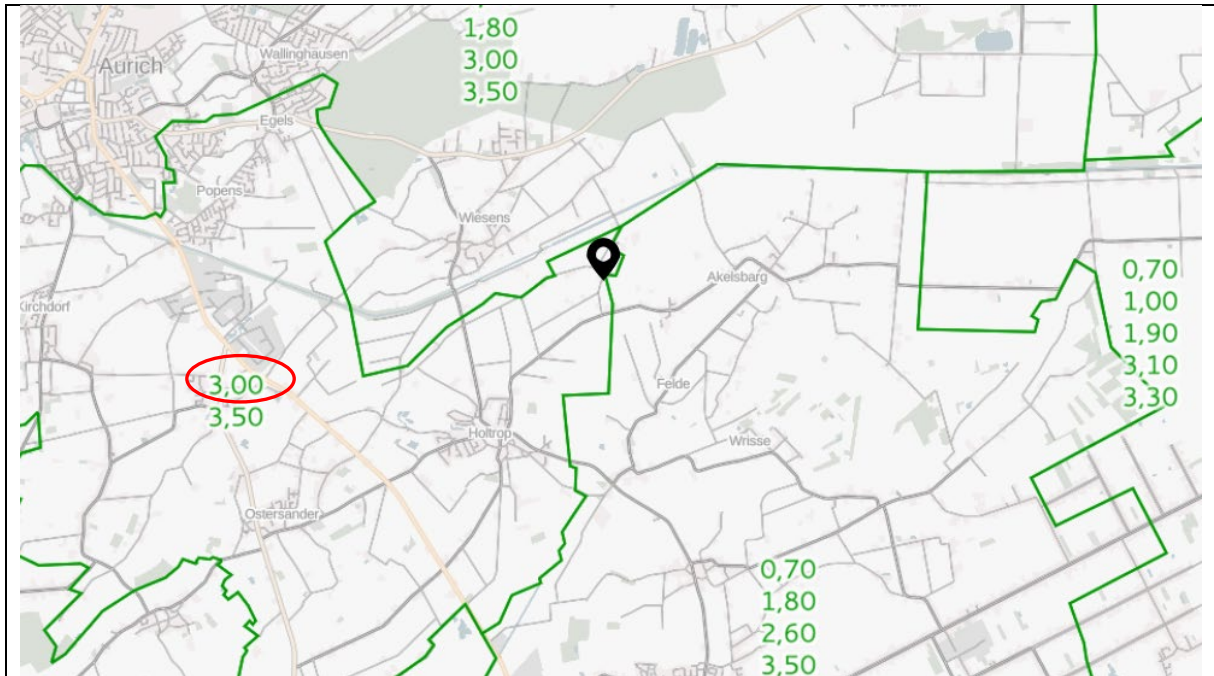
Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Bodenwert ergibt sich somit mit dem Bodenrichtwert zu **40 €/m²**.

Mit einer Grundstücksfläche von 1.174 m² ergibt sich der Gesamtwert für die bebaute Teilfläche Fläche zu rd. **46.960€**.

3.3.2 Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche

3.3.2.1 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (landwirtschaftliche Flächen) (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 **GAG**

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert für Grünland mit Sandboden von **3,00 €/m²** ermittelt. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit einer Grünlandzahl von 35 und einer Grundstücksgröße von 2 ha beschrieben.

3.3.2.2 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Die wertrelevanten Abweichungen in den angegebenen Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks vom Wertermittlungsobjekt sind noch zu berücksichtigen. Dafür werden die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) benutzt. Zur Anpassung an die Grundstücksfläche und an die Wertzahl sind folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht worden:

Umrechnungskoeffizient Fläche	0,75 ha	1 ha	2 ha	3 ha	4 ha	≥ 5 ha
bei Ackerland	0,93	0,96	1,00	1,04	1,06	1,08
bei Grünland	0,93	0,95	1,00	1,02	1,04	1,06

Umrechnungskoeffizient Wertzahl	20	30	40	50	60	70	80	90
bei Ackerland	0,94	0,95	0,97	1,00	1,05	1,13	1,23	1,36
bei Grünland	0,79	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,23

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Aufgrund der Wertzahl des Wertermittlungsobjektes von 34 ist diesbezüglich keine Anpassung erforderlich. Die Flächengröße der zu bewertenden landwirtschaftlichen Teilfläche von rd. 4900m² ist sehr klein und liegt außerhalb des Wertbereichs des Umrechnungskoeffizienten Fläche. Außerdem weist die Fläche eine extensive Nutzung aufgrund der Streuobstwiese auf. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses sind diese Umstände mit einem sachgerechten Abschlag in Höhe von 30 % zu berücksichtigen.

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück sonst keine weiteren Abweichungen bzw. Besonderheiten auf, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beimisst.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche ergibt sich somit zu:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 0,7 \text{ (Abschlag: 30\%)} = \text{rd. } \mathbf{2,10 \text{ €/m}^2}$$

Mit einer Grundstücksfläche von 4.864 m² ergibt sich der Gesamtwert für die landwirtschaftliche Fläche zu rd. **10.214€**.

3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	1.174 m ²	40,00 €/m ²	46.960 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)	4.864 m ²	2,10 €/m ²	10.214 €
Bodenwert insgesamt	6.038 m²		57.174 €

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 €/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 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	Hauptgebäude	Nebengebäude
Bruttogrundfläche in m ²	294	75
NHK 2010	958 €/m ²	450 €/m ²
Zuschlag für besondere Bauteile	4.000 €	0 €
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	0,0%	0,0%
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	189,7	189,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	542.049 €	64.024 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
<i>Alterswertminderung</i>		
<i>Gesamtnutzungsdauer in Jahren</i>	70	60
<i>Alter in Jahren</i>	68	65
<i>Restnutzungsdauer in Jahren</i>	14	9
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,2000	0,1500
Gebäudesachwert	108.410 €	9.604 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	118.013 €	

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	3.500 €
Plattierungen, Terrasse / Überdachung, Einfriedungen, Gartenanlage und sonstige Nebengebäude	5.000 €
Kleinkläranlage	1.500 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €

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:

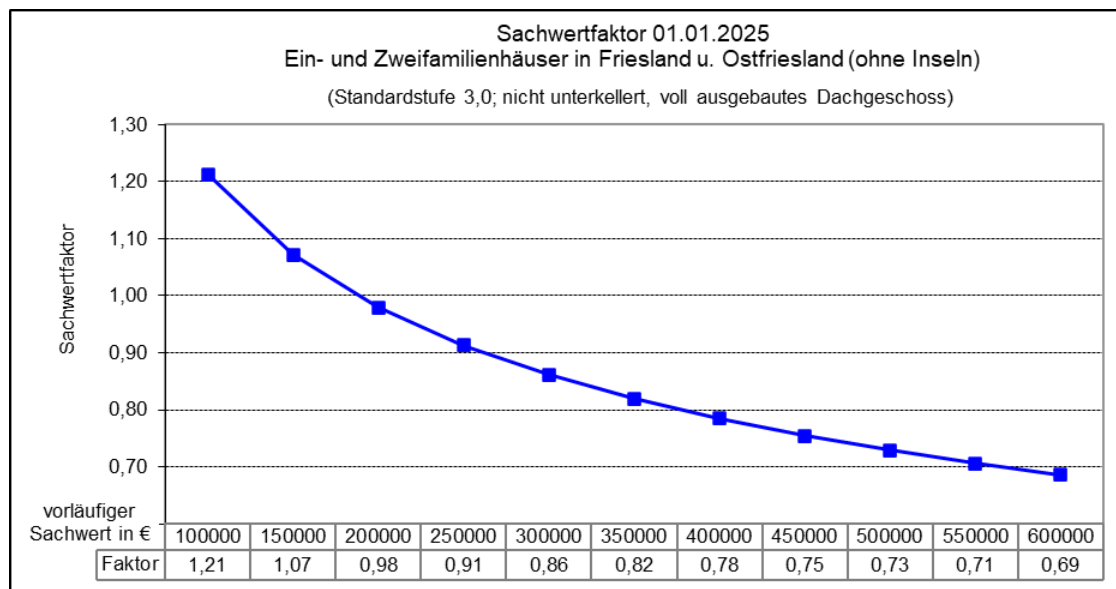
Bodenwert (marktübliche Fläche)	46.960 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	118.013 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000 €
vorläufiger Sachwert	174.973 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

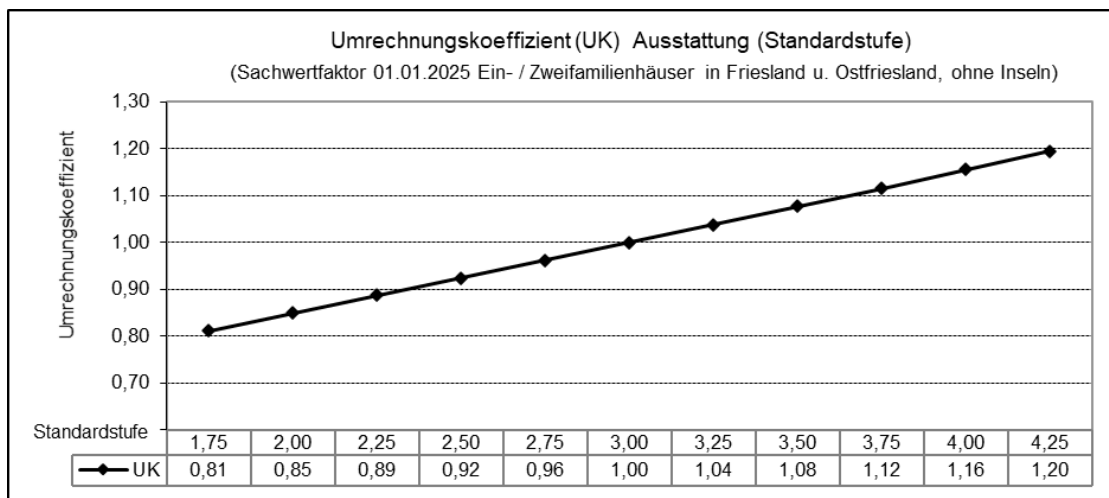
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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) 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 01.01.2025 Ein- und Zweifamilienhäuser in Friesland und Ostfriesland, ohne Inseln)	
Kommune / Region	Umrechnungskoeffizient
Gemeinde Großefehn	0,97

Quelle: www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2025 GAG

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

Sachwertfaktor des Normobjekts (vorl. Sachwert: 174973 €):	1,02
Umrechnungskoeffizient Gebäudestandard (Standardstufe: 2,6):	0,94
Umrechnungskoeffizient Lage (Kommune):	0,97
angepasster Sachwertfaktor:	0,93

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,93, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie 7 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert		174.973 €
Sachwertfaktor	0,93	
Marktanpassung		-12.248 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		162.725 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. 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 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.

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

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

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

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

- Baumängel und Bauschäden (leicht unterdurchschnittlicher Zustand)
- Vorhandene Photovoltaikanlagen
- Landwirtschaftliche Teilfläche (siehe Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche)

Ansatz Baumängel und Bauschäden Gebäude

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese Besonderheiten (Baumängel und Bauschäden) insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) berücksichtigt.

Ansatz Photovoltaikanlage (4,2 kW)

Der Gutachterausschuss ermittelt den Wert der Photovoltaikanlage mittels Ertragswertverfahren aus den Erträgen.

Die Höhe der zu erzielenden Erträge ist abhängig vom Zeitpunkt an dem die Photovoltaikanlage den erzeugten Strom erstmalig in das örtliche Stromnetz eingespeist hat sowie von der Größe der Anlage. Lt. Mitteilung des örtlichen Stromversorgers wurde die Anlage erstmalig im Jahr 2004 in Betrieb genommen. Die Einspeisevergütung ist für 20 Jahre festgeschrieben. Die tatsächlichen Erträge wurden dem Gutachterausschuss von der EWE NETZ GmbH mitgeteilt. Danach wurden folgende tatsächlichen Erträge in den Jahren 2021 bis 2024 erzielt:

Jahr	Einspeisevergütung (inkl. Ust.)
2021	2.163 €
2022	2.696 €
2023	2.730 €
2024	2.270 €

Aus den tatsächlichen Einnahmen ergibt sich von 2021 bis 2024 ein jährlicher Rohertrag (Jahresmittel) von rd. 2.071 € bei rd. 3.609 kWh Einspeisung. Diese Vergütung wurde bis einschließlich 2024 gezahlt. Danach reduziert sich die Einspeisevergütung deutlich. In 2024 wurden rd. 4,6 Cent/kWh gezahlt. Mit einer geschätzten Einspeisevergütung ab 2025 von rd. 5 ct/kWh ergibt sich ab 2032 ein jährlicher Rohertrag von rd. 180 €.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Zählergebühr), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Ertragsausfallwagnis bedingt durch einen Defekt.

Aufgrund der deutlich geringeren Einspeisevergütung nach Auslaufen der 20-jährigen garantierten Einspeisevergütung erhöhen sich die Bewirtschaftungskosten ab 2025 nach Einschätzung des Gutachterausschuss auf ca. 50 %. Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

$$180 \text{ €} \times 0,5 = \text{rd. } 90 \text{ €}$$

Nach Angaben der Literatur und Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Photovoltaikanlagen nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 4 %. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Bei Photovoltaikanlagen ist von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 25 Jahren auszugehen. Mit am Wertermittlungstichtag rd. 21 Jahren Alter ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 4 Jahren. Davon wurde bis einschließlich 2024 die erhöhte Einspeisevergütung bezahlt. Die verbleibenden rd. 4 Jahre ab 2025 ist nur der geringere Ertrag zu erwarten.

Der Ertragswert der Anlage ergibt sich als Barwert der Reinerträge. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung beträgt für den Zeitraum bis einschließlich 2029 bei einem Zinssatz von 4 % und 4 Jahren Nutzungsdauer 3,6299.

Somit errechnet sich der Ertragswert wie folgt:

$$\text{Periode 2025 bis 2029: } 90 \text{ €} \times 3,6299 = \text{rd. } 327 \text{ €}$$

Ansatz Photovoltaikanlage (9,84kW)

Der Gutachterausschuss ermittelt den Wert der Photovoltaikanlage mittels Ertragswertverfahren aus den Erträgen.

Die Höhe der zu erzielenden Erträge ist abhängig vom Zeitpunkt an dem die Photovoltaikanlage den erzeugten Strom erstmalig in das örtliche Stromnetz eingespeist hat sowie von der Größe der Anlage. Lt. Mitteilung des örtlichen Stromversorgers wurde die Anlagen erstmalig im Jahr 2013 in Betrieb genommen. Die Einspeisevergütung ist für 20 Jahre festgeschrieben. Die tatsächlichen Erträge wurden dem Gutachterausschuss von der EWE NETZ GmbH mitgeteilt. Danach wurden folgende tatsächlichen Erträge in den Jahren 2020 bis 2023 aus beiden Anlagen erzielt:

Jahr	Einspeisevergütung (inkl. Ust.)
2020	831 €
2021	837 €
2022	777 €
2023	1.448 €

Aus den tatsächlichen Einnahmen ergibt sich von 2020 bis 2022 ein jährlicher Rohertrag (Jahresmittel) von rd. 685 € bei rd. 4.399 kWh Einspeisung. Im Jahr 2023 lag der jährliche Rohertrag bei rd. 1.217 € bei rd. 7.786 kWh Einspeisung. Diese Erhöhung konnte auf Nachfrage bei der Miteigentümerin nicht geklärt werden. Nach den Erfahrungen des Gutachterausschuss ist die Einspeisung im Jahr 2023 bei einer Nennleistung von 9,84 kWp plausibel und hält damit diesen Wert zur Berechnung des Ertragswertes an.

Die Vergütung wird noch bis einschließlich 2033 gezahlt. Danach reduziert sich die Einspeisevergütung deutlich. In 2024 wurden 4,6 Cent/kWh gezahlt. Mit einer geschätzten Einspeisevergütung ab 2032 von rd. 5 ct/kWh ergibt sich ab 2032 ein jährlicher Rohertrag von ca. 389 €.

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Zählergebühr), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Ertragsausfallwagnis bedingt durch einen Defekt.

Aufgrund der Erfahrung des Gutachterausschuss und der Literaturangaben werden als Bewirtschaftungskosten bis 2033 rd. 15 Prozent für die Anlagen als angemessen angesehen. Der jährliche Reinertrag bis einschließlich 2033 ergibt sich somit wie folgt:

$$1217 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } 1034 \text{ €}$$

Aufgrund der deutlich geringeren Einspeisevergütung nach Auslaufen der 20-jährigen garantierten Einspeisevergütung erhöhen sich die Bewirtschaftungskosten ab 2034 nach Einschätzung des Gutachterausschuss auf ca. 50 %. Der jährliche Reinertrag ab 2034 ergibt sich somit wie folgt:

$$389 \text{ €} \times 0,5 = \text{rd. } 195 \text{ €}$$

Nach Angaben der Literatur und Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Photovoltaikanlagen nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 4 %. Dieser Zinssatz wird daher verwendet.

Bei Photovoltaikanlagen ist von einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 25 Jahren auszugehen. Mit am Wertermittlungsstichtag rd. 12 Jahren Alter ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 13 Jahren. Davon wird noch rd. 8 Jahre (bis einschließlich 2033) die erhöhte Einspeisevergütung bezahlt. Die verbleibenden rd. 5 Jahre ab 2034 ist nur der geringere Ertrag zu erwarten.

Der Ertragswert der Anlage ergibt sich als Barwert der Reinerträge. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung beträgt für den ersten Zeitraum bis einschließlich 2033 bei einem Zinssatz von 4 % und rd. 8 Jahren Nutzungsdauer 6,7327. Der Ertrag ab 2034 ist mit 4 % auf rd. 5 Jahre zu kapitalisieren und dann um die rd. 8 Jahre auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen (Barwertfaktor 4,4518, Abzinsungsfaktor 0,7307). Somit errechnet sich der Ertragswert wie folgt:

Periode 2025 bis 2033:	1034 €	x	6,7327	=	6.962 €
Periode 2034 bis 2038:	195 €	x	4,4518 x 0,7307	=	634 €

Der gesamt Barwert beläuft sich somit auf rd. 7.596 €.

Den Wert der Photovoltaikanlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal leitet der Gutachterausschuss somit zu rd. **8.000 €** ab.

Gebäude	Hauptgebäude
<i>Gebäudesachwert</i>	108.410 €
Ansatz Baumängel und Bauschäden in %	-5,0%
Ansatz Photovoltaikanlagen	8.000 €
Ansatz boG Gebäude	2.580 €
boG Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche	10.214 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.794 €

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	162.725 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.794 €
Sachwert	175.519 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	176.000 €

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Gemeinde Großefehn, Holtrop, Feldhuser Weg 2 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.10.2025 mit

176.000 €

(in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Aurich, den 22.10.2025

Hogelücht	Meyer	Heykes
Gutachter	stellv. Vorsitzende	Gutachter

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**

Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich
Telefon: 04941 - 176 584 Fax: 04941 - 176 596
E-Mail: gag-aur@lgln.niedersachsen.de

Aurich, den 17.11.2025

(Raveling)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber:

Sozietät Janssen Enninga
Julianenburger Straße 19
26603 Aurich

für die Miteigentümerin

Alina Folkerts
Feldhuser Weg 2
26629 Großefehn

2. Miteigentümer:

Marwin Folkerts
Feldhuser Weg 2
26629 Großefehn

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss	8,51 m x	8,39 m	=	71,40 m ²
	+ 7,51 m x	11,65 m	=	87,49 m ²
			=	158,9 m²
Dachgeschoss	8,51 m x	15,90 m	=	135,31 m ²
			=	135,3 m²
Bruttogrundfläche = rd.				294 m²

II. Nebengebäude

	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss Nebengebäude	8,45 m x	9,51 m	=	80,36 m ²
	- 5,53 m x	1,06 m	=	-5,86 m ²
			=	74,5 m²
Bruttogrundfläche = rd.				75 m²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

I. Hauptgebäude

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde aus den Bauunterlagen vom Auftraggeber erstellt. Die Wohnflächenberechnung bezieht sich auf die Nettogrundfläche (NGF), Dachschrägen wurden nicht berücksichtigt.

<u>Wohnfläche im Erdgeschoss</u>	
Wohnzimmer	32,0 m ²
Esszimmer	16,2 m ²
Küche	8,3 m ²
Treppenhaus	7,1 m ²
Eingang	8,3 m ²
Flur	9,4 m ²
Hauswirtschaftsraum (HWR)	8,4 m ²
Bad	14,4 m ²
Schlafzimmer	18,8 m ²
Schlafzimmer	15,1 m ²
Wohnfläche im Erdgeschoss:	rd. 138 m²

<u>Wohnfläche im Dachgeschoss</u>	
Schlafzimmer	18,1 m ²
Flur	5,8 m ²
Bad	8,9 m ²
Wohnküche	23,4 m ²
Schlafzimmer	8,7 m ²
Wohnfläche im Dachgeschoss:	rd. 65 m²

Die gesamte Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss des Wohnhauses beträgt rd. 203 m².

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde: Großefehn (03452006)
Gemarkung: Holtrop (0783)
Flur: 5
Flurstück: 64

Jahr der Entstehung: 1876

Lage: Feldhuser Weg 2 (00100)

Fläche: 6.038 m²

Tatsächliche Nutzung

1.174 m² Wohnbaufläche (41001) - Offen (1000)
4.864 m² Grünland (43001 1020)

Bodenschätzung

4.864 m² Grünland-Acker (GrA), Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, EMZ 1654

Gesamtertragsmesszahl: 1.654

Weitere Angaben

Unterhaltungsverbandsgebiet V1111 - UHV Entwässerungsverband Oldersum

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.