

- 1.1.2 BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
- 1.1.3 AUFWUCHS UND AUFWUCHSSCHÄDEN

MITGLIED IM HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN
UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS)

Telefon 04968 330
Mobil 01520 8989278
Telefax 04968 286
E-Mail info@sachverstaendiger-bussmann.de

Aschendorfer Straße 3, 26909 Neulehe

Datum: 30.04.2026
AktZ.: 2026-7092
AktZ. des Gerichts: 135 K 63/25

GUTACHTEN¹

über den Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
für das unbebaute und bebaute Grundstück in
26826 Weener, Holthuser Straße 28

Foto 1



Westansicht auf Wohnhaus mit Haupteingang

Foto 2



Nordostansicht auf Rückseite Wohnhaus

Grundbuch
Gemarkung
lfd. Nr.
Blatt

Weener
Weener
1
3703

Flur
Flurstück

18
137/48 und 49

Wertermittlungstichtag

13.04.2026

Qualitätsstichtag

13.04.2025

Verkehrswert gemäß §§ 74 a
Abs. 5, 85 a ZVG

422.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 65 Seiten mit 64070 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Umfang des Gutachtens:	3
Anzahl der Gutachtenseiten: 52	3
1. Quellenverzeichnis	4
1.1. Literaturverzeichnis	4
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Weitere Quellen	5
2. Allgemeine Angaben	6
3. Grundbuchdaten	7
3.1. Grundbuch von Weener	7
4. Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener	7
4.1. Makrolage	7
4.2. Mikrolage	8
4.3. Topographie	9
4.4. Erschließung	9
4.5. Amtliches	10
4.6. Rechtliche Gegebenheiten	11
5. Gebäudebeschreibung	12
5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	12
5.1.1. Allgemeines	12
5.1.2. Ausstattung	12
5.1.3. Dach / Dachgeschoss	13
5.1.4. Außenverkleidung	14
5.1.5. Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.6. Gebäudeeinheiten	15
5.2. Einheit: Erdgeschoss (EG)	15
5.2.1. Ausstattung	15
5.3. Einheit: Dachgeschoss (DG)	20
5.3.1. Ausstattung	20
5.3.2. Berechnung der BGF von Gebäude: Wohnhaus	26
5.4. Gebäudebezeichnung: Pferdestall	27
5.4.1. Allgemeines	27
5.4.2. Ausstattung	27
5.4.3. Dach / Dachgeschoss	28
5.4.4. Nebengebäude / Außenanlagen	28
5.5. Berechnung der Nutzflächen: Pferdestall	28
5.5.1. Berechnung der BGF von: Pferdestall	28
5.6. Gebäudebezeichnung: Remise	29
5.6.1. Allgemeines	29
5.6.2. Ausstattung	29
5.6.3. Dach / Dachgeschoss	30
5.6.4. Außenverkleidung	30
5.7. Berechnung der Nutzflächen der: Remise	30
5.7.1. Berechnung der BGF von Gebäude: Remise	30
5.8. Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener	31
6. Auftrag	31

7.	Bewertungsgrundsätze.....	32
7.1.	Methodisches Vorgehen.....	32
7.2.	Bewertungsverfahren	32
7.3.	Vergleichswertverfahren.....	33
7.4.	Sachwertverfahren	33
7.5.	Ertragswertverfahren	34
7.6.	Wertermittlung - Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener	35
7.6.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	35
7.6.2.	Bodenwertermittlung.....	35
7.6.2.1.	Bodenrichtwert.....	36
7.6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	36
7.6.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	37
7.6.3.	Sachwertermittlung.....	37
7.6.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Pferdestall.....	40
7.6.3.3.	Berechnung des GebäudewertanteilsGebäudewerts: Remise	42
7.6.3.4.	Außenanlagen	45
7.6.3.5.	Zusammenfassung der Sachwerte.....	46
7.6.3.6.	Nebenrechnungen der Sachwertermittlung.....	46
7.6.3.7.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	46
7.6.3.8.	Begründungen zu den Faktoren.....	47
7.6.4.	Ertragswertermittlung	48
7.6.4.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	49
7.6.4.2.	Begründungen zu den Faktoren.....	50
7.7.	Wertermittlung - Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener	51
7.7.1.	Bodenwertermittlung.....	51
7.7.1.1.	Bodenrichtwert.....	51
7.7.1.2.	Ermittlung des Bodenwertes	51
7.7.1.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	51
8.	Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) 52	
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	53
9.1.	Flurstücksnachweise	54
9.2.	Liegenschaftskarte	57
9.3.	Bodenrichtwerte.....	58
9.4.	Bebauungsplan Nr. 6W "Wohnen mit Pferdehaltung"	61
9.5.	Grundrisszeichnungen	62

Umfang des Gutachtens

Umfang des Gutachtens:

Anzahl der Gutachtenseiten:	52	
Anzahl der Anlagenseiten:	13	der insgesamt 5 Anlagen
Anzahl der Originalseiten:	66	
Anzahl der Exemplare:	1	in digitaler Form

1. Quellenverzeichnis

1.1. Literaturverzeichnis

1. DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (Hrsg.) (2005): DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Beuth Verlag GmbH
2. HAUPTVERBAND DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BUCHSTELLEN UND SACHVERSTÄNDIGEN E.V. (HLBS): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen; HLBS-Verlag GmbH, 1. Auflage, laufend aktualisiert
3. KÖHNE, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre; Ulmer Verlag, 4. Auflage
4. KLEIBER (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage
5. KLEIBER (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021; Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage
6. KRÖLL, HAUSMANN, ROLF (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage, Werner Verlag, Köln

1.2. Rechtsgrundlagen

1. BECK-TEXTE im dtv(Hrsg.) (2019): Bürgerliches Gesetzbuch, 83.Auflage, dtv Verlagsgesellschaft
2. Baugesetzbuch (BauGB) (2022) und Baunutzungsverordnung (BauNVO).
3. BMWSB (Hrsg.)(2021): Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
4. SW-RL(2012): Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September
5. EW-RL(2015): Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November
6. VW-RL(2014): Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April
7. BAUGB-MaßnahmenG: Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
8. BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
9. BMI (Hrsg) (2006): WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien 2006
10. WoFG: Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

11. II.BV: Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S)
12. WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
13. NHK 2010: Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 5.9.2012

1.3. Weitere Quellen

1. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Aurich,
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bauland, Stadt Weener, Gemarkung Weener, „Holthuser Straße“, Stichtag 01.01.2026 vom 19.02.2026,
Grundstücksmarktbericht (2026) mit Bodenrichtwert Grünland
2. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD RD Aurich:
Auszüge aus Liegenschaftsbuch, Weener, Gemarkung Weener, Flur 18, Flurstücke 137/48 und 49
3. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (LGLN) RD Aurich:
Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadt Weener, Gemarkung Weener, Flur 18, Flurstücke 137/48 und 49
4. LANDKREIS LEER, BERGMANNSTRAßE 37, 26789 LEER:
Alt- und Baulastenauskünfte, Bauunterlagen
5. STADT WEENER, OSTERSTRAßE 1, 26826 WEENER, BAUVERWALTUNG:
Auskünfte zur Bauleitplanung der Stadt Weener
6. LANDKREIS EMSLAND; ORDENIEDERUNG 1, 49716 MEPPEN, BAUVERWALTUNG:
Alt- und Baulastenauskunft

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Leer
Wörde 5
26789 Leer

Auftrag vom	18.02.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wertermittlungs-Grundlagen	▪ Aktuelle Pläne - Grundrisse, Schnitte und Ansichten ▪ Auskunft aus dem Alt- und Baulastenverzeichnis ▪ Auskunft der Denkmalschutzbehörde ▪ Baubeschreibung ▪ Baujahr ▪ Bebauungsplan für den Bereich in dem sich das Bewertungsobjekt befindet ▪ Berechnung der Bruttogrundfläche ▪ Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ▪ Beweisbeschluss des Gerichts ▪ Bodenrichtwerte ▪ Flurstücksnachweise ▪ Fotos ▪ Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate) ▪ Grundstücksbeschreibungen ▪ Liegenschaftskarte
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: ▪ Baugesetzbuch (BauGB) ▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR) ▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.
Tag der Ortsbesichtigung	13.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Unterzeichner war der Eigentümer anwesend.
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Grundstück und alle aufstehenden Gebäude konnten vom Unterzeichner betreten werden. Die Erstellung von Fotos wurde dem Unterzeichner während der Ortsbesichtigung vom Eigentümer untersagt.

3. Grundbuchdaten

3.1. Grundbuch von Weener

Grundbuch von	Weener		
Blatt	3703		
Gemarkung	Weener		
Flur	18		
Flurstücke	Flurstücke	Wirtschaftsart	Größe (m²)
	137/48	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	9.361,00
	49	Landwirtschaftsfläche	6.340,00
Größe gesamt	15.701,00 m²		
Einsicht	Das Grundbuch wurde teilweise eingesehen.		
Eintragungen in Abteilung II	Zwei unter den lfd. Nr. 3 und 4 eingetragene Nießbrauchrechte sind dem Recht der betreibenden Gläubigerin nachrangig eingetragen. Eine dem Verkehrswert beeinflussende Wirkung liegt daher nicht vor.		

4. Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener

4.1. Makrolage

Landkreis Leer:

Der Landkreis Leer ist ein Landkreis im Nordwesten von Niedersachsen und bildet den südlichen Teil Ostfrieslands. Der Landkreis Leer grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Emden und an den Landkreis Aurich sowie geringfügig an die Landkreise Wittmund und Friesland, im Osten an die Landkreise Ammerland und Cloppenburg, im Süden an den Landkreis Emsland und im Westen an die niederländische Provinz Groningen. Er hat im Westen eine kurze Küste am Dollart, umfasst aber auch die westlichsten der ostfriesischen Inseln Borkum und Lütje Hörn. Der Landkreis besteht auf dem Festland aus den vier historischen Landschaften Rheiderland (Westen), Overledingerland (Südosten), Moormerland (Norden) und Lengenerland (Nordosten). Im Landkreis Leer verläuft die Bundesautobahn 28 von Leer in Richtung Oldenburg und die A 31 aus Emden in Richtung des Ruhrgebiets. Sie treffen am Dreieck Leer aufeinander. Die A 280 zwischen der A 31 bei Weener und der niederländischen Grenze bei Neuschanz verläuft auf dem Leeraner Kreisgebiet.

Stadt Weener:

Die Stadt Weener liegt im südlichen Ostfriesland. Sie ist die einzige Stadt der Region am westlichen Ufer der Ems. Unweit der Stadt liegen der Dollart und die Grenze zur niederländischen Provinz Groningen. Die Stadt Weener besteht aus dem Hauptort Weener sowie 14 weiteren Ortsteilen mit insgesamt ca. 15.700 Einwohnern (Stand 31.12.2009). Weener grenzt an sechs Kommunen. Dies sind im Uhrzeigersinn, beginnend im Westen Bunde, Jemgum, Leer und Westoverledingen (jenseits der Ems). Diese vier Kommunen liegen allesamt im Landkreis Leer. Zudem grenzt Weener an Papenburg (jenseits der Ems) und Rhede, beide im Landkreis Emsland. Weener besitzt einen kleinen Bahnhof, der Haltestelle auf der Bahnstrecke Leer-Groningen ist. Entlang der Gemeindegrenze Weener/Bunde verläuft als wichtigste Verkehrsanbindung die Autobahn A 31. Ebenfalls sind die Bundesstraße B 436 und die Landesstraße L 31 als Verbindungen zu den Nachbarregionen von großer Bedeutung. Im Bereich der Stadt Weener gibt es fünf Grundschulen, je eine Haupt- und Oberschule sowie eine Schule für Lernhilfe.

Holthusen:

Der Ortsteil Holthusen der Stadt Weener mit ca. 1.120 Einwohnern ist 1.8 km westlich und 2.5 km südlich von Weener Zentrum entfernt. Die schulische Erst- und Grundversorgung der Kinder ist durch den im Ort befindlichen Kindergarten und die Grundschule gesichert.

4.2. Mikrolage

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Leer	
Ort	Weener	
Einwohnerzahl	ca. 15.700	
Grundstücksgröße	15.701,00 m ²	
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage im Außenbereich des Ortsteils Holthusen der Stadt Weener	
Art der Bebauung	Wohnhaus mit Pferdestall und Remise	
Immissionen	Immissionen durch Landwirtschaft und Straßenverkehr	
Verkehrslage	Ortsrandlage	
Entfernungen	Ortszentrum Holthusen:	ca. 1,0 km
	Stadtverwaltung Weener:	ca. 5,0 km
	Bahnhof Leer:	ca. 18,0 km
	Bundesstraße 436:	ca. 4,0 km
	A31, Anschlussstelle Weener:	ca. 6,4 km
	Kreisstadt Leer, Zentrum:	ca. 18,0 km

4.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her leicht ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	verschiedenartige Hecken und gemischte Gehölzstreifen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenart	Teilbereich Grünland (5.353 m ²) als Sandboden (S)
Bodenqualität	Teilbereich Grünland: Bodenzahl 30 Ackerzahl 33

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	Aufgrund der bereits vorhandenen Alterschließung und des guten baulichen Zustands der Zufahrtsstraße sind in unmittelbarer Zukunft keine weiteren Erschließungsgebühren zu erwarten.
Abgabenrechtliche Situation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Straßenart	Anlieger- und Durchgangsstraße
Verkehr	mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn mit Betonsteinpflasterung
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Anschlüsse für Strom, Wasser und Gas vorhanden; Schmutzwasserentsorgung über örtliches Schmutzwassersystem

4.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis	Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Leer sind für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vorhanden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Laut schriftlicher Auskunft des Landkreises Leer liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Weener steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.
Planungsgrundlagen	§ 35 BauGB = Bauen im Außenbereich
Darstellung im Flächennutzungsplan	SO = Sondergebiet (Wohnen mit Pferden)
Festsetzungen im Bebauungsplan	Die zwei zum Bewertungsgrundstück gehörenden Flurstücke grenzen an den Bebauungsplan Nr. 107 W "Nördlich Holthuser Straße" an; befinden sich jedoch nicht in dessen Geltungsbereich. Der südliche Teilbereich des Flurstücks 137/48 ist im Flurstücksnachweis als "Wohnbaufläche im Außenbereich" ausgewiesen. Dieser Teilbereich befindet sich laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Weener im Bereich des vorhabenbezogenen, als Sondergebiet dargestellten Bebauungsplanes Nr. 6W "Wohnen mit Pferdehaltung" der Stadt Weener. Die nördlichen Grundstücksbereiche mit dem verbleibenden Teilflurstück 137/48 und dem gesamten Flurstück 49 befinden sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um nicht bebaubare landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.
Vollgeschosse	I = eingeschossige Bauweise
GRZ	0,4
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	offene Bauweise
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	Im Sondergebiet (Wohnen mit Pferden) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Teilbereich Grünland nicht bebaubar
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Baureifes Land
Baugenehmigung	Laut Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Leer liegen für alle auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude Baugenehmigungen vor.

Städtebauliche Maßnahmen	In naher Zukunft sind in der Lage des Bewertungsobjektes keine Maßnahmen zu erwarten.
Stellplatzpflicht	besteht nicht
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zwei unter den lfd. Nr. 3 und 4 eingetragene Nießbrauchrechte sind dem Recht der betreibenden Gläubigerin nachrangig eingetragen. Eine den Verkehrswert beeinflussende Wirkung liegt daher nicht vor. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft der Bauverwaltung des Landkreises Leer nicht vorhanden.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	2002
Modernisierungsjahr	laufend instand gehalten
Modernisierungsumfang	überwiegend modernisiert
Allgemeinbeurteilung	befriedigender Allgemeinzustand mit geringfügigem Unterhaltungsrückstand
Konstruktionsart	Massivbauweise
Unterhaltungszustau	nur in nahezu unbedeutendem Umfang erkennbar
Bauschäden und Baumängel	laut Auskunft des Eigentümers mehrfach Wasserschäden als Folge mangelhafter Kupferleitungen im gesamten Wohngebäude; fotografische und schriftliche Nachweise liegen dem Eigentümer vor; reduzierter Wasserdruck zur Vermeidung weiterer Wasserschäden; ansonsten altersgemäß bedingte Abnutzungserscheinungen der Bodenbeläge, Decken- und Wandverkleidungen
Wirtschaftliche Wertminderungen	augenscheinlich nicht erkennbar

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	nicht überdachte Terrasse an der Gebäudewestseite; Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird die nicht überdachte Terrasse mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 600,00 € in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.
Eingangstür	weiß, aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	teilweise Feuchtraumpaneele, ansonsten Raufasertapeten mit Farbanstrich

Umfassungswände	rot verlinkertes Hohlschichtmauerwerk
Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk
Erdgeschossdecke	Betondecke
Fußböden	Bodenfliesen bzw. Korkbelag
Geschosstreppen	zwei Holztreppe als Zugang zum DG
Geschosstreppengeländer	Holzgeländer
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Heizung	Gas-Brennwerttherme
Heizung (Details)	Marke: Brötje WGB 22.1; Baujahr 2023, Leistung 22,1 Kw Laut Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers war die Heizungsanlage während der letzten Überprüfung in einem ordnungsgemäßen Zustand mit Emissionswerten innerhalb der zulässigen Toleranzbereiche.
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen	geschlossener Kaminofen im Wohnzimmer; Marke Speedy; Leistung 4 - 5 Kw; Baujahr 2002; Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird der Kaminofen in der folgenden Wertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal mit einem pauschalen Wert Ansatz in Höhe von 500,00 € berücksichtigt.

5.1.3. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	vollständig ausgebaut, auch der Dachboden oberhalb der Garage wird abweichend von den Bauunterlagen als Wohnraum genutzt
Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	zwei Holztreppe
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Sattel- / Giebeldächer in H-Form mit jeweils zwei Dachgauben an Gebäudewest- und -ostseite
Dacheindeckung	rote Tondachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	aus Kupfer
Dachdämmung	Glaswolle

5.1.4. Außenverkleidung

Außenverkleidung	rot verlinkertes Hohlschichtmauerwerk
Außenverkleidung (Details)	grau verfugt
Giebel	rot verlinkertes Hohlschichtmauerwerk
Attika	Kunststoffverbretterung, weiß
Sockel	Streifenfundamente

5.1.5. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Gartenhaus: Gartenhäuschen in Holzrahmenbauweise, Satteldach mit Tondachziegeln, Größe ca. 10 m * 6 m, Außenwände mit Holzverkleidung, Bodenbelag aus Holz, sehr guter Unterhaltungszustand Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird das Gartenhaus mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 2.000,00 € in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.
Garage	Doppelgarage in Massivbauweise, Größe 7,51 m * 6,83 m, rot verlinkertes Hohlschichtmauerwerk, Sattel-/Giebeldach mit roten Tondachziegeln, Bodenfliesen, Betondecke, Dachgeschoss wird als Wohnraum genutzt und dem Wohnhaus zugeordnet, zwei Garagentore aus Metall mit elektrischem Antrieb, insgesamt befriedigender Unterhaltungszustand der Garage. Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird die Garage in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale mit einem pauschalen Wert Ansatz in Höhe von 3.000,00 € berücksichtigt.
Außenanlagen	Die befestigte Grundstückszufahrt verläuft entlang der Grundstückssostseite am Wohnhaus vorbei und führt in den rückwärtigen Grundstücksbereich zu den Wirtschaftsgebäuden. Im Bereich des Wohnhauses besteht die Pflasterung der Grundstückszufahrt und der vorderen Hoffläche aus roten Klinkersteinen. Die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich und die Flächen zwischen den Wirtschaftsgebäuden sind mit grauer Betonsteinpflasterung befestigt. Entlang der Zufahrtstraße ist das Bewertungsgrundstück mit einer gemauerten Spundwand zu dem dort verlaufenden Grenzgraben abgegrenzt. Der vordere Grundstücksbereich im Bereich des Wohngebäudes ist mit einer Vielzahl von verschiedenartig bepflanzten Beeten und einer Rasenfläche mit einem Gartenteich an der Gebäudewestseite anspruchsvoll gestaltet. Der rückwärtige Grundstücksbereich im Umfeld der Wirtschaftsgebäude (Pferdestall und Remise) besteht überwiegend aus einer Betonsteinpflasterung. Östlich des Pferdestalles

	befindet sich ein Reitplatz, der aufgrund seines mangelhaften Unterhaltungszustandes als Bestandteil der Außenanlagen ohne gesonderten Wertansatz in die Wertermittlung übernommen wird. Die Hofstelle wird hier durch Hecken und gemischte Gehölzstreifen begrenzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Hofbereich des Bewertungsgrundstücks sich in einem gepflegten Zustand darstellt. Die Grünlandbereiche werden als Pferdeweide genutzt und befinden sich in gutem Bewirtschaftungszustand.
Anmerkungen	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.6. Gebäudeeinheiten

5.2. Einheit: Erdgeschoss (EG)

5.2.1. Ausstattung:

Wohnfläche	143,90 m²
Raumnutzung / Grundriss	individuell und zweckmäßig
Fenster	weiß, aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Ausstattung	mit Sprossen
Rollläden	weiß, aus Kunststoff
Eingangstür	Haupt- und Nebeneingangstüren weiß, aus Kunststoff
Innentüren	Füllungstüren
Terrassentüren	weiß, aus Kunststoff mit Isolierglasfüllung
Innenansichten	überwiegend Tapeten, teilweise Wandfliesen

Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	siehe Beschreibung in Abschnitt 3.1.2 dieses Gutachtens
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Modernisierung	laufend Instand gehalten und modernisiert
Modernisierungsumfang	laufend Instand gehalten
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	in überschaubarem Umfang erkennbar
Wertminderung	augenscheinlich nicht erkennbar
Mieter	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet
Bodenbelag	Bodenfliesen

5.2.1.1.1. Raumbezeichnung: Diele

Fläche	15,39 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Raufasertapete mit Farbanstrich, Holztreppe als Zugang zum DG
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.2.1.1.2. Raumbezeichnung: HWR (Hauswirtschaftsraum)

Fläche	14,32 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	überwiegend Tapeten mit Farbanstrich, teilweise Wandfliesen in Raumhöhe
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.2.1.1.3. Raumbezeichnung: Büro

Fläche	19,16 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.2.1.1.4. Raumbezeichnung: Esszimmer

Fläche	32,41 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.2.1.1.5. Raumbezeichnung: Wohnzimmer

Fläche	33,88 m ²
Fußboden	Bodenfliesen mit Teppichbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.2.1.1.6. Raumbezeichnung: Geräteraum

Fläche	9,54 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	überwiegend Tapeten, teilweise Wandfliesen
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.2.1.1.7. Raumbezeichnung: Küche im EG

Fläche	19,20 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Küchenausstattung	Baujahr 2002; Backofen, Dampfgarer, Elektroherd mit Ceranfeld, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Mikrowelle Aufgrund des während der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattung und des Zustandes der Küche wird diese in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 1.500,00 € gesondert berücksichtigt.
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Bauschäden und Baumängel	Abnutzungserscheinungen in altersgemäß normalem Umfang

5.2.1.1.8. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen: Erdgeschoss (EG)

Raumbezeichnung Diele

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	0,5 * 1,64	0,80
Teil 2	Rechteck	+0,970	1,00	5,48 * 1,42	7,55
Teil 3	Rechteck	+0,970	1,00	4,2 * 2,22	9,04
Teil 4	Rechteck	-1,000	1,00	2 * 1	-2,00

Raumsumme 15,39 m²

Raumbezeichnung HWR (Hauswirtschaftsraum)

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	5,58 * 2,42	13,10
Teil 2	Rechteck	+0,970	1,00	2,85 * 0,44	1,22

Raumsumme 14,32 m²

Raumbezeichnung Büro

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	4,51 * 4,38	19,16

Raumsumme 19,16 m²

Raumbezeichnung Esszimmer

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	2,88 * 3,99	11,15
Teil 2	Rechteck	+0,970	1,00	4,51 * 4,86	21,26

Raumsumme 32,41 m²

Raumbezeichnung Wohnzimmer

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	4,51 * 4,87	21,30
Teil 2	Rechteck	+0,970	1,00	3,25 * 3,99	12,58

Raumsumme 33,88 m²

Raumbezeichnung Geräteraum

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	3,71 * 2,65	9,54

Raumsumme 9,54 m²

Raumbezeichnung Küche im EG

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	4,51 * 4,39	19,20

Raumsumme 19,20 m²

Größe der Einheit 143,90 m²

5.3. Einheit: Dachgeschoss (DG)

5.3.1. Ausstattung:

Wohnfläche	133,21 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	nicht vorhanden
Raumnutzung / Grundriss	die Nutzung des Dachgeschosses weicht von der Darstellung in den Bauunterlagen deutlich ab. Anstelle der Galerie wurde ein Flur errichtet. Die dadurch freiwerdende Wohnfläche wird als Bad II im DG genutzt. Das ursprünglich vorgesehene Bad wird jetzt als Kinderzimmer IV genutzt. Zusätzlich wurde das Schlafzimmer V auf dem Dachboden der Garage erstellt. In diesem Bereich befindet sich ein weiteres WC und der Heizungsraum.
Fenster	weiß, aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Ausstattung	mit Sprossen
Rollläden	weiß, aus Kunststoff
Innentüren	Füllungstüren
Innenansichten	Wandfliesen in den Sanitärräumen, ansonsten Tapeten
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	siehe Beschreibung in Abschnitt 3.1.2 dieses Gutachtens
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Modernisierungsumfang	laufend Instand gehalten
Besondere Einrichtungen	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang in einigen Räumen, ansonsten keine nennenswerten Feststellungen
Wertminderung	augenscheinlich nicht erkennbar
Mieter	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet
Bodenbelag	Bodenfliesen in den Sanitärräumen, Korkbelag in den Schlafzimmern

5.3.1.1.1. Raumbezeichnung: Flur I und II im DG

Fläche	12,08 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.3.1.1.2. Raumbezeichnung: Heizungsraum im DG

Fläche	0,99 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Wandfliesen in Raumhöhe
Bauschäden und Baumängel	beengte Verhältnisse aufgrund der Dachschräge

5.3.1.1.3. Raumbezeichnung: Elternschlafzimmer

Fläche	18,90 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.3.1.1.4. Raumbezeichnung: Kinderzimmer I

Fläche	16,78 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.5. Raumbezeichnung: Kinderzimmer II

Fläche	14,98 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.6. Raumbezeichnung: Kinderzimmer III

Fläche	13,20 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten mit Farbanstrich
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.7. Raumbezeichnung: Kinderzimmer IV

Fläche	6,78 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten mit Farbanstrich
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.8. Raumbezeichnung: Kinderzimmer V über Garage

Fläche	28,04 m ²
Fußboden	Korkbelag
Deckenflächen	Raufasertapeten mit Farbanstrich
Innenansichten	Tapeten mit Farbanstrich
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.9. Raumbezeichnung: WC im DG über Garage

Fläche	7,99 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Raufasertapete mit Farbanstrich
Bad - Innenansichten	Wandfliesen in Raumhöhe
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	einfacher Zustand
Bad - Ausstattung	Einhandwaschbecken und WC
Sanitärobjekte	weiß
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Bauschäden und Baumängel	beengte Verhältnisse

5.3.1.1.10. Raumbezeichnung: Bad I im DG

Fläche	6,90 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Feuchtraumpaneele
Bad - Innenansichten	Wandfliesen in Raumhöhe
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	guter Zustand
Bad - Ausstattung	Duschkabine, Einhandwaschbecken und WC
Sanitärobjekte	weiß
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Bauschäden und Baumängel	altersbedingte Abnutzungserscheinungen in normalem Umfang

5.3.1.1.11. Raumbezeichnung: Bad II im DG

Fläche	6,57 m ²
Fußboden	Bodenfliesen
Deckenflächen	Feuchtraumpaneele
Bad - Innenansichten	Wandfliesen in Raumhöhe
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	neuwertig / zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Badewanne, Duschkabine, zwei Einhandwaschbecken und WC
Sanitärobjekte	weiß
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Bauschäden und Baumängel	keine augenscheinlich sichtbaren

5.3.1.1.12. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen: Dachgeschoss (DG)

Raumbezeichnung Flur I und II im DG

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	1,22 * 6,01	7,11
Teil 2	Rechteck	+0,970	1,00	2 * 1,68	3,26

Raumsumme 10,37 m²

Raumbezeichnung Heizungsraum im DG

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	1,7 * 0,6	0,99

Raumsumme 0,99 m²

Raumbezeichnung Elternschlafzimmer

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	5,5 * 3,7	19,74
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	0,7 * 2,4 / 2	-0,84

Raumsumme 18,90 m²

Raumbezeichnung Kinderzimmer I

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$3,79 * 4,9$	18,01
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	$0,7 * 2,4 / 2$	-0,84
Teil 3	Dreieck	-1,000	1,00	$1,3 * 0,6 / 2$	-0,39

Raumsumme 16,78 m²

Raumbezeichnung Kinderzimmer II

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$4,41 * 3,79$	16,21
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	$0,7 * 2,4 / 2$	-0,84
Teil 3	Dreieck	-1,000	1,00	$1,3 * 0,6 / 2$	-0,39

Raumsumme 14,98 m²

Raumbezeichnung Kinderzimmer III

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$3,79 * 3,82$	14,04
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	$0,7 * 2,4 / 2$	-0,84

Raumsumme 13,20 m²

Raumbezeichnung Kinderzimmer V über Garage

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$7,21 * 4,01$	28,04

Raumsumme 28,04 m²

Raumbezeichnung Kinderzimmer IV

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$2,96 * 2,36$	6,78

Raumsumme 6,78 m²

Raumbezeichnung WC im DG über Garage

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	$3,16 * 2,96$	9,07
Teil 2	Dreieck	-1,000	1,00	$1,1 * 1,2 / 2$	-0,66
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	$0,35 * 1,2$	-0,42

Raumsumme 7,99 m²

Raumbezeichnung Bad I im DG

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	2,8 * 2,96	8,04
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	0,35 * 1,2	-0,42
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	0,6 * 1,2	-0,72

Raumsumme 6,90 m²

Raumbezeichnung Bad II im DG

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	2.380 * 2.760	6,57

Raumsumme 6,57 m²

Größe der Einheit 133,21 m²

5.3.2. Berechnung der BGF von Gebäude: Wohnhaus

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	16.140 * 10.240	165,27
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	5.480 * 1.530	-8,38
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	6.830 * 3.430	23,43
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	3.230 * 2.870	9,27

Geschoss / Etage Dachgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	16.140 * 8.640	139,45
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	5.480 * 1.530	-8,38
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	9.060 * 2.870	26,00
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	7.680 * 4.250	32,64

Summe 379,30 m²

5.4. Gebäudebezeichnung: Pferdestall

5.4.1. Allgemeines

Nutzungsart	zur Haltung von Pferden und als Futterlager
Art des Gebäudes	Pferdestall mit Futterlager
Bauweise	freistehend
Baujahr	laut Bauunterlagen 2002
Modernisierungsumfang	laufend instandgehalten
Allgemeinbeurteilung	befriedigender Allgemeinzustand mit geringfügigem Unterhaltungsrückstand
Konstruktionsart	Holzständerwerk mit Leimbinderkonstruktion
Unterhaltungssatz	augenscheinlich nicht erkennbar
Bauschäden und Baumängel	altersgemäß bedingte Abnutzungserscheinungen
Wirtschaftliche Wertminderungen	augenscheinlich nicht erkennbar

5.4.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	nicht vorhanden
Eingangstür	zwei Holztore an Gebäudenord- und -südseite
Deckenflächen	Holzverbretterungen
Umfassungswände	rotes Klinkermauerwerk
Innenwände	teilweise rotes Klinkermauerwerk als Trennwände zwischen den Pferdeboxen
Fußböden	Betonboden
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Heizung	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen	Pferdeboxen aus Metall

5.4.3. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht vorhanden
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	aus Holz
Dacheindeckung	rote Tondachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	aus Kupfer

5.4.4. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Nebengebäude am Nordwestgiebel des Pferdestalles als Geräteschuppen in Holzrahmenbauweise, Größe ca. 6 m * 4 m; Aufgrund der Feststellungen der Ortsbesichtigung wird der Geräteschuppen mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 300,00 € in der folgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.
Anmerkungen	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.5. Berechnung der Nutzflächen: Pferdestall

Raumbezeichnung Stall

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	8,09 * 13,22	103,74

Nutzfläche 103,74 m²

5.5.1. Berechnung der BGF von: Pferdestall

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Pferdestall	Rechteck	+1,000	1,00	13.940 * 10.890	151,81

Summe 151,81 m²

5.6. Gebäudebezeichnung: Remise

5.6.1. Allgemeines

Nutzungsart	Unterstellen von Maschinen und Geräten
Art des Gebäudes	Maschinen- und Geräteschuppen
Bauweise	freistehend
Baujahr	laut Bauunterlagen 2002
Modernisierungsjahr	laufend instand gehalten
Modernisierungsumfang	laufend instandgehalten
Allgemeinbeurteilung	sehr guter Unterhaltungszustand
Konstruktionsart	Holzständerwerk auf Klinkermauerwerksockel
Unterhaltungszustau	augenscheinlich nicht erkennbar
Bauschäden und Baumängel	altersgemäß bedingte Abnutzungserscheinungen in geringem Umfang
Wirtschaftliche Wertminderungen	augenscheinlich nicht erkennbar

5.6.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	nicht vorhanden
Deckenflächen	Holzverbretterung
Umfassungswände	Holzverbretterungen an drei Seiten, Westseite offen
Innenwände	nicht vorhanden
Fußböden	Betonsteinpflasterung
Unterkellerungsart	nicht unterkellert
Heizung	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen	nicht vorhanden

5.6.3. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Pulldach mit Dachüberstand
Dachkonstruktion	aus Holz
Dacheindeckung	rote Tondachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	aus Kupfer

5.6.4. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Holzbeplankung
Giebel	Holzbeplankung
Attika	nicht vorhanden
Sockel	Punktfundamente mit gemauerten Sockeln

5.7. Berechnung der Nutzflächen der: Remise

Raumbezeichnung Remise

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+0,970	1,00	14,79 * 4,9	70,30
Vordach	Rechteck	+0,250	1,00	14,79 * 2,13	7,88

Nutzfläche 78,18 m²

5.7.1. Berechnung der BGF von Gebäude: Remise

Geschoss / Etage Erdgeschoss

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Remise	Rechteck	+1,000	1,00	14.990 * 5.000	74,95
Dachüberstand	Rechteck	+0,250	1,00	14.990 * 2.130	7,98

Summe 82,93 m²

5.8. Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener

Nutzung	Grünland.
Größe und Kategorisierung	6.340 m² Grünland
Bodenart	Sand (S)
Bodenzahl	30
Allgemeinbeurteilung	augenscheinlich in gutem Bewirtschaftungszustand
Anmerkung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Flurstück 49 gemeinsam mit dem Teilbereich Grünland des südlich angrenzenden Flurstücks 137/48 als Pferdeweide genutzt.

6. Auftrag

Auftrag	Verkehrswertermittlung für das unbebaute und bebaute Grundstück in 26826 Weener, Holthuser Straße 28
Gemarkung	Weener
Flur	18
Flurstück	137/48
Größe	9.361,00 m²
Flur	18
Flurstück	49
Größe	6.340,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	15.701,00 m²
Wertermittlungsstichtag	13.04.2026
Qualitätsstichtag	13.04.2026

7. Bewertungsgrundsätze

7.1. Methodisches Vorgehen

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

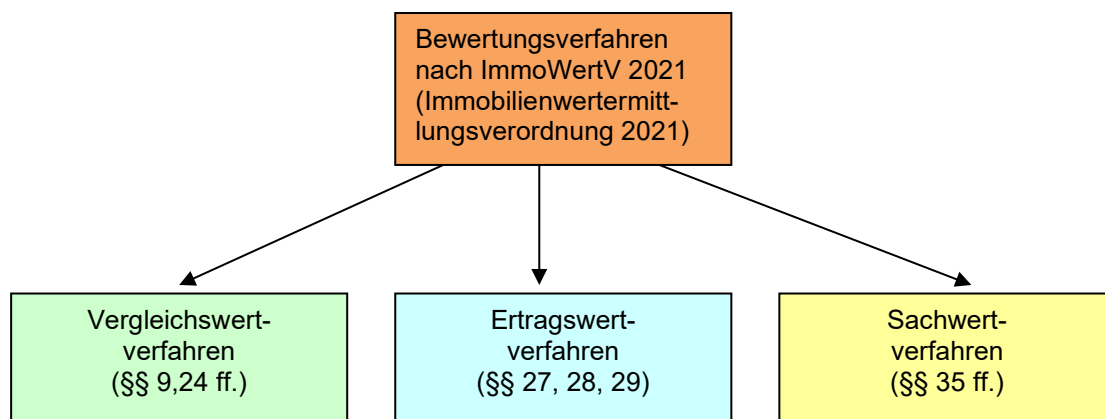
Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung die zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021) bekannten Tatsachen sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen. Mit Inkrafttreten der Wertimmobilienverordnung (ImmoWertV 2021) am 14.07.2021 ist künftig auch der Qualitätsstichtag (§ 2, Abs. 5 ImmoWertV 2021) maßgebend. Dieser ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, es sei denn, dass aus

rechtlichen oder anderen Gründen ein anderer Zeitpunkt maßgebend ist. Der Verkehrswert wird auch als „Wert für Jedermann“ bezeichnet und ist in der Grundstückswertermittlung von zahlreichen Faktoren abhängig. Neben den tatsächlichen Merkmalen eines Grundstücks, wie z.B. Grundstücksgröße, Gestalt und Bodenbeschaffenheit, sind auch die Nutzung, Bebaubarkeit und evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Auch privat oder öffentlich rechtliche Belastungen (Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten oder sonstige dingliche Rechte und Belastungen) sind in der Wertermittlung von Grundstücken wichtige wertbildende Faktoren. Außerdem gilt es, die Einflüsse ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse auf die Kaufpreisbildung zu erfassen und in die Wertermittlung einzubeziehen.

7.2. Bewertungsverfahren

In der folgenden Übersicht 1 werden die drei klassischen, in Deutschland durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) normierten und in der gängigen Gerichtspraxis angewandten Verfahren kurz erläutert, um ihre Bedeutung für die Ermittlung von Verkehrswerten in der Grundstückswertermittlung darzustellen.

Übersicht 1: Darstellung der klassischen Bewertungsverfahren



Quelle: eigene Erstellung

Erläuterungen zu Übersicht 1:

Die entscheidenden Weichenstellungen zur Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren sind in § 8 Abs. 1 ImmoWertV geregelt.

Während sich das Ertragswertverfahren an den nachhaltig erzielbaren Erträgen bebauter Grundstücke (Mietshäuser, Geschäftsgebäude) orientiert, bezieht sich das Sachwertverfahren auf den Herstellungswert bzw. Wiederbeschaffungswert einer Immobilie (vorwiegend eigengenutzte Gebäude). Grundstücksbodenwerte werden nach ImmoWertV in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.3. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die Regelmethode für die Bewertung unbebauter Grundstücke. Hierbei wird nach §§ 15, 16 ImmoWertV der Verkehrswert aus Kaufpreisen ähnlich gehandelter Grundstücke abgeleitet. Beim direkten Preisvergleich stimmen Bewertungsgrundstück und Vergleichsgrundstück in den wesentlichen Merkmalen (z. B. Länge, Größe, Form, Nutzungsart sowie sonstige Ertragsbestimmende Faktoren) überein. Aufgrund mangelnder Daten ist diese Form des direkten Preisvergleichs jedoch nur selten möglich, weshalb vorzugsweise der indirekte Preisvergleich angewandt wird. Als Datengrundlage dienen hier vorwiegend die Kaufpreissammlungen für ähnlich gelagerte Grundstücke. Ergänzend zu dieser Vorgehensweise kann nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Bodenwert auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Nur noch bei bebauten Grundstücken können nach §§ 40 – 43 ImmoWertV 2021 neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen jeweils für nachfolgende Grundstückskategorien ermittelt:

1. **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
2. **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (ImmoWertV, § 6) insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
3. **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
4. **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

7.4. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird insbesondere dann zugrunde gelegt, wenn nicht der Ertrag, sondern die bauliche Substanz für den Wert des Grundstücks vorrangig ausschlaggebend ist (z. B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, eigen genutzte Geschäftsgrundstücke).

Es umfasst den nach §§ 24 ff. ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und die Außenanlagen. Die Vorgehensweise bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist in Abschnitt 3 ImmoWertV 2021 festgelegt.

Die Herstellungskosten von Gebäuden sowie die anteiligen Nebenkosten werden der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entnommen und anschließend unter Verwendung geeigneter Baupreisindexreihen den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

7.5. Ertragswertverfahren

Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021) von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbegrundstücke). Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in den §§ 27 - 29 definiert. In diesem auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge basierenden Verfahren, wird der Ertragswert ermittelt aus dem nach § 24 ImmoWertV 2021 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Von dem Jahresrohertrag werden die jährlichen Bewirtschaftungskosten abgezogen. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 2021 sind:

1. **Verwaltungskosten:** sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. **Instandhaltungskosten:** sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. **Mietausfallwagnis:** es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
4. **Betriebskosten:** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (ImmoWertV 2021 § 4) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (ImmoWertV 2021 § 9) der Anlage 1 oder der Anlage 2 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2021) zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

7.6. Wertermittlung - Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener

7.6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV liegt die Wahl des Bewertungsverfahrens im Ermessen des Sachverständigen und ist entsprechend zu begründen. Hierbei sind die Gepflogenheiten des Marktes zu berücksichtigen. Sowohl im Sach- als auch im Ertragswertverfahren ist nach den Richtlinien der ImmoWertV der Wert der Gebäude, der baulichen Anlagen und der Außenanlagen getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Bei bebauten Grundstücken können nach § 15 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren wie zum Beispiel Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese Vorgehensweise ist nach §13 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung (WertV) dann zu wählen, wenn in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgrundstücks keine oder eine nicht ausreichende Zahl vergleichbarer Kauffälle vorliegt.

Die Wertermittlung der Gebäude, der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück werden im Sachwertverfahren durchgeführt, da die maßgebliche Nutzung vorrangig aus der Eigennutzung und nicht aus der Vermietung zur Erzielung marktüblicher Erträge (Mieten) besteht.

Zur Absicherung der im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisse wird im Anschluss daran eine der Plausibilität dienende Wertermittlung im Ertragswertverfahren durchgeführt.

7.6.2. Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu Bodenrichtwerten

Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Aurich zum Stichtag 01.01.2026.

Als Datengrundlage für die Bodenwertermittlung der Wertzone WASB (Wohnbaufläche im Außenbereich) wird der betreffende Bodenrichtwert Bauland (55,00 €/m²) mit der dazugehörigen Umrechnungstabelle für abweichende Grundstücksgrößen herangezogen (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens).

Die Bodenwertermittlung der Teilbereiche Grünland wird aufgrund des Fehlens von Kauffällen für mit den Grünlandbereichen des Bewertungsobjekts vergleichbaren Grundstücken der Bodenrichtwert Grünland (3,10 €/m²) mit dem Anpassungsfaktor für geringe Grundstücksgrößen (0,96) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Aurich als Datengrundlage herangezogen. Unter Berücksichtigung dieser Anpassung werden die Grünlandbereiche mit dem korrigierten Bodenrichtwert in Höhe von 2,98 €/m² in die Wertermittlung übernommen.

7.6.2.1. Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag 31.12.2017

Bodenrichtwert Bauland	55,00 € / m ²
Bodenrichtwert Grünland	3,10 € / m ²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: SO = Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgröße: 900,00 m²
Lage: Außenbereich
Bauweise: offen

7.6.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2026 wie folgt bewertet:

Flurstücksgröße 9.361,00 m²

Wertzonen

erschließungsbeitragsfreie 4.001,00 m²

Wohnbaufläche

erschließungsbeitragsfreies 5.360,00 m²

Grünland

Erschließungsbeitragsfreie Wohnbaufläche 4.001,00 m² * 26,40 €/m² = 105.626,40 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

erschließungsbeitragsfreies Grünland 5.360,00 m² * 2,98 €/m² = 15.972,80 €

Bodenwert gesamt 121.599,20 €

Bodenwert gerundet 122.000,00 €

7.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

7.6.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Quadratmeterpreis vor Berücksichtigung der Abweichungen **55,00 €**

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-52,00 % =	-28,60 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-28,60 €/m²

Quadratmeterpreis nach Berücksichtigung der Abweichungen **26,40 €**

7.6.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

7.6.3.1.1. Ableitung der NHK zu Wohnhaus

Baujahr des Gebäudes 2002

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.21 Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 379,30

Normalherstellungskosten² im Basisjahr 2010 (einschließlich Bau-
nebenkosten in Höhe von 17%) 1.047,00 € / m² BGF

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

Wertermittlungstichtag	13.04.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	193,50	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$1.047,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 193,50 / 100 = 2.025,95 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	768.442,84 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	46 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 34,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 263.499,05 €
Gebäudezeitwert		504.943,79 €

7.6.3.1.2. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen³	5.600,00 €	
1,11 % vom Zeitwert		
Besondere Einrichtungen⁴	2.000,00 €	
0,40 % vom Zeitwert		
Bauschäden / -mängel	-35.346,07 €	
-7,00 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-27.746,07 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		477.197,72 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

7.6.3.1.3. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

7.6.3.1.3.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.21		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
		790	875	1.005	1.215	1.515
		Standardstufe				
Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			50	50	
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			50	50	
Sanitäreinrichtungen	9				100	
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			50	50	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	231,15 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	150,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 1.215 €/m² BGF	122,10 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	110,55 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	110,55 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 1.215 €/m² BGF	55,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.215 €/m² BGF	109,35 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	90,45 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 1.215 €/m² BGF	66,60 €/m² BGF
Summe		1.047,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard		3,20

7.6.3.1.3.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Doppelgarage	3.000,00 €
nicht überdachte Terrasse	600,00 €
Gartenhaus	2.000,00 €
Summe	5.600,00 €

7.6.3.1.3.3. Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Einbauküche im Erdgeschoss	1.500,00 €
geschlossener Kaminofen im Wohnzimmer EG	500,00 €
Summe	2.000,00 €

7.6.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Pferdestall

Baujahr des Gebäudes	2002	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Pferdeställe, Typ 18.1.2 Traufhöhe 3,50 m BGF/Nutzeinheit 15,00 – 20,00 m²/Tier Korrekturfaktoren Gebäudegröße BGF 250 m² 1,20 500 m² 1,00	
Bruttogrundfläche (BGF) in m²	151,81	
Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)	472,73 €/ m² BGF	
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Pferdeställe, Typ 18.1.2 entnommenen 472,73 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
die Gebäudegröße (hier: 151,81 m²)	Korrekturfaktor 1,20	
Korrektur	$472,73 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,20 = 567,28 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Wertermittlungstichtag	13.04.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	193,50	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 12%)	$567,28 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 193,50 / 100 = 1.097,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK, hier: 12,00 %) anteilige BGF* Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	$151,81 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.097,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	166.640,32 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer⁶	16 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 99.984,19 €
Gebäudezeitwert		66.656,13 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

7.6.3.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁷ 300,00 €
0,45 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel⁸ -4.665,93 €
-7,00 % vom Zeitwert

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -4.365,93 €

Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 62.290,20 €

7.6.3.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

7.6.3.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Pferdestall

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Pferdeställe, Typ 18.1.2	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			365	520	625

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	18				100	
Dach	9				100	
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10				100	
Innenwände	8				100	
Deckenkonstruktion	6				100	
Fußböden	10			50	50	
baukonstruktive Einbauten	6			50	50	
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	3			100		
Wärmeversorgungsanlagen	4			100		
lufttechnische Anlagen	4			50	50	
Starkstrom-Anlage	5			100		
nutzungsspezifische Anlagen	17			50	50	

(alle Angaben in %)

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite Fehler! Textmarke nicht definiert.

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	18 % * 100 % * 520 €/m² BGF	93,60 €/m² BGF
Dach	9 % * 100 % * 520 €/m² BGF	46,80 €/m² BGF
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10 % * 100 % * 520 €/m² BGF	52,00 €/m² BGF
Innenwände	8 % * 100 % * 520 €/m² BGF	41,60 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	6 % * 100 % * 520 €/m² BGF	31,20 €/m² BGF
Fußböden	10 % * 50 % * 365 €/m² BGF + 10 % * 50 % * 520 €/m² BGF	44,25 €/m² BGF
baukonstruktive Einbauten	6 % * 50 % * 365 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 520 €/m² BGF	26,55 €/m² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	3 % * 100 % * 365 €/m² BGF	10,95 €/m² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	4 % * 100 % * 365 €/m² BGF	14,60 €/m² BGF
lufttechnische Anlagen	4 % * 50 % * 365 €/m² BGF + 4 % * 50 % * 520 €/m² BGF	17,70 €/m² BGF
Starkstrom-Anlage	5 % * 100 % * 365 €/m² BGF	18,25 €/m² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	17 % * 50 % * 365 €/m² BGF + 17 % * 50 % * 520 €/m² BGF	75,23 €/m² BGF

Summe	472,73 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,70

7.6.3.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Geräteschuppen	300,00 €
Summe	300,00 €

7.6.3.3. Berechnung des Gebäudewerts: Remise

7.6.3.3.1. Ableitung der NHK zu Remise

Baujahr des Gebäudes 2002

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5
 Traufhöhe 5,00 m
 BGF/Nutzeinheit -
 Korrekturfaktoren
 Gebäudegröße BGF
 250 m² 1,20
 800 m² 1,00
 1 500 m² 0,90
 Unterbau
 Remise (ohne Betonboden) 0,80

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	82,93	
Normalherstellungskosten⁹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)	256,75 €/ m² BGF	
Normalherstellungskosten mit Dach- / Kellerausbau	256,75 €/ m² BGF	
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 entnommenen 256,75 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.	
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 0,80	
Korrektur	$256,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,80 = 205,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Wertermittlungsstichtag	13.04.2026	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	193,50	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%) am Wertermittlungsstichtag	$205,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 193,50 / 100 = 397,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)	32.960,53 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK, hier: 0,00 %) anteilige BGF* Normalherstellungskosten * Baunebenkosten	$82,93 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 397,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 =$	32.960,53 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	16 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 19.776,32 €
Gebäudezeitwert		13.184,21 €

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

7.6.3.3.2. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel -922,89 €
-7,00 % vom Zeitwert

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -922,89 €

Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 12.261,32 €

7.6.3.3.3. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

7.6.3.3.3.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Remise

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			245	270	350

Bauteil		Gewicht	Standardstufe				
			1	2	3	4	5
Außenwände	32				50	50	
Dach	31					100	
Fenster und Außentüren bzw. -tore	0					100	
Innenwände	0				100		
Deckenkonstruktion	0				100		
Fußböden	27				100		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5				100		
Wärmeversorgungsanlagen	0				100		
lufttechnische Anlagen	0				100		
Starkstrom-Anlage	5				100		
nutzungsspezifische Anlagen	0				100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	32 % * 50 % * 245 €/m² BGF + 32 % * 50 % * 270 €/m² BGF	82,40 €/m² BGF
Dach	31 % * 100 % * 270 €/m² BGF	83,70 €/m² BGF
Fenster und Außentüren bzw. - tore	0 % * 100 % * 270 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Innenwände	0 % * 100 % * 245 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	0 % * 100 % * 245 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fußböden	27 % * 100 % * 245 €/m² BGF	66,15 €/m² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	0 % * 100 % * 245 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
lufttechnische Anlagen	0 % * 100 % * 245 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Starkstrom-Anlage	5 % * 100 % * 245 €/m² BGF	12,25 €/m² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	0 % * 100 % * 245 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Summe		256,75 €/m² BGF
Ausstattungsstandard		3,47

7.6.3.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	968.043,69 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Bezeichnung	Wert
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.
6,00 % aus 968.043,69 €	58.082,62 €
Baunebenkosten 17,00 %	<u>9.874,05 €</u>
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	67.956,67 €
Gesamtnutzungsdauer	70,00 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	46,00 Jahre
Wertminderung wegen Alters 34,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 23.302,34 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	44.654,33 €

7.6.3.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	584.784,13 €
Wert der Außenanlagen	44.654,33 €
Bodenwertanteil	121.599,20 €
Vorläufiger Sachwert	751.037,66 €

7.6.3.6. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

7.6.3.7. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Begründung

Aus Kaufpreisen und Sachwerten werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich alljährlich Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke im Landkreis Leer ermittelt, die einer angemessenen und modellkonformen Anpassung ermittelter Sachwerte an die aktuellen Marktverhältnisse dienen. Bei abweichenden Eigenschaften der Bewertungsobjekte hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale sind diese üblicherweise über die Anwendung von Korrekturfaktoren für Ausstattung, Größe und Lage den Vergleichsobjekten anzupassen.

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 42,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen, ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, inkl. Entschädigungsanteil)

751.037,66 €

**Allgemeiner Marktanpassungs-
Zu- / Abschlag hier -42,00 %** -315.435,82 €

**Markt angepasster Sachwert des
bebauten Grundstücks insgesamt** 435.601,84 €

**Objektspezifische Grundstücks-
merkmale der Sachwertermittlung** -33.034,89 €

**Markt angepasster Sachwert des Flurstücks
Gerundeter Sachwert** 402.566,95 €
rd. 403.000,00 €

7.6.3.8. Begründungen zu den Faktoren

Wahl der NHK	NHK-2010
Ausstattungsstandard	mittlerer Standard
Baunebenkosten	Baunebenkosten für das Wohngebäude sind bereits in den Gebäudeherstellungskosten der NHK 2010 enthalten, bei den Außenanlagen werden Baunebenkosten in gleicher Höhe (17 %) wie beim Hauptgebäude angesetzt
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Wohnhaus 70 Jahre Pferdestall 40 Jahre Remise 40 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Wohnhaus 46 Jahre Pferdestall 16 Jahre Remise 16 Jahre
Wahl der Alterswertminderung	linear
Baumängel & Bauschäden	Unter Berücksichtigung der Feststellungen der Ortsbesichtigung und des Zustandes des Wohngebäudes ist der im Gutachten individuell gewählte Ansatz gerechtfertigt.
Wirtschaftliche Wertminderungen	augenscheinlich nicht erkennbar
Außenanlagen	Im Sachwertverfahren werden die Außenanlagen je nach Größe und Umfang in der Regel mit einem Zuschlag von 4 - 8 % auf den Zeitwert der baulichen Anlagen berücksichtigt. Aufgrund des während der Ortsbesichtigung festgestellten gepflegten Zustandes und der im Gutachten bereits beschriebenen örtlichen Gegebenheiten wird vom Unterzeichner in nachfolgender Wertermittlung ein Zuschlag in Höhe von 6 % auf den Zeitwert der Gebäude für die Bewertung der Außenanlagen als angemessen erachtet.

7.6.4. Ertragswertermittlung

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Erdgeschoss (EG)	143,90	6,20	892,18	10.706,16
Pferdestall	103,74	1,00	103,74	1.244,88
Remise	78,18	1,00	78,18	938,16
Dachgeschoss (DG)	133,21	6,20	825,90	9.910,80

Jährliche Nettokaltmiete 22.800,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 634,75 €

Instandhaltungsaufwendungen 8.572,80 €

Mietausfallrisiko 499,66 €

Summe BWK - 9.707,21 €

Jährlicher Reinertrag 13.092,79 €

Reinertragsanteil des Bodens 2,28 % * 121.599,20 € - 2.772,46 €
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 10.320,33 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes¹⁰ 43,00 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor * 27,223
bei 43,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,28 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 280.950,34 €

Bodenwertanteil + 121.599,20 €

Ertragswert insgesamt 402.549,54 €
rd. 403.000,00 €

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 49

7.6.4.1. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

7.6.4.1.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Verwaltungskosten	634,75 €
% von Rohertrag	2,78 %
Rohertrag	22.800,00 €

7.6.4.1.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Mietausfallrisiko	499,66 €
% von Rohertrag	2,19 %
Rohertrag	22.800,00 €

7.6.4.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten	8.572,80 €
% von Rohertrag	37,60 %
Rohertrag	22.800,00 €

7.6.4.1.4. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	GND (Jahre)	Anteil GND
Wohnhaus	1.718,08	90,43	70	63,30
Pferdestall	103,74	5,46	40	2,18
Remise	78,18	4,11	40	1,64
Summe	1.900,00		Summe	67,12
			GND gerundet (Jahre)	67,00

7.6.4.1.5. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Gebäude	Ertrag/Monat (€)	Anteile (%)	RND (Jahre)	Anteil RND
Wohnhaus	1.718,08	90,43	46	41,60
Pferdestall	103,74	5,46	16	0,87
Remise	78,18	4,11	16	0,66
Summe	1.900,00		Summe	43,13
			RND gerundet (Jahre)	43,00

7.6.4.2. Begründungen zu den Faktoren

Nachhaltige Erträge	Grundlage für die nachhaltig zu erwartenden Erträge sind die in dem Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich veröffentlichten Nettokaltmieten für Wohnungen im Landkreis Leer. Bei den veröffentlichten Mieten handelt es sich um Durchschnittswerte, die auf die Verhältnisse des Bewertungsobjekts abzustellen sind. Aufgrund der Wohnlage, der Größe und des Alters des Wohngebäudes wird vom Unterzeichner ein Ansatz der Nettokaltmiete für das Wohngebäude in Höhe von 4,60 €/m² als angemessen erachtet. Für den Pferdestall wird ein monatliches Nutzungsentgelt in Höhe von 1,00 €/m² und für die Remise in Höhe von 0,50 €/m² als angemessen bewertet.
Betriebskosten (BWK)	Aus der Fachliteratur (Kleiber, W. 2010: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 6. Auflage 2010) werden pauschalierte Bewirtschaftungskostenanteile für Wohngrundstücke in kleinen Gemeinden in % des Jahresrohertrags abgeleitet. Das Alter, die Größe und die Bauweise der auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude rechtfertigen einen Ansatz für die Bewirtschaftungskosten auf insgesamt 18,36 % des Jahresrohertrages.
Liegenschaftszins	Die Liegenschaftszinssätze beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen zum Stichtag 01.01.2026. Es handelt sich nicht um originäre Liegenschaftszinssätze. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Gutachterausschusses. Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Einfamilienhaus. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung und liegt in diesem Bewertungsfall bei 2,28 %.

7.7. Wertermittlung - Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener

7.7.1. Bodenwertermittlung

7.7.1.1. Bodenrichtwert

Bodenrichtwert Grünland der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2026 = 3,10 € / m²

7.7.1.2. Ermittlung des Bodenwertes

Flurstücksgröße 6.340,00 m²

erschließungsbeitragsfreies Grünland 6.340,00 m² * 2,98 €/m² = 18.893,20 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Bodenwert gesamt 18.893,20 €

Bodenwert gerundet 18.900,00 €

7.7.1.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

7.7.1.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Die Bodenrichtwertanpassung für unterdurchschnittliche Grundstücksgröße erfolgt unter Anwendung der vom Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Aurich ermittelten und veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen

Quadratmeterpreis vor Berücksichtigung der Abweichungen 3,10 €

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-4,00 % =	-0,12 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-0,12 €/m ²

Quadratmeterpreis nach Berücksichtigung der Abweichungen 2,98 €

8. Verkehrswert gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG

**Verkehrswert gemäß §§ 74 a
Abs. 5, 85 a ZVG**

für das unbebaute und bebaute Grundstück in
26826 Weener, Holthuser Straße 28

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Flurstücksbezeichnung	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Verkehrswert (€)
Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener	122.000,00	403.000,00	403.000,00	403.000,00
Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener	18.900,00	0,00	0,00	18.900,00
Verkehrswert gesamt				421.900,00
Verkehrswert gerundet				422.000,00

Wertermittlungsstichtag 13.04.2026

Qualitätsstichtag 13.04.2026

Verkehrswert

422.000,00 €

Anmerkung

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne
Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen
und Gewissen erstattet habe.



Neulehe, 30.04.2026

Ort / Datum

Stempel / Unterschrift

9. Verzeichnis der Anlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Stadt Weener, Gemarkung Weener, Flur 18, Flurstück 137/48, LGLN RD Aurich

Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Stadt Weener, Gemarkung Weener, Flur 18, Flurstück 49, LGLN RD Aurich
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stadt Weener, Gemarkung Weener, Flur 1, Flurstücke 137/48 und 49, LGLN RD Aurich
3. Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten Bauland und landwirtschaftliche Flächen, Stadt Weener, Gemarkung Weener, LGLN RD Aurich
4. Bebauungsplan Nr. 6W „Wohnen mit Pferdehaltung“ der Stadt Weener
5. Grundrisszeichnungen

9.1. Flurstücksnachweise

	Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen	Flurstücksnachweis
		Standardpräsentation mit Bodenschätzung
		Erstellt am: 19.02.2026 Aktualität der Daten: 14.02.2026
Flurstück 137/48, Flur 18, Gemarkung Weener		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Weener, Stadt Landkreis Leer	
Finanzamt:	Leer (Ostfriesland)	
Lage:	Holthuser Straße 28	
Fläche:	9 361 m²	
Tatsächliche Nutzung:	4 001 m² Wohnbaufläche 5 360 m² Grünland	
Bodenschätzung:	5 360 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 33 Ertragsmesszahl 1769 Gesamtertragsmesszahl 1769	
Bewertung:	5 360 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)	
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Sielacht Rheiderland Deichgebiet Ausführende Stelle: Rheider Deichacht	
Buchungsart:	Grundstück	
Seite 1 von 2		
Verantwortlich für den Inhalt: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer - Westerende 2-4 26789 Leer		Bereitgestellt durch: Sachverständiger Bussmann Aschendorfer Straße 3 26800 Neulehe

Flurstück 137/48
Flur 18
Gemarkung Weener

Flurstücksnachweis

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)
 Grundbuchbezirk Weener
 Grundbuchblatt 3703
 Laufende Nummer 0001

Seite 2 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -
Westerende 2-4
26789 Leer

Bereitgestellt durch:
Sachverständiger Bussmann
Aschendorfer Straße 3
26909 Neulehe



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Flurstücksnachweis

**Standardpräsentation
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 19.02.2026
Aktualität der Daten: 14.02.2026

Flurstück 49, Flur 18, Gemarkung Weener

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Weener, Stadt
Landkreis Leer

Finanzamt: Leer (Ostfriesland)

Lage: Hölle

Fläche: 6 340 m²

Tatsächliche Nutzung: 6 340 m² Grünland

Bodenschätzung: 6 340 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart
Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 33
Ertragsmesszahl 2092
Gesamtertragsmesszahl 2092

Bewertung: 6 340 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)

Hinweise zum Flurstück: Unterhaltungsverbandsgebiet
Ausführende Stelle: UHV Sielacht Rheiderland

Deichgebiet
Ausführende Stelle: Rheider Deichacht

Buchungsart: Grundstück

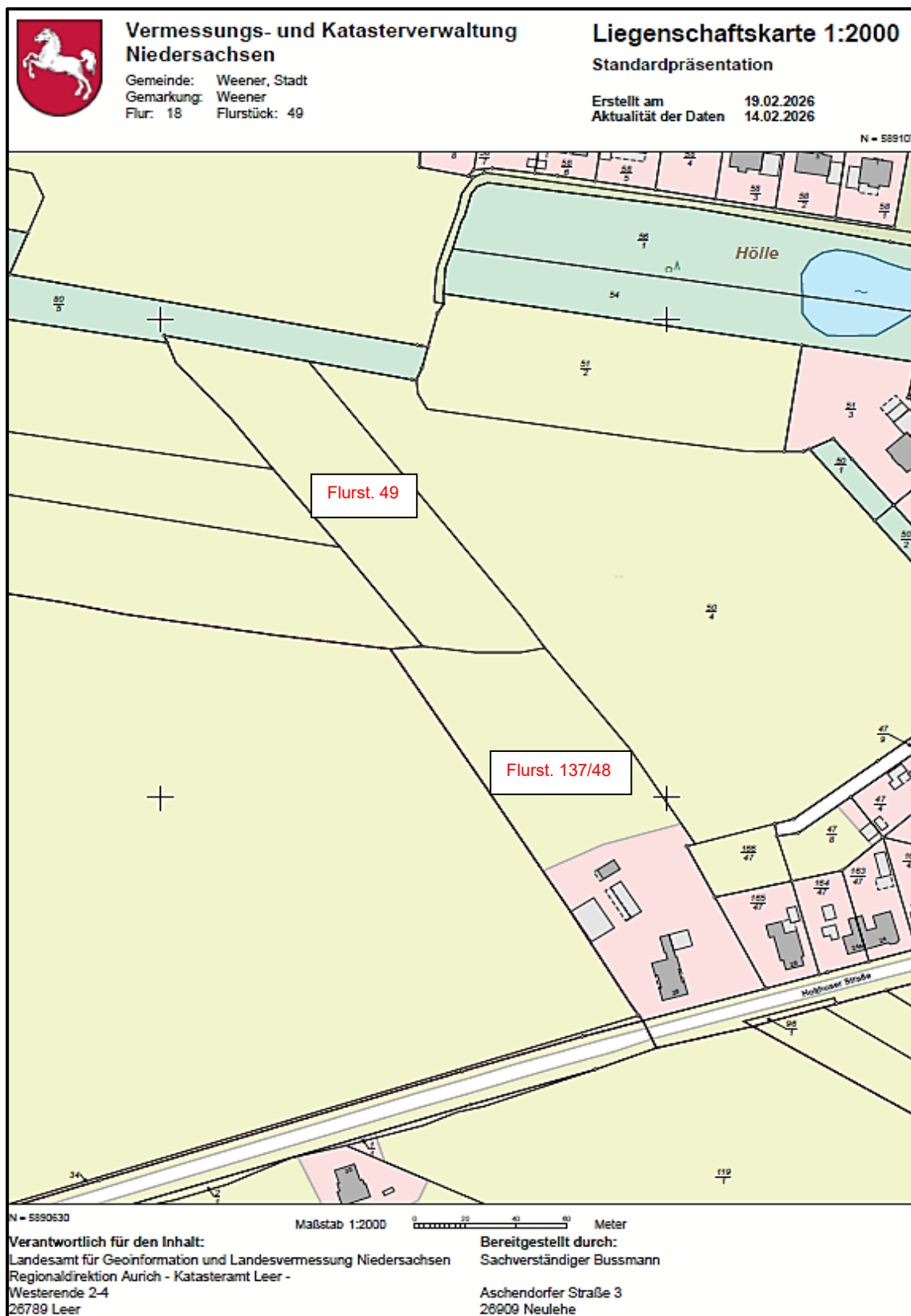
Buchung: Amtsgericht Leer (Ostfriesland)
Grundbuchbezirk Weener
Grundbuchblatt 3703
Laufende Nummer 0001

Seite 1 von 1

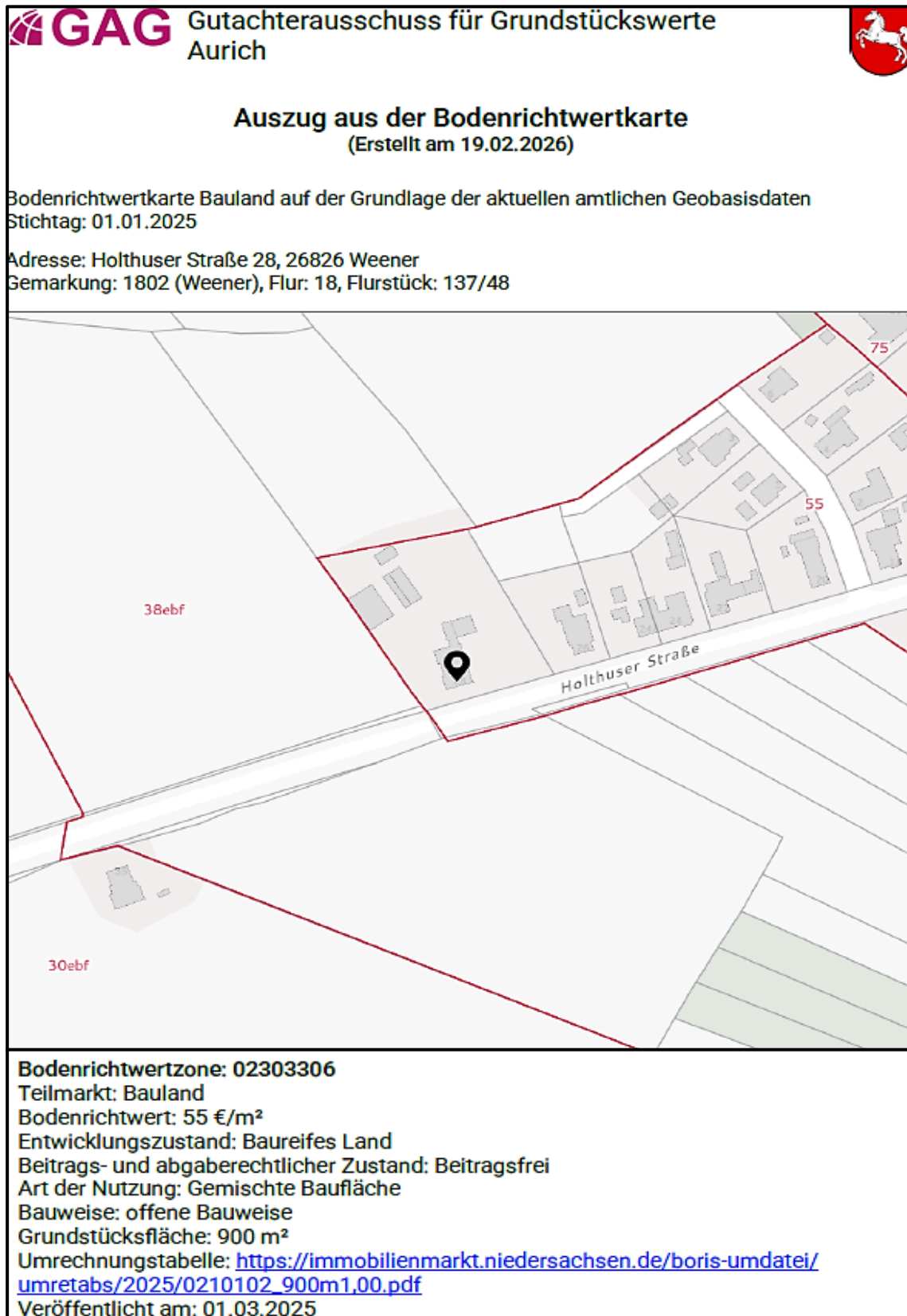
Verantwortlich für den Inhalt:
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Leer -
Westerende 2-4
26789 Leer

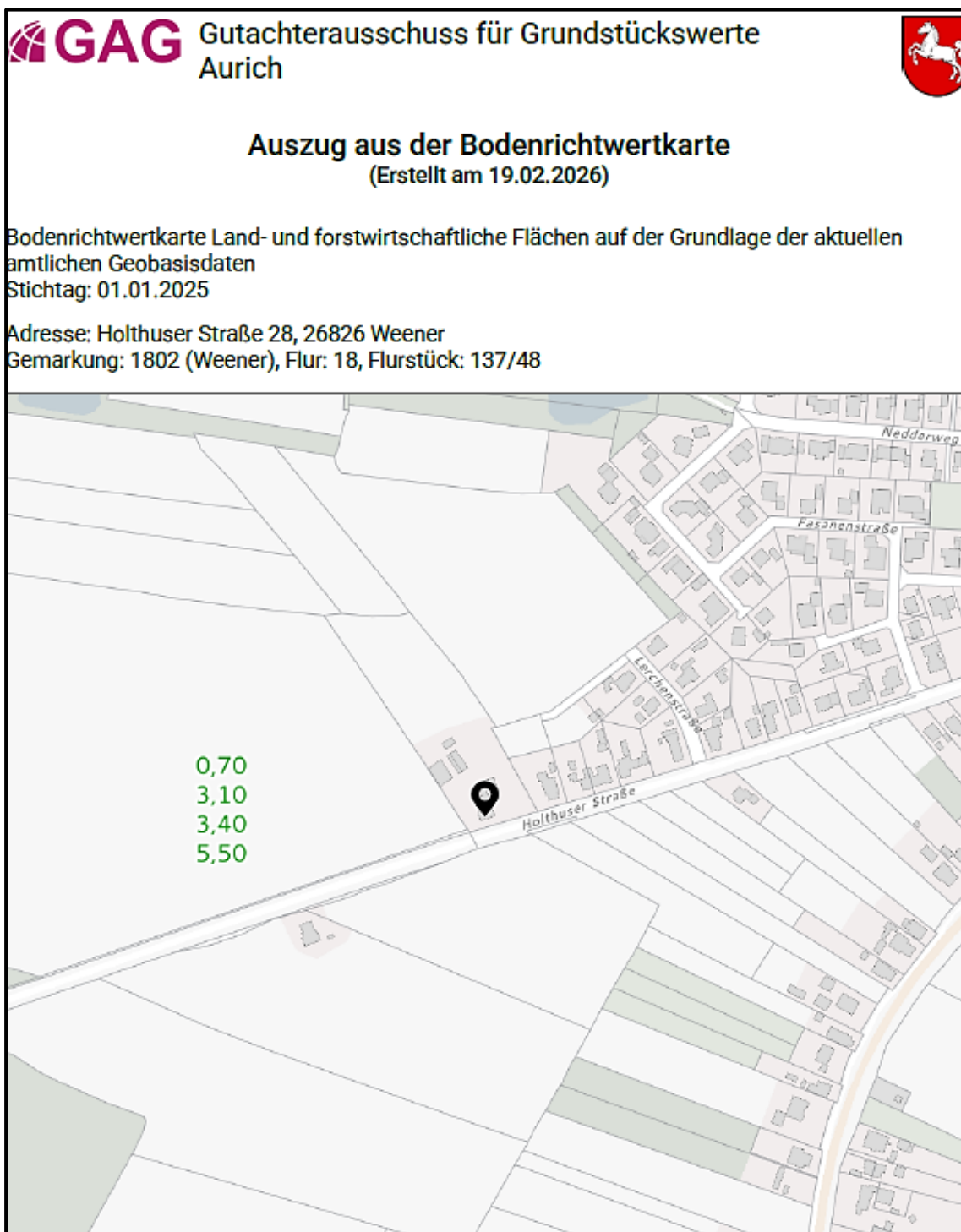
Bereitgestellt durch:
Sachverständiger Bussmann
Aschendorfer Straße 3
26909 Neulehe

9.2. Liegenschaftskarte



9.3. Bodenrichtwerte





Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 02309991

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 0,70 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 02309087

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 3,10 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Grünland
Bodenart: Sand
Grünlandzahl: 30

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0219500_501,00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 02309088

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 3,40 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Grünland
Bodenart: Ton

Grünlandzahl: 45

Grundstücksfläche: 30.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0219500_501,00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 02308086

Teilmarkt: Land- und forstwirtschaftliche Flächen
Bodenrichtwert: 5,50 €/m²
Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung: Acker
Ackerzahl: 30

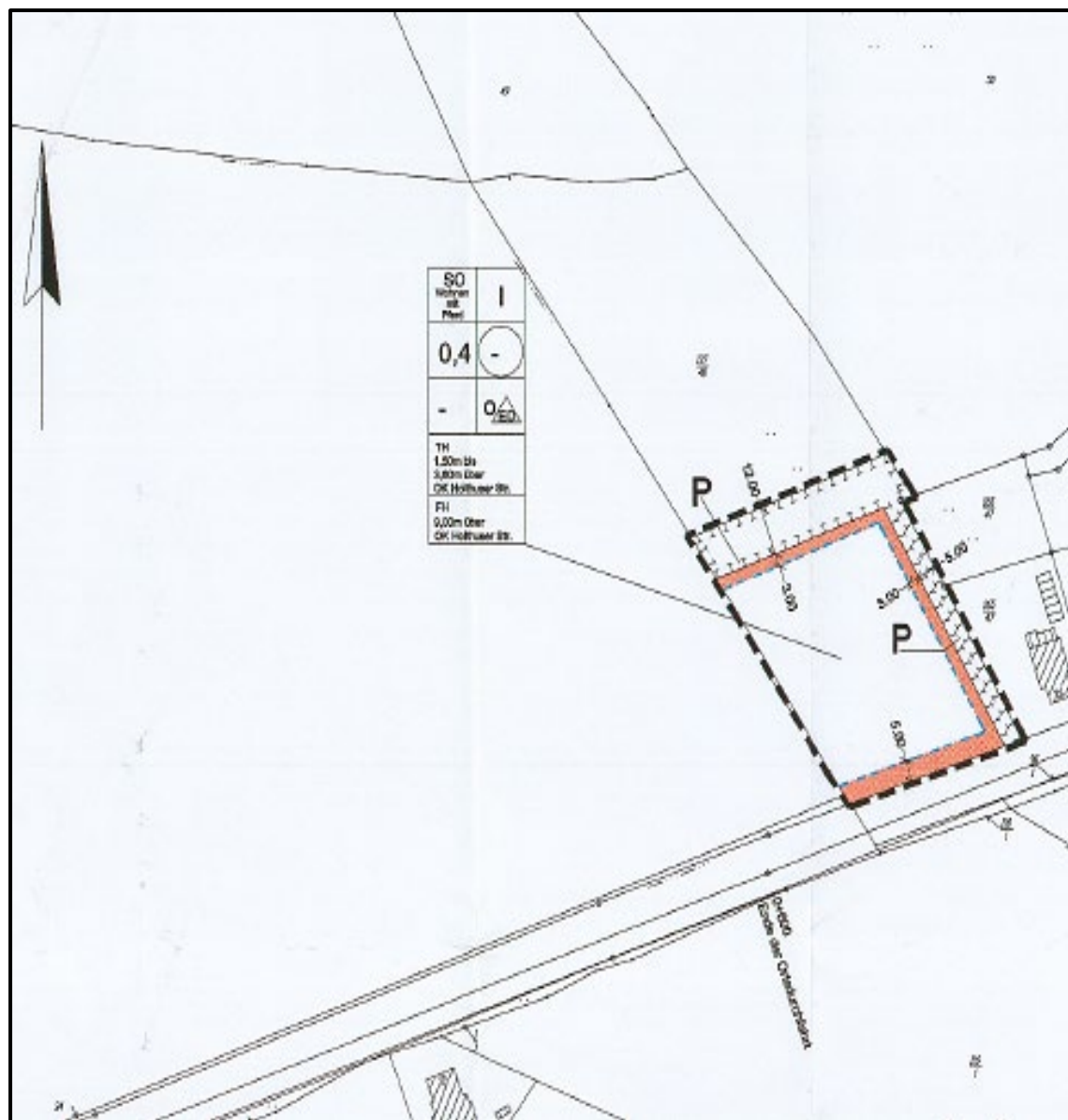
Bodenart: Sand

Grundstücksfläche: 30.000 m²

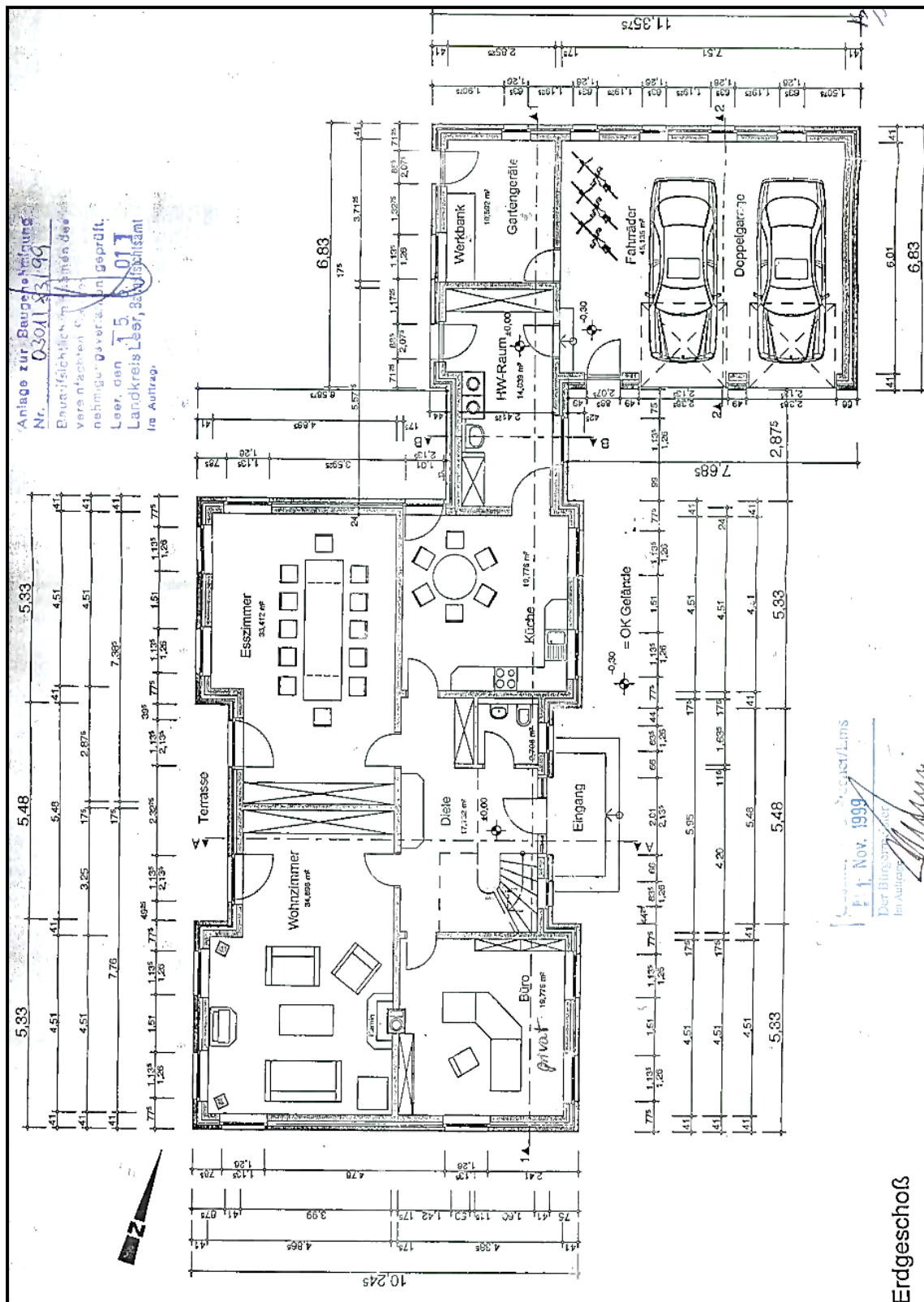
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0218500_501,00.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

9.4. Bebauungsplan Nr. 6W "Wohnen mit Pferdehaltung"

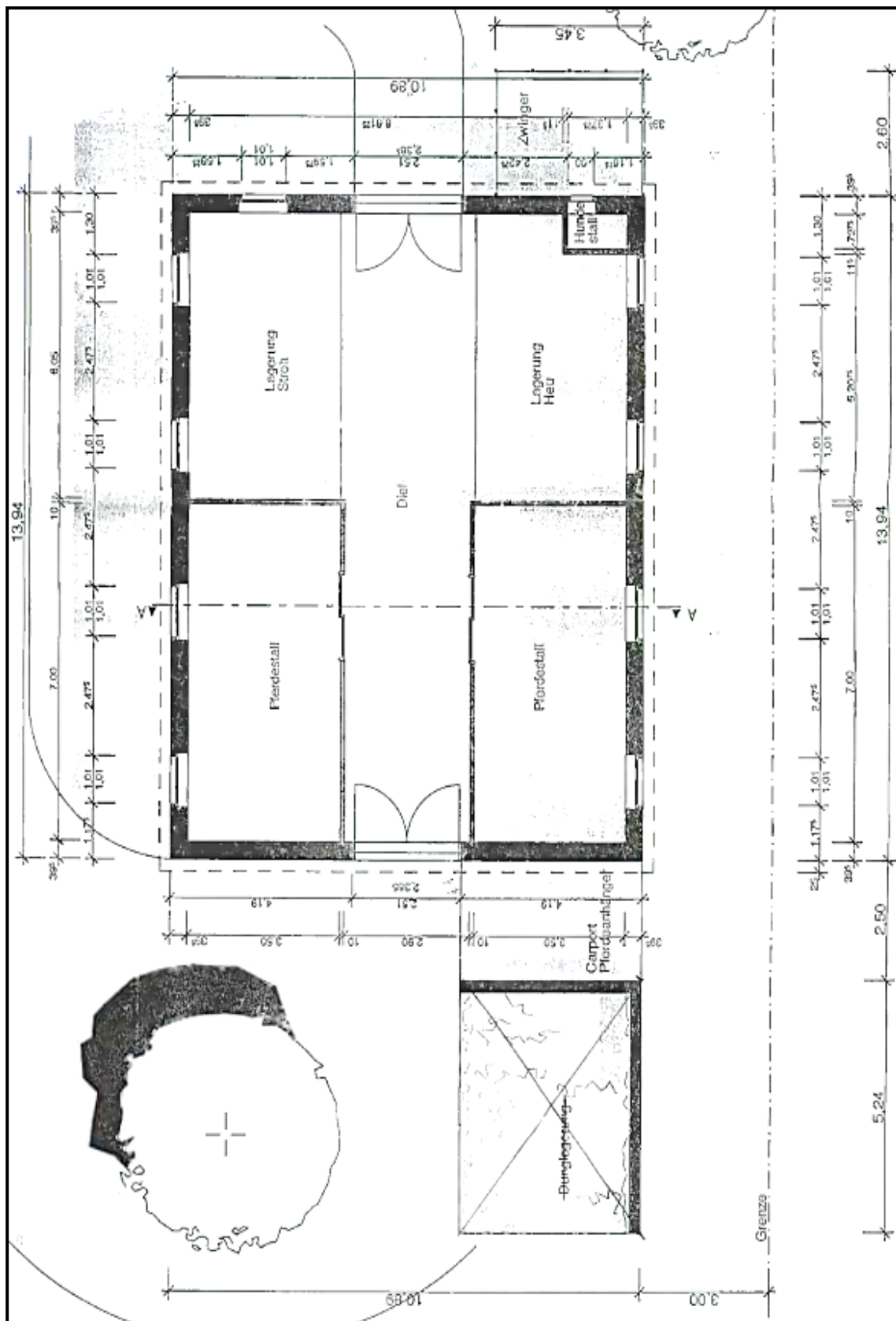


Wohnhaus Erdgeschoss



[illegible]

Pferdestall



Remise

