

**Julia Wübben**

Obergerichtsstr. 12  
49716 Meppen

Dipl. Ing. Architektin;  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken;  
Zuständig: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Amtsgericht Papenburg  
Postfach 11 52

Datum: 01.10.2023  
Az.: 007\_2023

## **Zusammenfassung GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück  
in 49762 Lathen, Kleiner Esch 1**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.04.2023 ermittelt mit rd.

**335.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

# 1 Ermittlung des Verkehrswerts

## 1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 49762 Lathen, Kleiner Esch 1 zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lathen	3506	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lathen	14	46/1	874 m <sup>2</sup>

## 1.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	11.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	874 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	110,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	874	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	874 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	96.140,00 € <b>rd. 96.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 insgesamt **96.100,00 €**.



### 1.3 Sachwertermittlung

#### 1.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau Wintergarten und Abstellraum	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	958,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.151,0 0 €/m <sup>2</sup> BGF	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	419,16 m <sup>2</sup>	43,93 m <sup>2</sup>	73,44 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	15.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	416.555,28 €	50.563,43 €	26.805,60 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11.04.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,3/100	177,3/100	177,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	738.552,51 €	89.648,96 €	47.526,33 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre	8 Jahre
• prozentual		57,14 %	57,14 %	86,67 %
• Faktor	x	0,4286	0,4286	0,1333
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	5.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	321.543,61 €	38.423,54 €	6.335,26 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		<b>366.302,41 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	<b>10.000,00 €</b>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	<b>376.302,41 €</b>
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>96.100,00 €</b>
vorläufiger Sachwert	=	<b>472.402,41 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,82</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	<b>387.369,98 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<b>52.794,20 €</b>
Sachwert	=	<b>334.575,78 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>335.000,00 €</b>

## 1.4 Vergleichswertermittlung

### 1.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 1.902,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.902,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.04.2023	× 0,95	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		231,00	× 0,83	E02
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]		874,00	× 1,03	E03
Ausstattungsstandard		3,2	× 1,18	E04
BGF/WF		1,69	× 1,02	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor		=	1.859,22 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	€/m <sup>2</sup>	
insgesamt		–	€/m <sup>2</sup>	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	<b>1.859,22 €/m<sup>2</sup></b>	

### 1.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.859,22 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.859,22 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 231,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 429.479,82 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 429.479,82 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 52.794,20 €	s. Sachwertverfahren
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 376.685,62 €</b> <b>rd. <u>377.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2023 mit rd. **377.000,00 €** ermittelt.

## 1.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **335.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **377.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 49762 Lathen, Kleiner Esch 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lathen	3506	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lathen	14	46/1

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2023 mit rd.

**335.000 €**

**in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meppen, den 01. Oktober 2023



### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.