



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Schapen, Hopstener Straße 20



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Schapen
Straße, Hausnummer:	Hopstener Straße 20
Gemarkung:	Schapen
Flur:	2
Flurstücke:	128/20, 128/19, 128/18, 128/17
Gesamtfläche:	6.262 m ² (Flurstück 128/20) 107 m ² (Flurstück 128/19) 84 m ² (Flurstück 128/18) <u>3 m² (Flurstück 128/17)</u> 6.456 m ²
Grundbuchbezirk:	Schapen
Grundbuchblatt:	649, lfd. Nr. 3 (Flurstücke 128/20, 128/19) und lfd. Nr. 4 (Flurstücke 128/18, 128/17)
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.07.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 mit

235.000 €)² für die Flurstücke zur lfd. Nr. 3

sowie mit

1.350 € für die Flurstücke zur lfd. Nr. 4

ermittelt.

)² **Bewertung nach äußerem Anschein**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2 Nutzung	11
2.2.3 Erschließungszustand	11
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3 Rechte und Belastungen	12
2.4 Künftige Entwicklungen	14
2.4.1 Demographische Entwicklung	14
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5 Entwicklungszustand	14
2.6 Bauliche Anlagen	15
2.6.1 Hauptgebäude - Wohnhaus	15
2.6.2 Nebengebäude – angebaute Scheune	19
2.6.3 Nebengebäude - Garage	22
2.6.4 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	24
3. Ermittlung des Verkehrswertes	26
3.1 Grundlagen	26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2 Kaufpreissammlung	26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4 Literatur	26
3.2 Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	27
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3 Bodenwert	28
3.3.1 Vergleichswerte	28
3.3.2 Bodenrichtwerte	28
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	29
3.3.4 Gesamtbodenwert	30
3.4 Sachwertverfahren	31
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
3.4.3 Vorläufiger Sachwert	33
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	35
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6 Sachwert	39
3.5 Verkehrswert	40
Anlagen zum Gutachten	42
Berechnungen	42
Merkblatt Gutachterausschuss	43

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Lingen
Auftragseingang: 25.03.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 11 K 3/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch:
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 25.06.2025
Weitere Teilnehmer: keine (**Eigentümer war nicht anwesend**)
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 15.07.2025
Weitere Teilnehmer: keine (**Eigentümer war nicht anwesend**)

Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach äußerem Anschein erstellt. Auf die Nachteile einer solchen Begutachtung wurde der Eigentümer hingewiesen.

Zu bewerten sind die Flurstücke unter den Nr. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses. Die Grundstücke bilden örtlich eine wirtschaftliche Einheit und werden daher zusammen betrachtet (nachfolgend auch als das Grundstück bezeichnet). Eine Einzelbewertung der laufenden Nummern erfolgt in den Kapiteln 3.3 und 3.5.

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.07.2025.

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (15.07.2025).

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 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.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) 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, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemeinde Schapen an der Hopstener Straße, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Schapen (Gemeindebüro) beträgt ca. 600 m.

Die Gemeinde Schapen gehört der Samtgemeinde Spelle an.

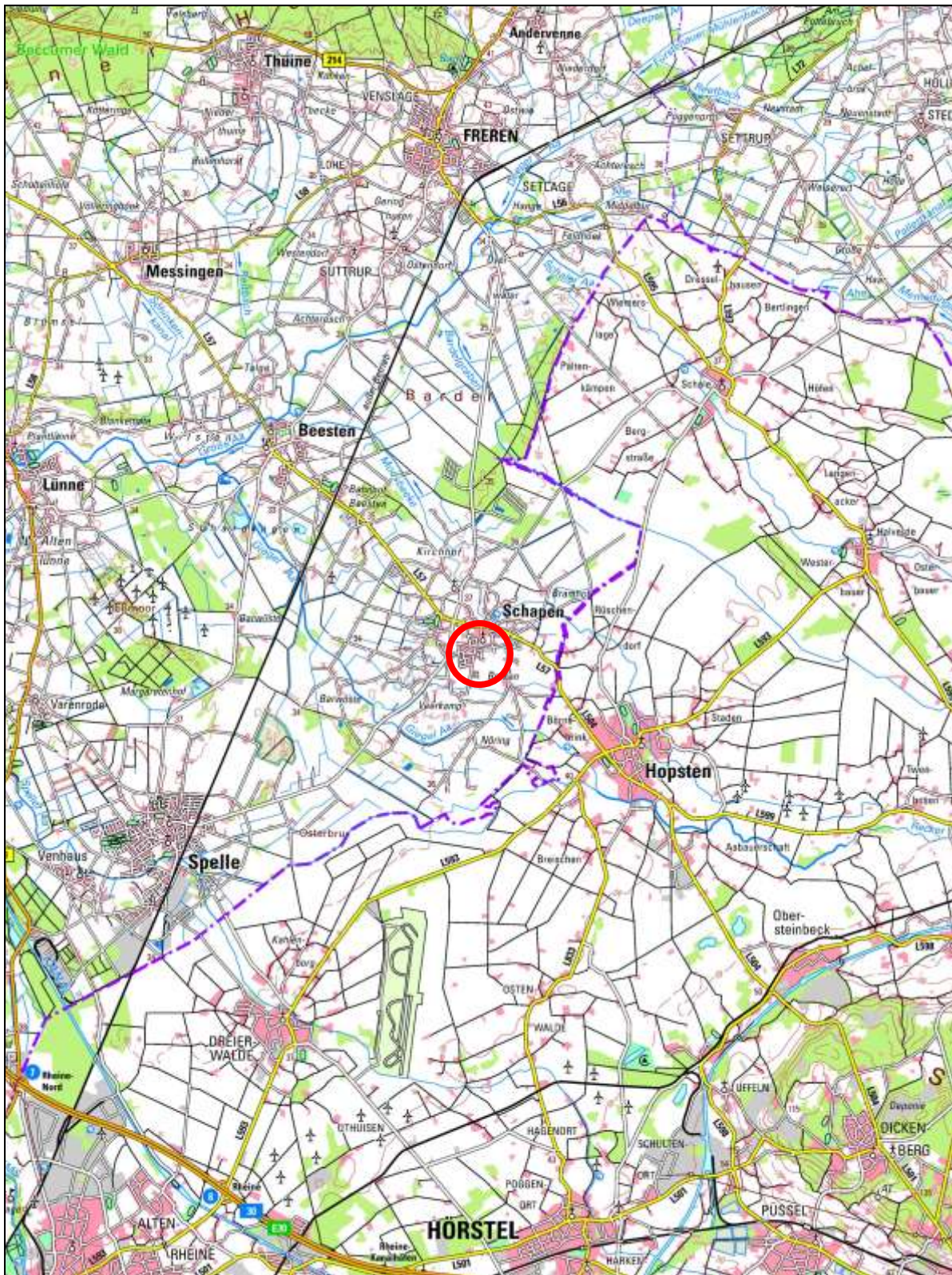
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Spelle als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum. Die Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Lünne, Schapen und Spelle (Sitz der Samtgemeindeverwaltung), hat rd. 14.900 Einwohner und ist ca. 91 km² groß.

Die Ortschaft Spelle liegt östlich der Bundesstraße B 70 von Rheine nach Emden im Südosten des Landkreises Emsland. Spelle hat einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Quakenbrück, auf der lediglich Güterverkehr betrieben wird.

In Spelle sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

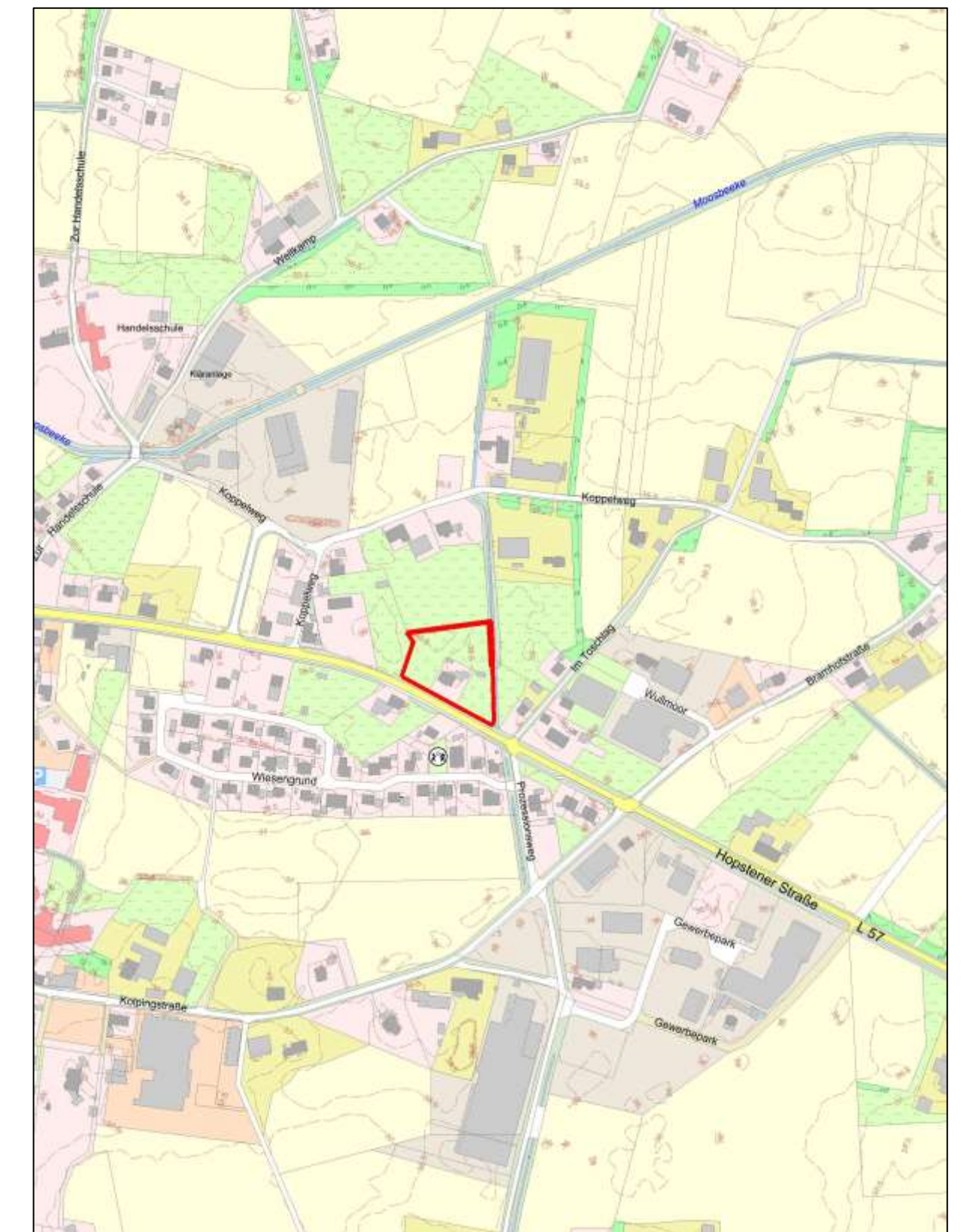
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Übersichtskarte



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

© 2025 LGLN



© 2025 LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 6.456 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

Hinweis: Das nördliche Gebäude konnte in der Örtlichkeit nicht eindeutig identifiziert werden. Vermutlich stehen nur noch Teile der Grundmauern.

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und angebauter Scheune sowie einem Garagengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Parkanlage angelegt. Das nachfolgende Luftbild gibt einen Überblick über die Nutzung.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Hopstener Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße (Landesstraße L 57) mit teilweise einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 25.03.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht 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 Samtgemeinde Spelle liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Samtgemeinde Spelle sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen, da das Wertermittlungsobjekt nicht beitragspflichtig ist. Für das Wertermittlungsobjekt sind noch keine Beiträge abgerechnet worden. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der der Samtgemeinde Spelle in naher Zukunft nicht zu erwarten.

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 ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Lingen (Ems), Grundbuchamt, vom 25.03.2025 eine zusätzliche Eintragung zu dem Zwangsversteigerungsvermerk wie folgt enthalten:

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohrleitungsrecht) für den Wasserbeschaffungsverband Landkreis Lingen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. August 1977 eingetragen am 23. Mai 1978.
---	---	--

Die Belastung unter der laufenden Nummer 1 in Abteilung II des Grundbuches wird bei der Wertermittlung mitberücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 25.03.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe des Landkreises Emsland nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Folgender Sachverhalt bzgl. Baudenkmäler in unmittelbarer Nähe ist bekannt:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich jedoch mehrere Baudenkmale, u.a.:

- Kennziffer 454046.00013: Wegekappelle mit zwei Bäumen
Kleiner Sandsteinbau mit polygonalem Schluss und Schieferdach
Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG
Gemarkung: Schapen, Flur: 2, Flurstück: 628/56
- Kennziffer 454046.00025: Wohnhaus mit Nebengebäude (ehem. Apotheke mit Kaufmannsladen)
Langgestreckter eingeschossiger Fachwerkbau auf hohem Sockel unter Krüppelwalmdach; Nebengebäude
Fachwerkbau mit Bretterkübbung
Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG
Gemarkung: Schapen, Flur: 2, Flurstück: 129/10
- Kennziffer 454046.00034: Wohn-/ Wirtschaftsgebäude mit Brunnen und Baumbestand („Töddenhaus“)
Großes Hallenhaus aus Fachwerk mit außermittigem Dielentor
Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG
Gemarkung: Schapen, Flur: 2, Flurstück: 97/5
- Kennziffer 454046.00035: Wohnhaus mit Nebengebäude
Zweigeschossiger Putzbau unter Walmdach; Nebengebäude rückwärtig eingeschossiger Wirtschaftsanbau
Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG
Gemarkung: Schapen, Flur: 2, Flurstück: 33/5

Neben diesen befinden sich weitere Baudenkmale entlang der Hopstener Straße.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Denkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grunde sind sämtliche Baumaßnahmen auf den angefragten Flurstücken gem. § 10 NDSchG genehmigungspflichtig.

Die denkmalrechtliche Genehmigung kann verwehrt oder mit Auflagen verbunden sein.

Archäologische Fundstellen sind auf dem markierten Grundstück derzeit nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Diesen Sachverhalt hält der Gutachterausschuss nicht für wertbeeinflussend.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

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

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Samtgemeinde Spelle ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 17 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land, Hofraum im Außenbereich“ sowie land- und forstwirtschaftliche Fläche (Gartenbauland – lt. Katasterunterlagen) und Gewässerbegleitfläche.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Bauakten wurden nicht zugeliefert und lagen somit dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf 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. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

Grundrisse für die Gebäude liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

2.6.1 Hauptgebäude - Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht ersichtlich
	Dachgeschossausbau: tlw. ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	vermutlich in den 1870er Jahren (laut Katasterunterlagen)
	Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde und vom Eigentümer wurden nicht zur Verfügung gestellt)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: (Berechnungen s. Anlage)
	EG: 172 m ²
	<u>DG: 172 m²</u>
	Insg.: 344 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	nicht bekannt
Einstufung/Besonderheiten:	konnte nicht ermittelt werden
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Mauerwerk, Putz/Anstrich
Dach:	Walmdach mit 2 Dachgauben Dachsteine Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür mit Einfachverglasung Nebeneingang: Holzrahmentür mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzrahmen mit Einfachverglasung Dachluken
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Geschosstreppen:	nicht bekannt

Fußboden, Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	2 Dachgauben Überdachung zum Nebeneingang (kein Zeitwert) Treppe mit 3 Stufen zum Nebeneingang weiteres nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt
Einstufung des Zustandes:	nicht bekannt

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. Das Gebäude wird als **typisches Haus einer Bauernsiedlung** entsprechend mit zeitgemäß einfacher Ausstattung eingestuft. Es wird nach äußerem Anschein die Ausstattung der Standardstufe 1,5 zugeordnet.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energieeffizienz 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

se durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre
bisheriges Alter: rd. 150 Jahre
Modernisierungen: nicht bekannt

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): vermutlich nicht modernisiert bzw.
kleine Modernisierungen im Rahmen der
Instandhaltung

Restnutzungsdauer: 11 Jahre

Wertrelevantes Baujahr: 1966 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden (Anlage 2 ImmoWertV) **sachverständig nach Aktenlage** bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 26.05.2025; **Innenansicht nicht möglich**)



Ansicht von der Straße



Östliche Ansicht



Eingangsbereich



Ansicht vom Garten



Ansicht vom Garten

2.6.2 Nebengebäude – angebaute Scheune

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Scheune
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht ersichtlich
	Dachgeschossausbau: vermutlich nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	vermutlich in den 1870er Jahren (laut Katasterunterlagen)
	Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde und vom Eigentümer wurden nicht zur Verfügung gestellt)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: (Berechnungen s. Anlage)
	EG: 87 m ²
	DG: 77 m ²
	Insg.: 164 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	nicht bekannt
	Einstufung/Besonderheiten: konnte nicht ermittelt werden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Mauerwerk, Putz/Anstrich, tlw. Klinkerverkleidung
Dach:	Satteldach Dachsteine Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren/-tore:	Holztür/Holztor, Metallschwingtor
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung Glasbausteine Dachluken
Innenwände:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Geschosstreppen:	nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Technische Ausstattung:	nicht bekannt
Einbaumöbel:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Überdachung, Holzkonstruktion mit ca. 20 m ² (3,6 m x 5,7 m) Grundfläche (kein Zeitwert) weiteres nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: nicht bekannt
Einstufung des Zustandes: nicht bekannt

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 40 Jahre
bisheriges Alter: rd. 150 Jahre
Modernisierungen: nicht bekannt

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): vermutlich nicht modernisiert bzw.
kleine Modernisierungen im Rahmen der
Instandhaltung

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde **sachverständig nach Aktenlage** bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 25.06.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Zufahrt



Östliche Ansicht



Überdachung an der östlichen Seite



Nördliche Ansicht



Ansicht vom Garten



Überdachung

2.6.3 Nebengebäude - Garage

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garage
Geschosse: Erdgeschoss
Unterkellerung: nicht ersichtlich

Baujahr(e): zwischen 1990 und 1993 laut Katasterunterlagen
Baugenehmigungen: konnten nicht nachvollzogen werden (Akten der Baugenehmigungsbehörde und vom Eigentümer wurden nicht zur Verfügung gestellt)

Größe: Bruttogrundfläche: (Berechnungen s. Anlage)
EG: 44 m²

Raumaufteilung: nicht bekannt
Einstufung/Besonderheiten: konnte nicht ermittelt werden

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk
Dach: Pultdach
Wellblech
Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren/-tore: Metalltür (Kühlraumtür), 3 Metallschwingtore
Fenster: Industriefenster mit Einfachverglasung
Innenwände: nicht bekannt
Innentüren: nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag: nicht bekannt
Heizung: nicht bekannt
Technische Ausstattung: nicht bekannt
Einbaumöbel: nicht bekannt
Besondere Bauteile: nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: nicht bekannt
Einstufung des Zustandes: nicht bekannt

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre
bisheriges Alter: rd. 33 Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): vermutlich nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 27 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde **sachverständig nach Aktenlage** bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 25.06.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Eingangstür



Ofenrohr

2.6.4 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss; Gasanschluss nicht bekannt
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Gartenanlage:</u>	Parkanlagencharakter mit Rasenflächen, Beetanlagen, Gehölze und Gartenkunst
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Holzüberdachung

Fotos
(aufgenommen am 25.06.2025)



Zuwegung



Blick zur Zuwegung



Garten



Garten



Garten



Garten



Sicht nach Norden



Überdachungen



Überdachung



Überdachungen

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- 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 Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- 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/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, 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 wäh-

len. 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 sachgerecht berücksichtigt werden können.

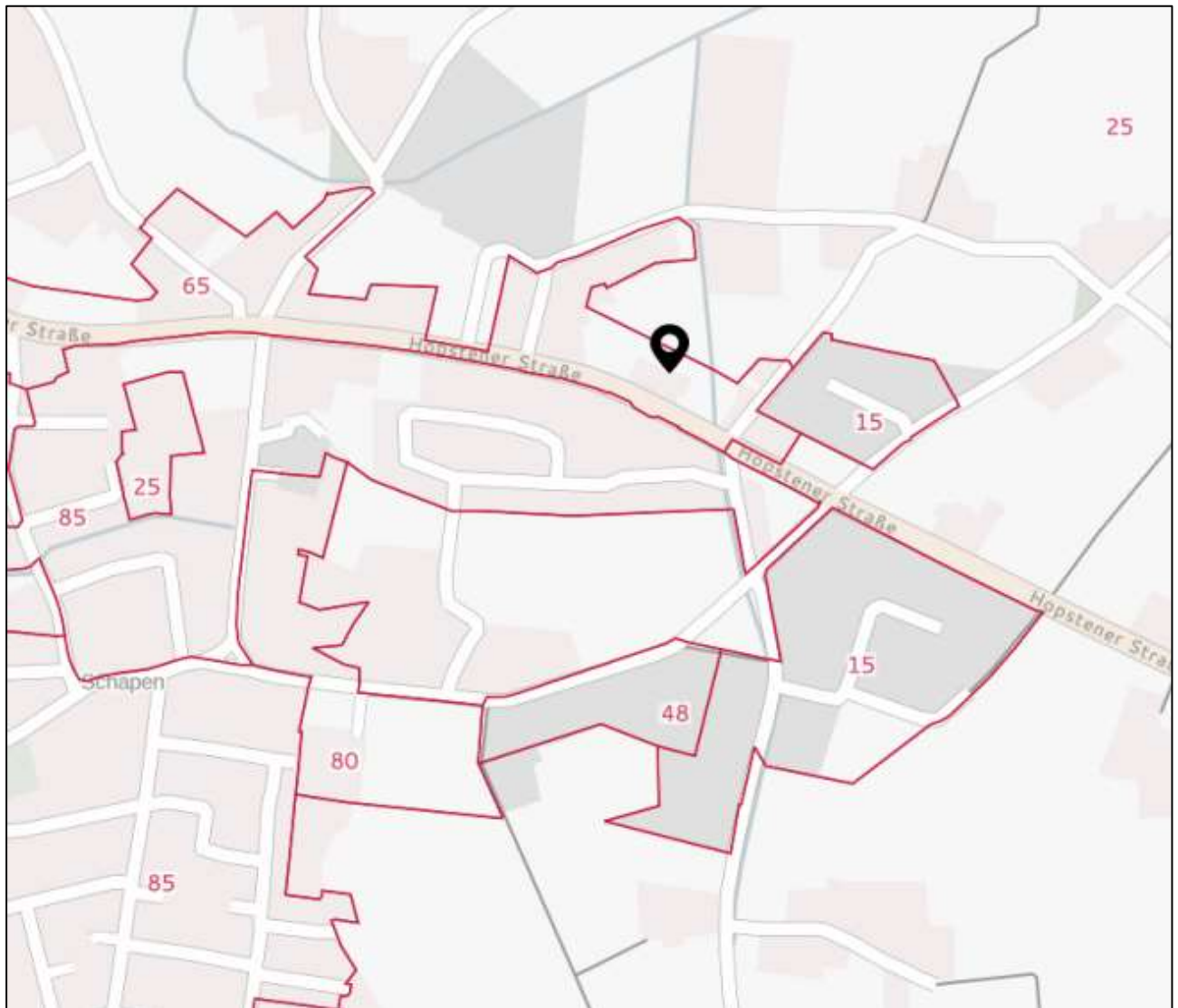
3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 65 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind: **Bauland** für gemischte Baufläche, Grundstücksgröße von 1.000 m².

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Gutachterausschuss leitet, ausgehend vom Bodenrichtwert (Bauland für gemischte Bauflächen) einen Bodenwert von **65 €/m²** für einen Flächenanteil der bebauten Wohnbaufläche von 1.000 m² ab.

Für den darüberhinausgehenden Flächenanteil der Gartenbaulandfläche (5.075 m² und 84 m²) ermittelt der Gutachterausschuss nach Erfahrungswerten einen Bodenwert von rd. 25 % des Baulandpreises und somit **16,00 €/m²**.

Für die Gewässerbegleitflächen berücksichtigt er einen Bodenwert nach Erfahrungswerten von **1,50 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Für die Flurstücke unter der **lfd. Nr. 3 des Grundbuchblattes:**

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland (tlw. 128/20)	1.000 m ² *	65,00 €/m ² =	65.000 €
Summe Bodenwert:			gesamt: 65.000 €
Gartenland (tlw. 128/20)	5.262 m ² *	16,00 €/m ² =	84.192 €
Gewässerbegleitfläche (128/19)	107 m ² *	1,50 €/m ² =	161 €
Summe sonstiger Bodenwert:			84.353 €
Summe insgesamt:			(6.369 m ²) 149.353 €

Für die Flurstücke unter der **lfd. Nr. 4 des Grundbuchblattes:**

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Gartenland (128/18)	84 m ² *	16,00 €/m ² =	1.344 €
Gewässerbegleitfläche (128/17)	3 m ² *	1,50 €/m ² =	5 €
Summe Bodenwert:			1.349 €
			0 €
Summe sonstiger Bodenwert:			0 €
Summe insgesamt:			(87 m ²) 1.350 €

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.

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 Wertermittlungstichtag 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, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund des Walmdachs gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

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.

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.

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.

3.4.2 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.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Hauptgebäude

Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - Typ 1.21

Ausstattungsstandards: Stufe 1,5

Kosten der Bruttogrundfläche: 834 €/m²

Zu-/Abschläge: 5 % Abschlag für Walmdach

Angemessener Ansatz: rd. 790 €/m²

Nebengebäude

Scheune/Anbau: nach Typ 18.5 und Erfahrungswerten

Ausstattungsstandards: Stufe 3,0

Kosten der Bruttogrundfläche: 245 €/m²

Nebengebäude

Garage: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Ausstattungsstandards: Stufe 4,0

Kosten der Bruttogrundfläche: 485 €/m²

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Wertermittlungsstichtag:

Tag der Sitzung

Gebäude:	Wohnhaus	Scheune/Anbau	Garage
Bruttogrundfläche (BGF):	344 m ²	164 m ²	44 m ²
Normalherstellungskosten NHK 2010	790 €/m ²	245 €/m ²	485 €/m ²
Index =	188,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.491 €/m ²	462 €/m ²	915 €/m ²
Herstellungskosten:	512.811 €	75.820 €	40.269 €
Alterswertminderung	linear	linear	linear
Restnutzungsdauer in Jahren:	11	6	27
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	40	60
Wertminderung:	84,3%	85,0%	55,0%
	-432.300 €	-64.447 €	-22.148 €
Gebäudesachwert:	80.511 €	11.373 €	18.121 €
insgesamt:			110.005 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Gauben	108.300 €	84,3%	17.003 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			127.008 €
Ver- und Entsorgungsanlagen:			
			6.000 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:			
			1.100 €
einfache Nebengebäude:			
			0 €
Sonstiges			
			0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			7.100 €
Summe Bodenwert:			
			65.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			
			127.008 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			
			7.100 €
vorläufiger Sachwert:			199.108 €

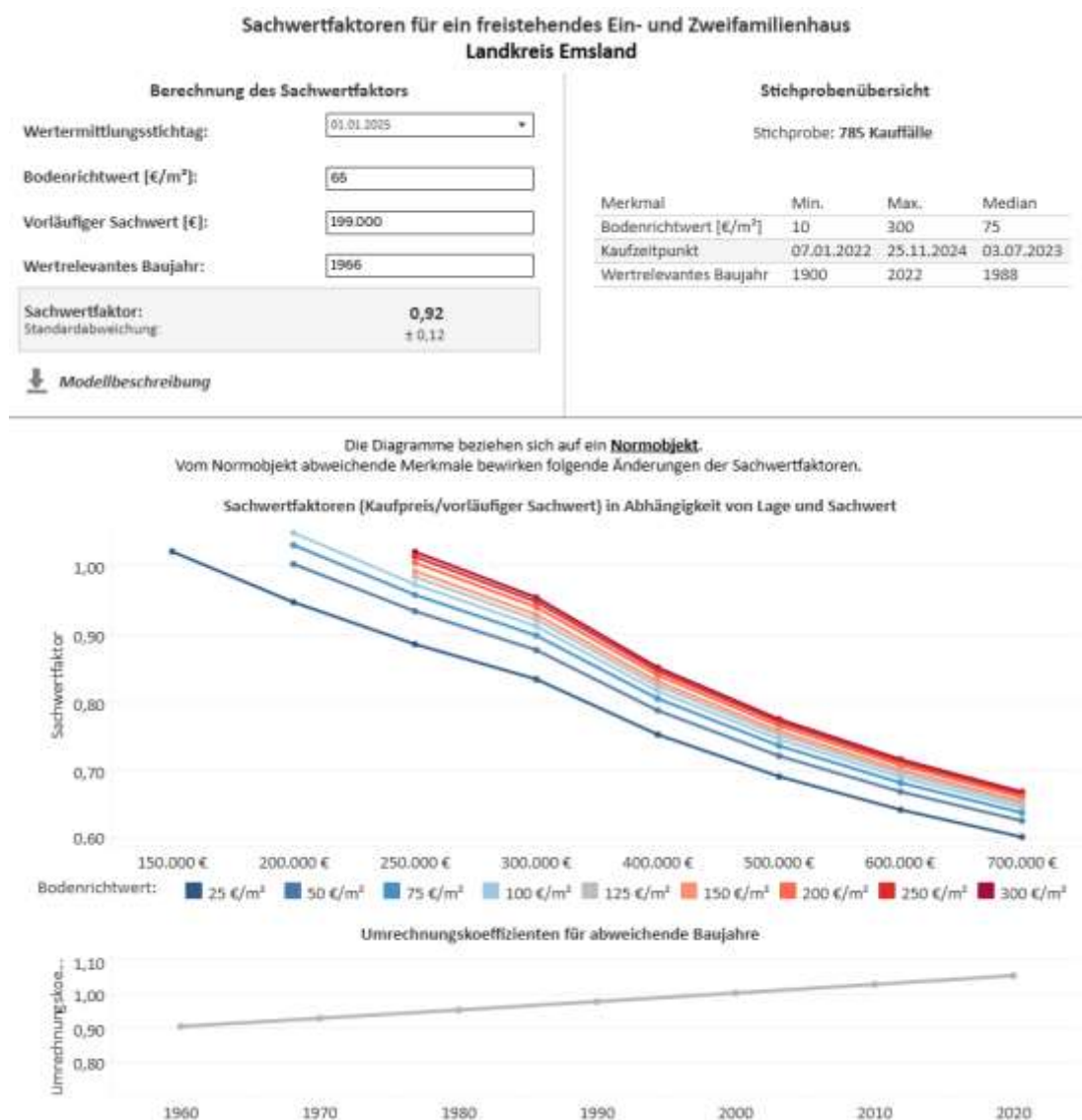
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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).

Der Gutachterausschuss wertet jährlich eine Vielzahl von Kauffällen aus, berechnet die vorläufigen Sachwerte der Kaufobjekte, leitet daraus Sachwertfaktoren für marktgängige Wohnobjekte ab und veröffentlicht die Ergebnisse in seinen Grundstücksmarktberichten bzw. unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de.

Die nachfolgende Grafik zeigt die im Grundstücksmarktbericht bzw. im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Sachwertfaktoren.



Quelle: Auszug aus den Grundstücksmarktdaten des GAG 2025 / www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

Die nachfolgende Tabelle zeigt Sachwertfaktoren für Vergleichsobjekte aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes. Hierbei werden aus der Stichprobe der ausgewerteten Verkäufe die 15 am besten mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmenden Vergleichsgrundstücke berücksichtigt.

Die Kaufpreise stimmen in einem oder mehreren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen (u. a. Sachwert, Lagewert, wertrelevantes Baujahr) mit dem Wertermittlungsobjekt nicht hinreichend überein. Anhand der Regressionsanalyse lassen sich die Einflüsse dieser Merkmale auf den Sachwertfaktor nachweisen. Die originären Sachwertfaktoren der Vergleichspreise werden daher anhand der Korrekturfaktoren der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Sachwertfaktor (umger. SW-Faktor):

Lage	Jahr	Fläche m ²	Boden- Richtwert €/m ²	mod. Baujahr	BGF m ²	Kauf- preis €	Sach- wert €	originär Kaufpreis/ Sachwert	umgerech. Kaufpreis/ Sachwert
Bewertungs- objekt	2025	1.187	65	1966	344				
Lingen	07.2024	668	150	1973	282	230.000	227.580	1,01	1,10
Salzbergen	08.2024	1.065	110	1975	321	249.000	231.467	1,08	1,18
Lingen	10.2024	451	215	1976	234	165.000	218.011	0,76	0,79
Lingen	11.2024	603	140	1982	303	235.000	279.319	0,84	0,95
Lengerich	11.2024	608	55	1995	241	292.500	318.279	0,92	1,08
Emsbüren	12.2024	919	80	1975	294	205.000	213.488	0,96	1,03
Lingen	12.2024	822	100	1978	522	309.000	349.615	0,88	1,09
Salzbergen	02.2025	904	100	1974	342	190.000	231.672	0,82	0,88
Emsbüren	02.2025	975	120	1977	312	240.000	264.679	0,91	1,00
Lingen	02.2025	660	170	1976	233	263.000	231.381	1,14	1,18
Bawinkel	02.2025	610	80	1977	445	174.000	250.980	0,69	0,77
Lingen	02.2025	924	110	1976	282	223.500	238.192	0,94	1,00
Lingen	03.2025	582	180	1978	184	175.000	236.719	0,74	0,77
Emsbüren	03.2025	538	120	1976	306	210.000	209.285	1,00	1,01
Emsbüren	04.2025	762	120	1978	393	270.000	304.017	0,89	1,00
Mittel:									0,99

Das arithmetische Mittel ergibt sich zu 0,99.

Unter Würdigung der individuellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes, insbesondere der Lage direkt an der L 57, des Zustandes des Wertermittlungsobjektes und der Grundstücksgröße, hält der Gutachterausschuss einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,92 für marktge-
recht.

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

vorläufiger Sachwert:	199.108 €
Sachwertfaktor:	0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	183.180 €

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 Wertermittlungstichtag 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.

Für das hier zu bewertende Objekt sind folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

- a) Baumängel und Bauschäden (unterdurchschnittlicher Zustand)
- b) Leitungsrecht

a) Baumängel und Bauschäden

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des fehlenden Zutritts zu den Gebäuden und der damit verbundenen Bewertung nach äußerem Anschein **ein Risikoabschlag von rd. 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwertes** anzubringen.

b) Leitungsrecht

Bei der eingetragenen Grunddienstbarkeit im Grundbuch handelt es sich um ein Leitungsrecht (Wasserrohrleitungsrecht). Inhalt des Leitungsrechts sind dem nachfolgenden Auszug des Vertrags (UR-Nr.: 456 aus 1977) zu entnehmen.

Als Eigentümer des vorbezeichneten Grundbesitzes
bewillige/~~n~~ und beantrage/~~n~~ ich/~~wir~~ die Eintragung
der folgenden Grunddienstbarkeiten auf dem/~~den~~
Flurstück/~~en~~ 128/13

der Flur 2 II Gemarkung Schapen

"Der Wasserbeschaffungsverband "Landkreis Lingen" ist
berechtigt, auf dem/~~den~~ vorgenannten Flurstück/~~en~~ in
einem Grundstücksstreifen von 6 m Breite und 100 m
Länge Wasserrohrleitungen zu betreiben und die Grund-
stücke zum Zweck des Betriebes und der Unterhaltung
der Leitungen zu benutzen.

Auf dem 6 m breiten Schutzstreifen dürfen für die
Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet
oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Wasser-
rohrleitungen gefährden, vorgenommen werden.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt
durch die Lage der Rohrleitungen NW 100 mm."

Eine Übersicht über die Lage des Rechtes liegt dem Gutachterausschuss nicht vor. Bei dem Flurstück 128/13 handelt es sich um ein historisches Flurstück. Aus diesem Flurstück ist das zu bewertende Flurstück 128/20 entstanden.

Wege- und Leitungsrechte können als Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks oder als beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) begründet werden. Sie können die zulässige wirtschaftliche Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen.

Wie in dem Notarvertrag beschrieben, besteht für das Flurstück 128/13 zu Gunsten des Wasserbeschaffungsverbandes ein unentgeltliches Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit). Dieses Recht ist im Grundbuch eingetragen. Die für dieses Recht beanspruchte Länge der Wasserrohrleitungen beträgt 100 m. Der Schutzstreifen wird mit 6 m angesetzt. Somit ergibt sich eine belastete Fläche von rund 600 m².

Aufgrund vorstehender Ausführungen ergeben sich infolge der beschränkten Dienstbarkeit Wertminderungen für das belastete Grundstück. Diese werden nach der einschlägigen Fachliteratur (Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht sowie Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag 2007) üblicherweise als Prozentsatz vom Bodenwert der belasteten Fläche beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbe- grundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit:	10 – 30 %	10 – 20 %
Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit:	30 – 70 %	22 – 55 %
Starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit:	70 – 80 %	55 – 80 %

Da dem Gutachterausschuss die Lage nicht bekannt ist, wird die Beeinträchtigung/Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit innerhalb der belasteten Fläche als teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit mit 50 % im Bereich des Gartenlandes eingeschätzt. Die Wertminderung des Bodenwertes der belasteten Fläche ergibt sich mit:

$$600 \text{ m}^2 * 16,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 50 \% = \mathbf{4.800 \text{ €}}$$

Die Wertminderung für die betroffene Teilfläche durch das Leitungsrecht beträgt somit:

rd. 4.800 €

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

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	-27.500 €
Leitungsrecht:	-4.800 €
Sonstiges	0 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32.300 €

3.4.6 Sachwert

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	183.180 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-32.300 €
sonstiger Bodenwert:	84.353 €
Summe:	235.232 €
Sachwert (gerundet)	235.000 €

Bewertung nach äußerem Anschein!

3.5 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 Schapen, Hopstener Straße 20 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.07.2025 für die Flurstücke unter der lfd. Nr. 3 des Grundbuchblattes mit

235.000 € *

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

sowie für die Flurstücke unter der lfd. Nr. 4 des Grundbuchblattes mit

1.350 €

(in Worten: eintausenddreihundertfünfzig Euro)

ermittelt.

*** Bewertung nach äußerem Anschein**

Meppen, 15.07.2025

Gutachter

Stellv. Vorsitzende

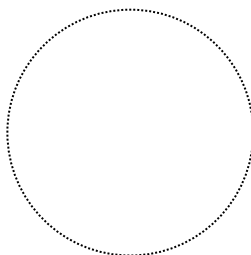
Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**

Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Telefon: 05931 - 159 0 Fax: 05931 - 159 161
E-Mail: gag-os-mep@lgl.niedersachsen.de

Meppen,
Im Auftrage



Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (vierfach gedruckt und einfach digital über das beBPO)

Amtsgericht Lingen
Burgstraße 28
49808 Lingen (Ems)

Anlagen zum Gutachten**Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen**
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)**I. Hauptgebäude**

Wohnhaus

Erdgeschoss	10,57 m	*	15,12 m	=	159,82 m ²
Erdgeschoss	5,50 m	*	1,03 m	=	5,67 m ²
Erdgeschoss	7,11 m	*	0,98 m	=	6,97 m ²
Erdgeschoss insgesamt:					<u>172,45 m²</u>
Dachgeschoss	10,57 m	*	15,12 m	=	159,82 m ²
Dachgeschoss	5,50 m	*	1,03 m	=	5,67 m ²
Dachgeschoss	7,11 m	*	0,98 m	=	6,97 m ²
Dachgeschoss insgesamt:					<u>172,45 m²</u>

BGF insgesamt **rd. 344 m²****II. Nebengebäude – angebaute Scheune**

Anbau

Erdgeschoss	7,74 m	*	10,12 m	+	2,56 m	*	3,97 m	=	88,49 m²	
Erdgeschoss	0,58 m	*	-2,69 m						=	-1,56 m²
Erdgeschoss insgesamt:										<u>86,93 m²</u>
Dachgeschoss	7,74 m	*	10,12 m						=	78,33 m²
Dachgeschoss	0,58 m	*	-2,69 m						=	-1,56 m²
Dachgeschoss insgesamt:										<u>76,77 m²</u>

BGF insgesamt **rd. 164 m²****III. Nebengebäude – Garage**

Garage

Erdgeschoss	9,50 m		4,64 m	=	44,08 m ²
-------------	--------	--	--------	---	----------------------

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.