



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Emsbüren, Lindenweg 16**



**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:	Emsbüren
Straße, Hausnummer:	Lindenweg 16
Gemarkung:	Emsbüren
Flur:	9
Flurstück(e):	469
Gesamtfläche:	1.097 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Emsbüren
Grundbuchblatt:	1592, lfd.-Nr. 1
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2024 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.09.2024 mit

**362.000 €**

ermittelt.

Die **Wertminderungen** durch die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches wurden gesondert ermittelt (Kap. 3.5.3).

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstückgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>21</b>
3.1	Grundlagen	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2	Kaufpreissammlung	21
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4	Literatur	21
3.2	Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3	Bodenwert	23
3.3.1	Vergleichswerte	23
3.3.2	Bodenrichtwerte	24
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4	Gesamtbodenwert	25
3.4	Vergleichswertverfahren	25
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	26
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	27
3.5	Sachwertverfahren	28
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	28
3.5.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	30
3.5.3	Vorläufiger Sachwert	30
3.5.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	32
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.5.6	Sachwert	37
3.6	Verkehrswert	39
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>41</b>
	Berechnungen	41
	Merkblatt Gutachterausschuss	43

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Lingen
Auftragseingang:	22.07.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 11 K 5/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	27.09.2024
Weitere Teilnehmer:	Wohnungsberechtigter, Wohnungsberechtigte mit ihrem Rechtsanwalt

### 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 27.09.2024.

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 (27.09.2024).

### 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. Mobilien (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
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude (von der Eigentümerin erhalten)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Vertrag zur Begründung des Wohnungsrechtes
- 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 einer Wohnsiedlung der Gemeinde Emsbüren am Lindenweg, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Ortschaft Emsbüren (Kirche) beträgt ca. 0,7 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

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

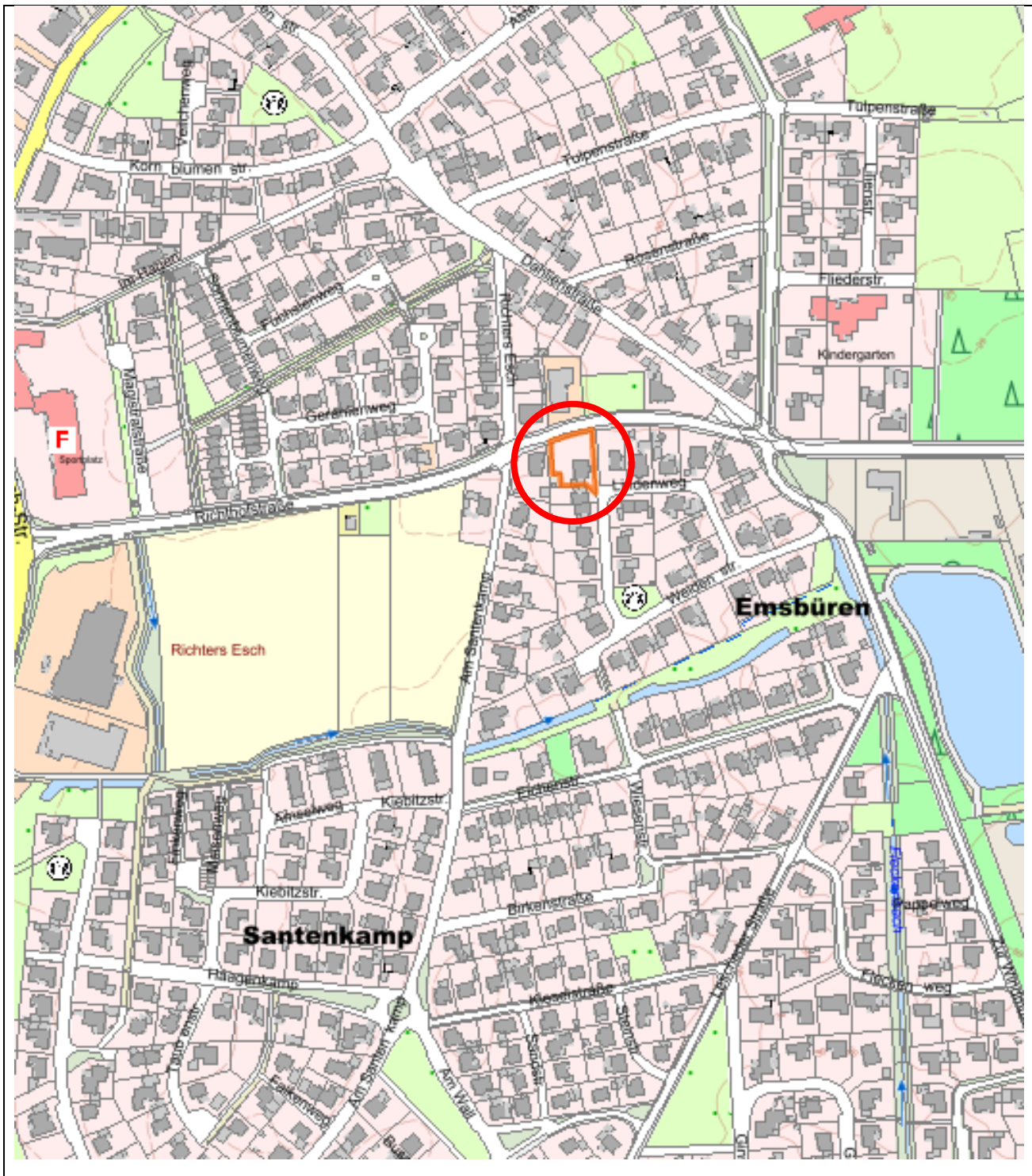
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Emsbüren als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung".

Die Ortschaft Emsbüren hat rd. 10.800 Einwohner. Der Ort liegt im Schnittpunkt der Landesstraßen L 40 und L 58 im Südwesten des Landkreises Emsland. Emsbüren hat im Ortsteil Leschede einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

In Emsbüren sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

© 2024  LGLN

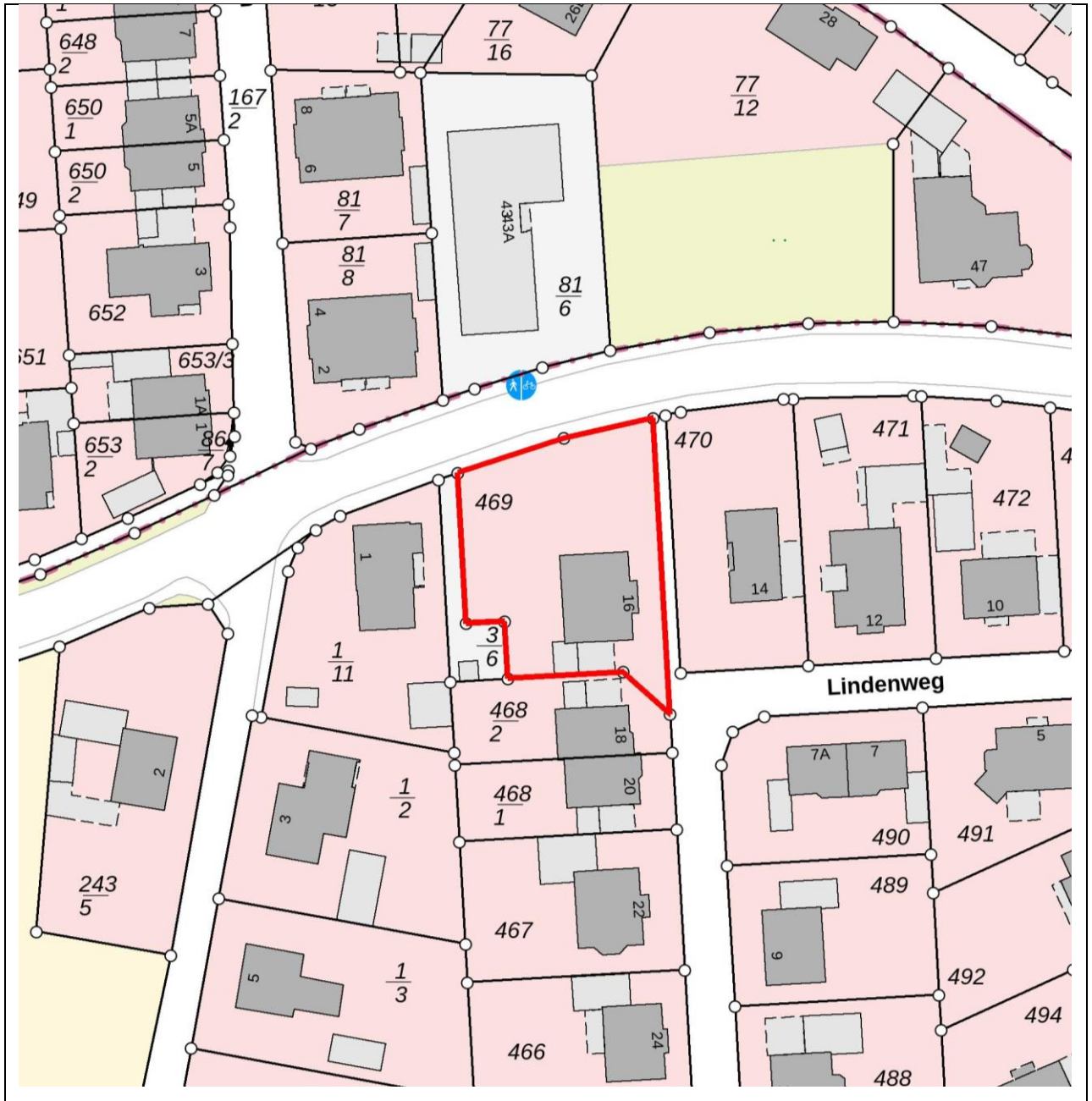


## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.097 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 37 m (Grundstücksbreite) x 30 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Lindenweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 23.07.2024 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.

Bebauungsplan

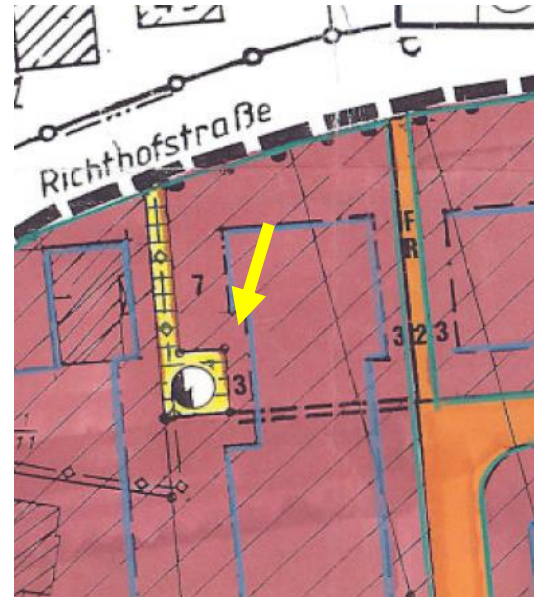
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan „Richters Esch Teil I (Nr. 90) der Gemeinde Emsbüren vor, der am 15.08.1997 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit und offener Bauweise fest.

Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.



**2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über den Lindenweg als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Emsbüren sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Emsbüren 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 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Lingen, Grundbuchamt vom 22.07.2024 folgende Eintragungen enthalten:

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Recht zum Bau, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen- zu Gunsten der VEW ENERGIE AG in Dortmund. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte von bis zu 300.000,--DM nebst bis zu 18 vom Hundert Zinsen und 5 vom Hundert Nebenleistungen. Gemäß Bewilligung vom 10. April 1997 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 2 eingetragen am 08.07.1997.

3	1	Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Mathias Schulten geb. Knopp, geb. am 10.08.1964. Gemäß Bewilligung vom 05.05.2023 (UVZ-Nr. 521/2023, Notar Karl-Hermann Kruse, Salzbergen) und vom 19.07.2023 (UVZ-Nr. 816/2023, Notar Karl-Hermann Kruse, Salzbergen) eingetragen am 06.09.2023.
4	1	Aufschiebend und auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Katharina Schulten, geb. am 07.05.1966. Gemäß Bewilligung vom 05.05.2023 (UVZ-Nr. 521/2023, Notar Karl-Hermann Kruse, Salzbergen) und vom 19.07.2023 (UVZ-Nr. 816/2023, Notar Karl-Hermann Kruse, Salzbergen) eingetragen am 06.09.2023.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11 K 5/24). Eingetragen am 04.06.2024.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 22.07.2024 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.

### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Vater der Eigentümer genutzt (aufgrund eines Wohnungsrechtes).

### 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](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Gemeinde Emsbüren ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 9,3 % 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.



gen. 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“.

## 2.6 Bauliche Anlagen

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

### 2.6.1 Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Einfamilienhaus  
 Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss  
 Unterkellerung: nicht unterkellert  
 Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

**Baujahr(e):** 1997  
 Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für Wohnhaus mit Carport/Geräteraum vor  
**Größe:** Bruttogrundfläche: 305 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)  
 Wohnfläche: 228 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)  
 Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

*Hinweis: Das Wohnzimmer konnte nicht besichtigt werden.*

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Krüppelwalmdach/Satteldach, Tonziegel
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür/Isolierverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Klappläden
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	glatte Furniertüren
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen, Laminat
Sanitäreinrichtungen:	WC-Raum mit Handwaschbecken im EG; Elternbad mit Eckbadewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC-Becken im DG, zudem Kinderbad mit Dusche, WC- und Waschbecken im DG
Heizung:	Gaszentralheizung, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküche (gesondert bewertet)
Besondere Bauteile:	Dachgauben: zwei Satteldachdachkonstruktion und eine Schleppdachdachkonstruktion

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	erheblicher Wasserschaden (aufsteigende Feuchtigkeit im Erdgeschoss im Bereich Gäste-WC, Flur und Arbeitszimmer; tlw. fehlender Putz in einem Zimmer im DG sowie fehlende Fußbodenleisten im DG; kaputtes Küchenfenster; gartenseitig sind die Sparren im Traubereich erneuerungsbedürftig; im Ausbau sind Dachdeckerarbeiten notwendig; Klappläden tlw. erneuerungsbedürftig; Nebeneingangstür sowie Terrassentür in der Küche sind erneuerungsbedürftig; der Zugang zum Dachboden konnte nicht ermöglicht werden, somit können Aussagen zu Material- oder Konstruktionschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nicht erfolgen
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) ausreichend



### 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 Wertermittlungstichtag. 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. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,8 zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum 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:	27 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	<u>43 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1997 (2024+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

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

Fotos  
(aufgenommen am 27.09.2024)



Ansicht von der Straße / Carport



Ansicht vom Garten



Flur / Eingangsbereich



Elternbad DG



aufsteigende Feuchtigkeit



Kinderbad







## 2.6.2 Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Geräteraum/Carport  
 Geschosse: Erdgeschoss  
Baujahr(e): 1997  
 Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor  
Größe: Bruttogrundfläche: 49 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

**Außenwände:** Geräte: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Carport: offene Holzständerkonstruktion  
**Dach:** Satteldach m. Tonziegel  
**Außentore/-türen:** Geräteschuppen: Sikkentüren  
**Fenster:** Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung  
**Geschossdecken:** Holzbalkendecke  
**Fußboden, Fußbodenbelag:** Pflastersteine

Ausstattung: Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft.

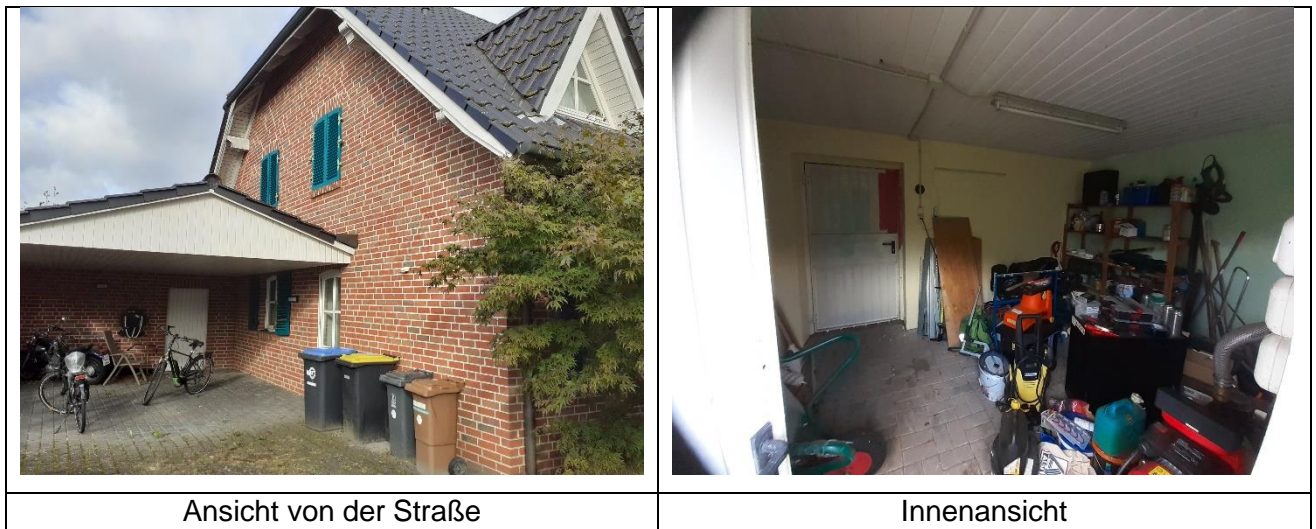
### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre  
 bisheriges Alter: 27 Jahre  
 Modernisierungen: keine

Restnutzungsdauer: 33 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

### Fotos (aufgenommen am 27.09.2024)





### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege zwei Terrassen mit unterschiedlichen Pflastersteinen
<u>Einfriedung:</u>	Hecken, Sträucher, Ziermauer im Garten
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt höherwertig angelegt, jedoch mit Pflegerückstand
<u>Sonstige Anlagen:</u>	-

#### Fotos

(aufgenommen am 27.09.2024)



Pflegrückstand



Terrasse mit Ziermauer



Terrasse mit Ziermauer



### 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:

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

##### 3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
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 Werteeinfluss 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 Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen bzw. mehrdimensionale Schätzfunktionen liegen ebenfalls vor.

Zudem wird das Sachwertverfahren angewandt, 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.

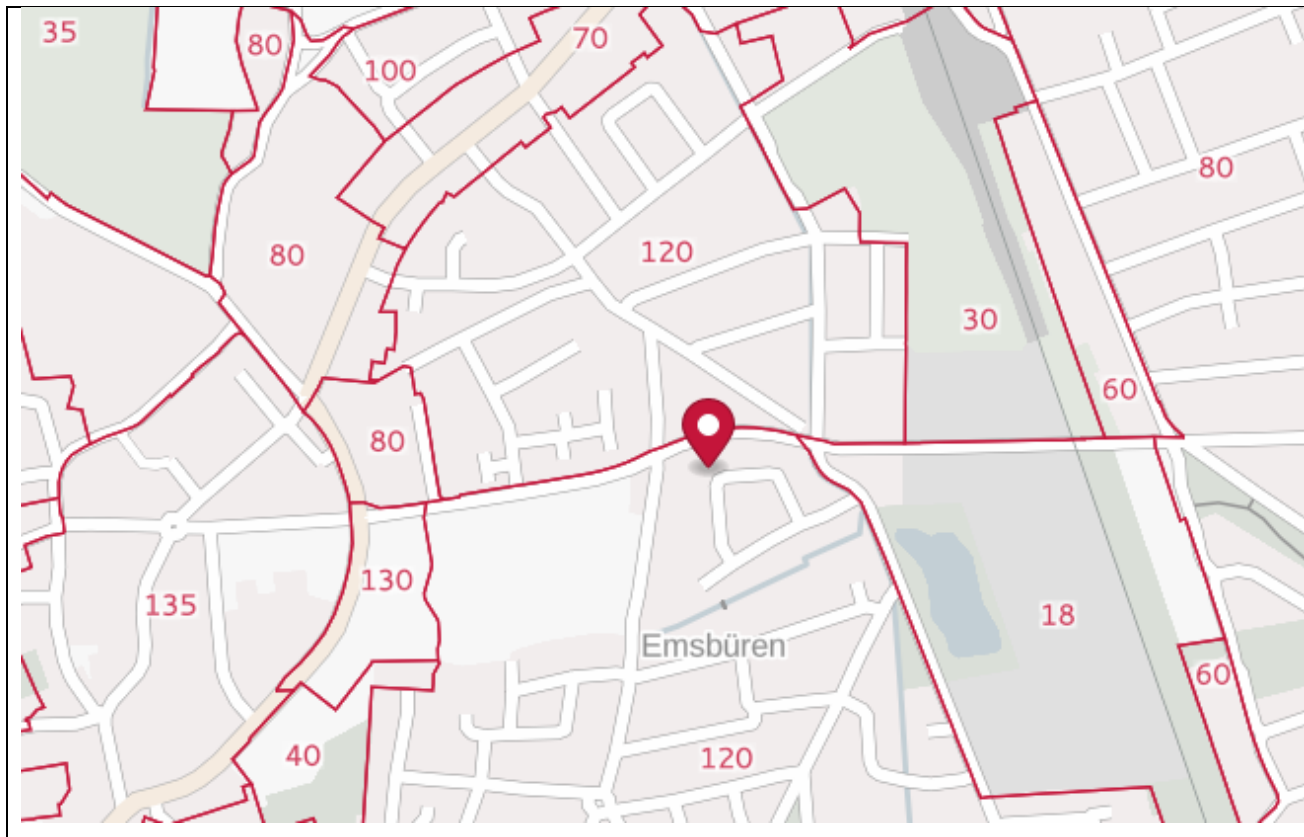
#### **3.3.1 Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert:

- Napoleondamm, Jahr 2024, Fläche 724 m<sup>2</sup>, Preis 100 €/m<sup>2</sup> (privat)
- Baugebiet Lange Straße/Ludgeristr, Jahr 2022, Fläche 500-800 m<sup>2</sup>, Preis 130 €/m<sup>2</sup> (kommunal)

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 120 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind: Allgemeines Wohngebiet.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.097 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine durchschnittliche Größe.

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

Aufgrund der Vergleichswerte und des Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 120 €/m<sup>2</sup> ab.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	1.097 m <sup>2</sup> *	120,00 €/m <sup>2</sup> =	131.640 €
Summe Bodenwert:			131.640 €
Summe sonstiger Bodenwert:			gesamt: 0 €
<b>Summe insgesamt:</b>		(1.097 m <sup>2</sup> )	<b>131.640 €</b>

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

#### Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

#### Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Für den Landkreis Emsland umfasst die Stichprobe 844 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

#### Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungstichtag	09/2024
Lage (Bodenwert)	120 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1997
Wohnfläche	228 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	1.097 m <sup>2</sup>
Verhältnis BGF/Wohnfl.	1,4

#### Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Kaufpreise der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.



Die nachfolgende Tabelle zeigt Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Nr.	Lage	Datum	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	originärer Vergleichs- faktor €/m <sup>2</sup>	umger. Vergleichs- faktor €/m <sup>2</sup>
1	Thuine	01.22	1.027	72	2000	195	347.000	1.779	1.349
2	Stadt Lingen	02.22	532	110	1995	195	365.000	1.872	1.675
3	Emsbüren	01.22	695	120	1987	184	435.000	2.364	2.225
4	Spelle	03.22	570	110	2001	180	375.000	2.083	1.528
5	Freren	06.22	1.091	45	2001	226	475.000	2.102	1.986
6	Stadt Lingen	10.22	882	100	1987	187	310.000	1.658	1.531
7	Geeste	02.23	1.157	92	1990	270	489.000	1.811	1.900
8	Lünne	08.23	666	70	2000	186	380.000	2.043	1.904
9	Salzbergen	10.23	855	110	1994	194	310.000	1.598	1.398
10	Stadt Lingen	11.23	1.335	100	1989	270	446.000	1.652	1.813
11	Stadt Lingen	12.23	889	135	2003	188	435.000	2.314	1.780
12	Spelle	11.23	687	110	1996	160	370.000	2.313	1.895
13	Beesten	02.24	765	75	2004	193	293.000	1.518	1.325
14	Stadt Lingen	03.24	854	185	2002	215	457.500	2.128	1.714
15	Haselünne	04.24	963	125	1999	224	417.000	1.862	1.706
Mittel:									1.715

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 1.715 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Objektart:	Wohnhaus
Vergleichsfaktor:	1.715 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	228 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>391.020 €</b>

### 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

### 3.5 Sachwertverfahren

Das alternative 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.

#### 3.5.1 **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

##### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

##### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen..

### 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.

### 3.5.2 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.

### 3.5.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,  
Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.21  
Ausstattungsstandards: Stufe 2,8  
Kosten der Bruttogrundfläche: 979 €/m<sup>2</sup>  
Zu-/Abschläge: keine  
Angemessener Ansatz: rd. 980 €/m<sup>2</sup>

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungsstichtag:

27.09.2024

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäude	
Bruttogrundfläche (BGF):	305 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010	980 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	
Index =	182,8		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.791 €/m <sup>2</sup>	548 €/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten:	546.389 €	26.872 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Restnutzungsdauer in Jahren:	43	33	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	
Wertminderung:	38,6%	45,0%	
	-210.906 €	-12.092 €	
Gebäudesachwert:	<b>335.483 €</b>	<b>14.779 €</b>	
insgesamt:			<b>350.262 €</b>
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
zusätzl. Mittelgiebel Haupteingang (~ 13 m <sup>2</sup> )	37.100 €	38,6%	22.779 €
Gauben 3 St.	16.500 €	38,6%	10.131 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>			<b>383.173 €</b>
Ver- und Entsorgungsanlagen: 7.500 €			
Plattierungen und übrige Außenanlagen: 8.000 €			
einfache Nebengebäude: 0 €			
Sonstiges 0 €			
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>			<b>15.500 €</b>
Summe Bodenwert:			131.640 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			383.173 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			15.500 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>			<b>530.313 €</b>

### 3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

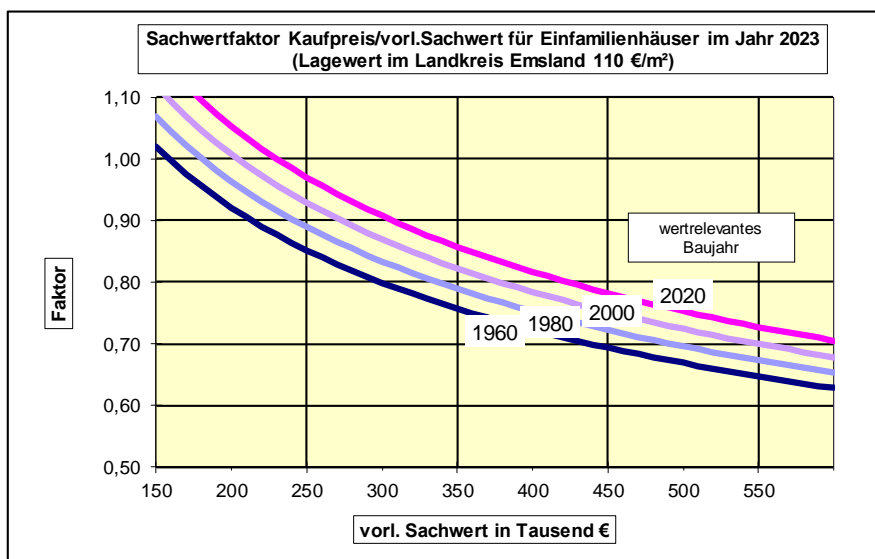
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Regressionsanalyse im Jahr 2023 – Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	682
Kaufzeitpunkt:	07.2021- 12.2023
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1962 – 2022 (Mittel 1991)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	98.000 – 845.000 Euro (Mittel 317.000 Euro)

Es ergab sich in erster Linie eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Sachwertfaktor  $KP/SW$  verringert sich mit Anstieg des vorläufigen Sachwertes und ist darüber hinaus vom wertrelevanten Baujahr (unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer) und der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert, hier für das Wertermittlungsobjekt dargestellt) abhängig.



#### Analyse im Jahr 2023

vorl. Sachwert: 530.000 €  
wertrelevantes Baujahr: 1997  
Lagewert: 110,00 €/m²  
Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

**Sachwertfaktor: 0,7 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 30 %)**

Aus diesem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage nicht zu erzielen ist und Marktanpassungsabschläge erforderlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Sachwertfaktoren für Vergleichsobjekte (Ein-/Zweifamilienhäuser) 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):

Nr.	Lage	Datum	Fläche m <sup>2</sup>	Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Salzbergen	07.21	600	110	2015	141	493.000	481.451	1,02	0,67
2	Emsbüren	02.22	536	110	2012	147	471.350	393.248	1,20	0,82
3	Spelle	01.23	626	110	2004	135	394.000	497.586	0,79	0,64
4	Emsbüren	03.23	1.023	120	1994	146	465.000	417.703	1,11	0,90
5	Salzbergen	05.23	1.361	37	1992	187	370.000	487.084	0,76	0,69
6	Salzbergen	05.23	858	115	2014	89	335.000	406.304	0,82	0,63
7	Emsbüren	06.23	629	90	2008	187	455.000	496.068	0,92	0,79
8	Lünne	08.23	666	70	2000	186	380.000	418.744	0,91	0,76
9	Emsbüren	10.23	608	90	2003	140	415.000	396.540	1,05	0,88
10	Salzbergen	10.23	855	110	1994	194	310.000	512.267	0,61	0,54
11	Stadt Lingen	11.23	1.335	100	1989	270	446.000	590.318	0,76	0,74
12	Spelle	11.23	687	110	1996	160	370.000	474.144	0,78	0,69
13	Emsbüren	12.23	808	90	2003	139	397.500	460.217	0,86	0,76
14	Spelle	12.23	722	62	2018	122	398.500	427.644	0,93	0,81
15	Emsbüren	03.24	609	58	2007	128	300.000	438.659	0,68	0,61
Mittel:										0,73

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 0,73.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,73, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 27 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	530.313 €
Sachwertfaktor:	0,73
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>387.128 €</b>

### Zusammenfassung

Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein markangepasster Vergleichswert von 391.000 € (s. Seite 27). Der marktangepasste Sachwert nach dem Sachwertverfahren beläuft sich auf rd. 387.000 € in etwa vergleichbarer Größenordnung. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Sachwert die objektspezifischen Besonderheiten besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren.

#### **3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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.

Im vorliegenden Fall sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

##### **a) Baumängel und Bauschäden**

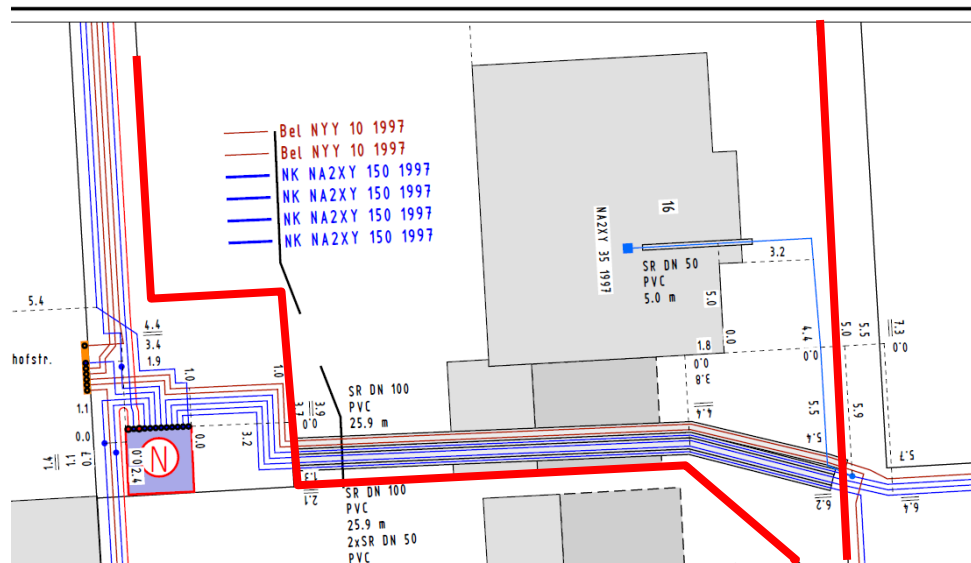
Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 25.000 € anzubringen. Dabei fallen vor allem die notwendigen Reparaturaufwendungen für die Beseitigung der aufsteigenden Feuchtigkeit, der Austausch / die Reparatur der Fenster, Fensterläden und Türen sowie die Reparatur der Sparren im Traubereich ins Gewicht.

##### **b) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Ifd. Nr. 1 Abt. II im Grundbuch)**

Zu Gunsten des Netzbetreibers ist ein Leitungsrecht (Recht zum Bau-, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen) eingetragen.

Nach Auskunft der Stadtwerke Schüttorf-Emsbüren handelt es sich um ein Leitungsrecht durch die Wertermittlungsfläche entlang der südlichen Grenzseite (von der Trafostation auf dem Flurstück 3/6 bis zum Lindenweg).





Der Schutzstreifen beträgt 1,5 m links und rechts der Leitungen, gemessen mittig der Trasse. Der Gutachterausschuss hält eine Wertminderung der belasteten Fläche (ca. 78 m<sup>2</sup>) von erfahrungsgemäß 20 % des Baulandwertes für angemessen:

Wertminderung durch das Leitungsrecht Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

$$78 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 \times 0,2 = 1.872 \text{ €}, \text{ rd. } \underline{\underline{1.900 \text{ €}}}$$

### c) Wohnungsrecht (lfd. Nr. 3 und 4 Abt. II im Grundbuch)

Das Grundstück ist mit einer auflösend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für den Berechtigten (geboren am 10.08.1964) und aufschiebend bedingt durch das Ableben des Berechtigten für die Berechtigte (geboren am 07.05.1966) belastet. Der Gutachterausschuss hat die entsprechenden Verträge vom 05.05.2023 und 19.07.2023 eingesehen. Danach *"besteht das Recht der ausschließlichen Benutzung des Wohnhaus Lindenweg 16 in Emsbüren – unter Ausschluss des Eigentümers und dem Recht auf Mitbenutzung der zum gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räume, insbesondere von Keller (Anmerkung Gutachterausschuss: Keller nicht vorhanden), Hof und Garten"*. Die Übertragung der Ausübung des Wohnungsrechtes ist nicht gestattet, eine Vermietung oder Untervermietung ist somit nicht möglich.

Es sind vom Berechtigten sämtliche Kosten der Instandhaltung, Reparatur sowie sämtliche Betriebskosten zu tragen und die unterliegenden Räume in einem gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu halten.

Ein Anhaltspunkt für die Höhe dieses Preisabschlages bietet der **"Barwert des Wohnungsrechtes"**. Dieser wird aus dem Nutzwert der überlassenen Räumlichkeiten für die Dauer des Wohnungsrechtes abgeleitet, die an die Lebenserwartung des/der Berechtigten gebunden ist. Der jährliche Nutzwert ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Mietwert.

Zur Berechnung des Barwertes wird der jährliche Nutzwert des Wohnungsrechtes mit einem Rentenfaktor kapitalisiert. Der Rentenfaktor ergibt sich aus der altersabhängigen Überlebenswahrscheinlichkeit des/der Berechtigten am Wertermittlungstichtag und dem Liegenschaftszinssatz. Hierzu zieht der Gutachterausschuss die „Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten“ des Statistischen Bundesamtes auf Basis der Sterbetafel für die Bundesrepublik Deutschland heran.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage und der Ausstattung des Objektes hält der Gutachterausschuss einen pauschalen Mietansatz am Wertermittlungsstichtag als Ausgangswert für die nachfolgenden Berechnungen für angemessen und nachhaltig erzielbar. Der Gutachterausschuss hält im vorliegenden Falle einen Zinssatz von 3 % für angemessen.

**Barwertberechnung des Wohnungsrechtes für den Berechtigten (Dienstbarkeit lfd. Nr. 3):**

Umfang des Wohnungsrechtes: Wohnhaus Lindenweg 16, Wohnfläche 228 m <sup>2</sup>	
Mietwert im Monat, pauschal	1.000 €
Zuschlag rd. 10 % wegen Unkündbarkeit, Sicherheit vor Mieterhöhung	100 €
abzgl. Instandhaltungskosten	- 131 €
Summe im Monat:	969 €
Jährlicher Mietwert (R):	<b>11.628 €</b>
Vollendetes Alter der Person	60 Jahre
Geschlecht	Männlich
<b><u>Berechnung aus Rentenbetrag</u></b>	
Periodensterbetafel:	<b>2021/2023</b>
Zinssatz:	3,0%
Zahlungsfrequenz	Monatlich
Zeitpunkt der Zahlung	Vorschüssig
Barwertfaktor für die Person (F) =	<b>15,148</b>
<b>Barwert des Wohnungsrechtes: R * F</b>	
11.628 € * 15,148 =	176.141 €
<b>Wertminderung Dienstbarkeit Nr. 3:</b>	<b>rd. 176.100 €</b>

**Barwertberechnung des Wohnungsrechtes für die Berechtigte (Dienstbarkeit lfd. Nr. 4):**

Es handelt sich um ein Wohnungsrecht, aufschiebend bedingt durch das Ableben des Wohnungsberechtigten zu Nr. 3. Die Berechnung erfolgt mit den Ausgangsgrößen wie vor nach der Lebenserwartung der Berechtigten:

Mietwert im Monat (wie vor):	969 €
Jährlicher Mietwert (R):	<b>11.628 €</b>
Vollendetes Alter der Person	58 Jahre
Geschlecht	Weiblich
<b><u>Berechnung aus Rentenbetrag</u></b>	
Periodensterbetafel:	<b>2021/2023</b>
Zinssatz:	3,0%
Zahlungsfrequenz	Monatlich
Zeitpunkt der Zahlung	Vorschüssig
Barwertfaktor für die Person (F2) =	<b>17,917</b>
abzgl. Barwertfaktor des Berechtigten (F1)	- 15,148
Barwertfaktor für die Person (F2) ab dem Ableben =	<b>2,769</b>
<b>Barwert des Wohnungsrechtes: R * F2</b>	
11.628 € * 2,769 =	32.198 €
<b>Wertminderung Dienstbarkeit Nr. 4:</b>	<b>rd. 32.200 €</b>

### 3.5.6 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	387.128 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	-25.000 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	362.128 €
<b>Sachwert (gerundet), ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II</b>	<b>362.000 €</b>

Die Wertminderung von Rechten werden im Zwangsversteigerungsverfahren gesondert ausgewiesen:

Wertminderung durch Eintragungen Abt. II	
lfd. Nr. 1: Wertminderung Leitungsrecht	-1.900 €
lfd. Nr. 3: Wertminderung Wohnungsrecht für den Berechtigten	-176.100 €
lfd. Nr. 4: Wertminderung aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht für die Berechtigten	-32.200 €



### 3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch aktuelle Vergleichsfälle und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der in erster Linie nach den Sachwert ermittelt wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Emsbüren, Lindenweg 16 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 27.09.2024 mit

**362.000 €**

**(in Worten: Dreihundertzweiundsechzigtausend Euro)**

Die **Wertminderungen** durch die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches wurden gesondert ermittelt (Kap. 3.5.3).

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche beträgt: 4.000 €

Meppen, den 27.09.2024

---

Gutachterin

Vorsitzende

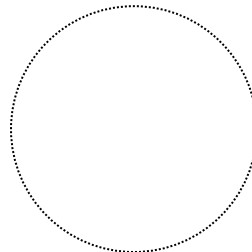
Gutachter

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@lgn.niedersachsen.de

Meppen, den 07.10.2024  
Im Auftrage




---

()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach)

Amtsgericht Lingen  
Burgstraße 28  
49808 Lingen (Ems)

**Anlagen zum Gutachten****Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen**

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Wohnhaus										
EG:	10,70 m	*	13,73 m	+	5,10 m	*	1,05 m	=	152,27 m <sup>2</sup>	
DG:	10,70 m	*	13,73 m	+	5,10 m	*	1,05 m	=	152,27 m <sup>2</sup>	-----
										<b>304,53 m<sup>2</sup></b>
Geräte/Carport	5,30 m	*	3,83 m	+	5,70 m	*	4,98 m	=	48,69 m <sup>2</sup>	

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

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

## n. Bauakten

## Erdgeschoss

Küche:	4,18*5,67 - 0,30*1,50	=	23,25
HWR:	3,88*4,025	=	15,62
Diele:	3,61*6,525 + 0,65*1,26 - 4,135*1,135	=	19,68
HAR:	1,00*2,50	=	2,50
WC:	1,66*1,635 - 0,65*0,435	=	2,43
Arbeiten:	5,02*3,04 - 1,75*1,775	=	12,15
Wohnen/Essen:	8,51*4,17 + 5,02*2,48	=	47,94
			-----
			123,57
	- 3% Putz		3,71
			-----
	EG gesamt		<b>119,86 qm</b>
			=====



## Dachgeschoß:

Eltern:	$3,93 \cdot 5,425 - 3,93 \cdot 0,625$	=	19,05
Kind 1:	$= 4,27 \cdot 4,085 - 0,75 \cdot 0,75/2$	=	15,79
Kind 2:	$= 4,44 \cdot 4,125 + 0,75 \cdot 0,75$ $+ 0,75 \cdot 0,75/2 - 4,44 \cdot 0,625$	=	16,38
Kind 3:	$4,44 \cdot 3,24 - 0,75 \cdot 0,75/2$	=	14,10
DU-Bad:	$= 4,44 \cdot 2,275 - 3,30 \cdot 0,625$	=	8,04
Heizung:	$= 0,885 \cdot 1,885$	=	1,67
Flur:	$4,27 \cdot 6,67 - 0,75 \cdot 0,75/2$ $- 1,00 \cdot 2,00 - 4,26 \cdot 1,135$	=	21,36

Bad:	$= 4,325 \cdot 3,93 - 1,80 \cdot 0,625$	=	15,25
------	---	---	-------

-----  
111,64

- 3% Putz

3,35

DG gesamt

-----  
108,29 qm  
=====

EG gesamt

119,86 qm

Wohnfläche gesamt228,15 qm

## Nutzflächenberechnung

Carpport:	$5,16 \cdot 5,00$	=	25,80
-----------	-------------------	---	-------

Geräte:	$4,16 \cdot 3,00$	=	12,48
---------	-------------------	---	-------

Nutzfläche gesamt

-----  
38,28 qm

## **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.