



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Gersten, Untergerstener Straße 22



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: | Gersten |
| Straße, Hausnummer: | Untergerstener Straße 22 |
| Gemarkung: | Gersten |
| Flur: | 41 |
| Flurstück(e): | 87 |
| Gesamtfläche: | 2.482 m ² |
| Grundbuchbezirk: | Gersten |
| Grundbuchblatt: | 753, lfd.-Nr. 3 |
| Eigentümer(in): | Siehe Grundbuch |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 mit

15.513 €

ermittelt.

| <u>Inhaltsverzeichnis</u> | Seite |
|--|--------------|
| 1. Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 Auftragsdaten | 5 |
| 1.2 Weitere Angaben | 5 |
| 1.3 Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 1.4 Qualitätsstichtag | 5 |
| 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 | 9 |
| 2.2.1 Grundstücksgröße 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 | 13 |
| 2.5 Entwicklungszustand | 13 |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | 15 |
| 3.1 Grundlagen | 15 |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes | 15 |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung | 15 |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 15 |
| 3.1.4 Literatur | 15 |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren | 15 |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren | 15 |
| 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren | 16 |
| 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 16 |
| 3.3 Bodenwert | 17 |
| 3.3.1 Vergleichswerte | 17 |
| 3.3.2 Bodenrichtwerte | 17 |
| 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert | 18 |
| 3.3.4 Gesamtbodenwert | 19 |
| 3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 19 |
| 3.4 Verkehrswert | 20 |
| Anlagen zum Gutachten | 22 |
| Merkblatt Gutachterausschuss | 22 |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 22 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Lingen
Auftragseingang: 15.04.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 11 K 7/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch:
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 19.06.2025
Weitere Teilnehmer: keine
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 14.07.2025
Weitere Teilnehmer: keine

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 14.07.2025.

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 (14.07.2025).

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.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

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
- 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.

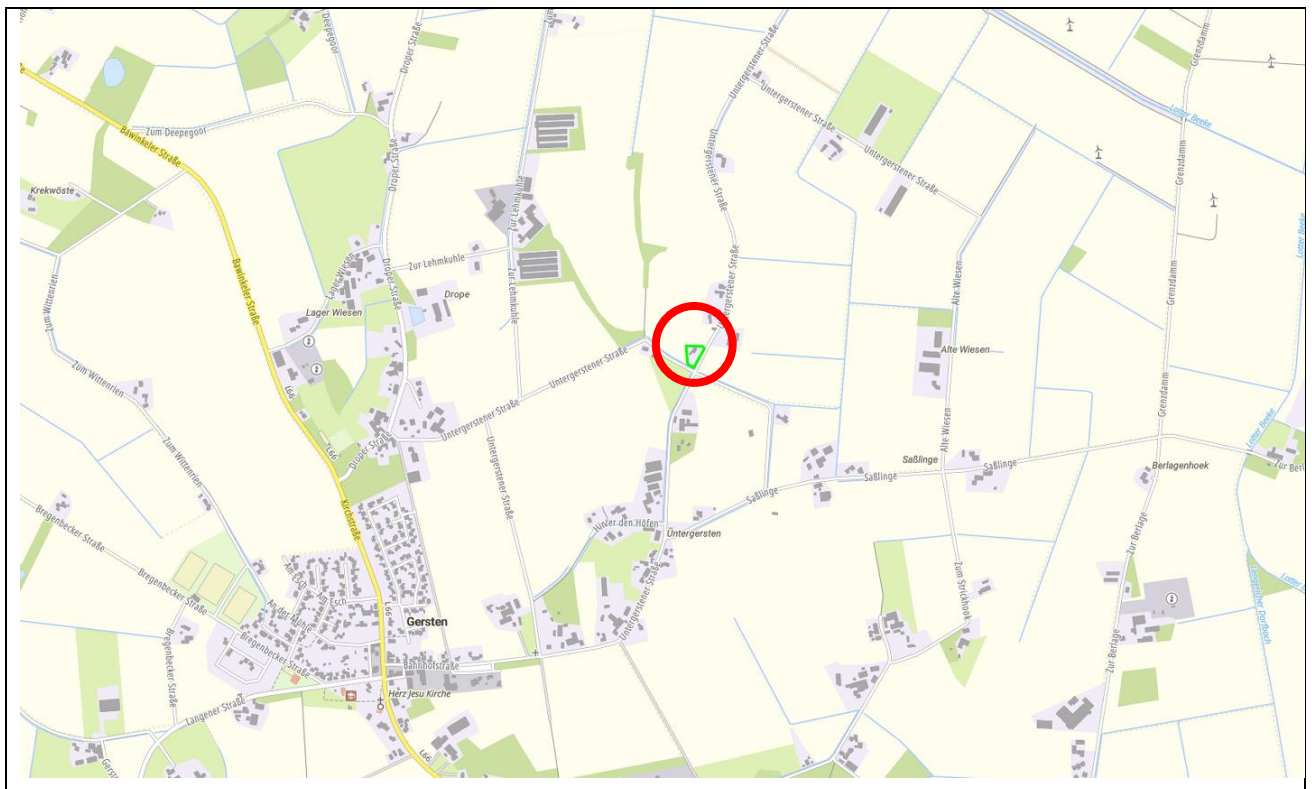
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Untergersten der Gemeinde Gersten an der Untergersener Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Gersten (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025



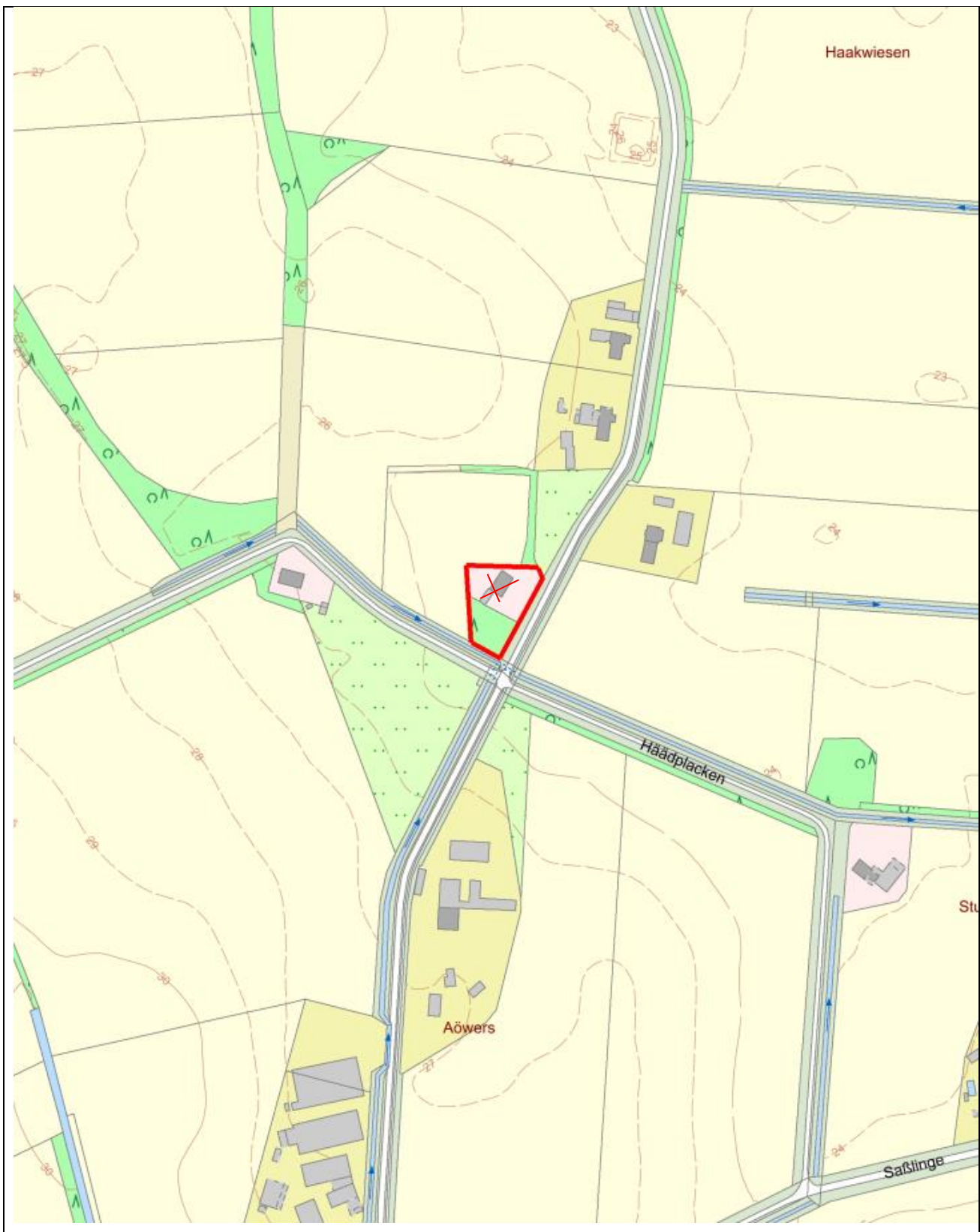
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Lengerich als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum. Die Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Bawinkel, Gersten, Handrup, Langen, Lengerich (Sitz der Samtgemeindeverwaltung) und Wettrup, hat rd. 9.600 Einwohner und ist ca. 143 km² groß.

Die Ortschaft Lengerich liegt im Südosten des Landkreises Emsland an der Landesstraße L 60 von Lingen (Ems) nach Quakenbrück und an der Landesstraße L 66 von Bawinkel nach Freren. Der nächstgelegene Bahnhof für Personenverkehr befindet sich rd. 15 km (Luftlinie) entfernt in Lingen (Ems) an der Bahnstrecke Rheine-Emden, der nächstgelegene Bahnhof für Güterverkehr rd. 8 km entfernt in Freren an der Bahnstrecke Rheine-Fürstenau.

In Lengerich 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

© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstückgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.482 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 65 m (Grundstücksbreite) x 40 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde abgerissen, die Bausubstanz/Materialien lagern zur weiteren Verwendung auf dem Grundstück.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Untergerstener Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

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 Emsland vom 16.04.2025 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 Lengerich liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

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

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

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Samtgemeinde Lengerich sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Lengerich 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 (Ems), Grundbuchamt vom 15.04.2025 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 15.04.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

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

Hierbei handelt es sich um ein Wohn-/ Wirtschaftsgebäude (ehem. Heuerhaus Mitze). Der *Zweiständerbau aus Fachwerk, mit Satteldach* ist mit der Kennziffer 454015.00019 als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Baudenkmale des Landes Niedersachsen registriert und unterliegt somit den Bestimmungen des NDSchG.

An der Erhaltung und am Schutz des denkmalgeschützten Objektes besteht ein öffentliches Interesse.

Demnach sind sämtliche Veränderungen und Maßnahmen an dem Baudenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG).

Nach Auskunft des Eigentümers wurde das Gebäude wegen Einsturzgefahr abgebrochen. Die Materialien lagern zur weiteren Verwendung, bzw. zum Wiederaufbau auf dem Grundstück. Laut telefonischer Auskunft vom 30.07.2025 des Landkreises Emsland (Denkmalschutzbehörde) kann **keine zuverlässige Aussage** darüber getroffen werden, ob der Denkmalschutz erhalten bleibt und das Gebäude wieder auf dem Grundstück aufgebaut werden kann oder ob der Denkmalschutz entfällt.

Miet-/Pachtrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet. Pachtrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Samtgemeinde Lengerich ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 9 % 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“.

Fotos

(aufgenommen am 19.06.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Süden

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

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 Ver-

gleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermit-

teln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. 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 liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) zu ermitteln. 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

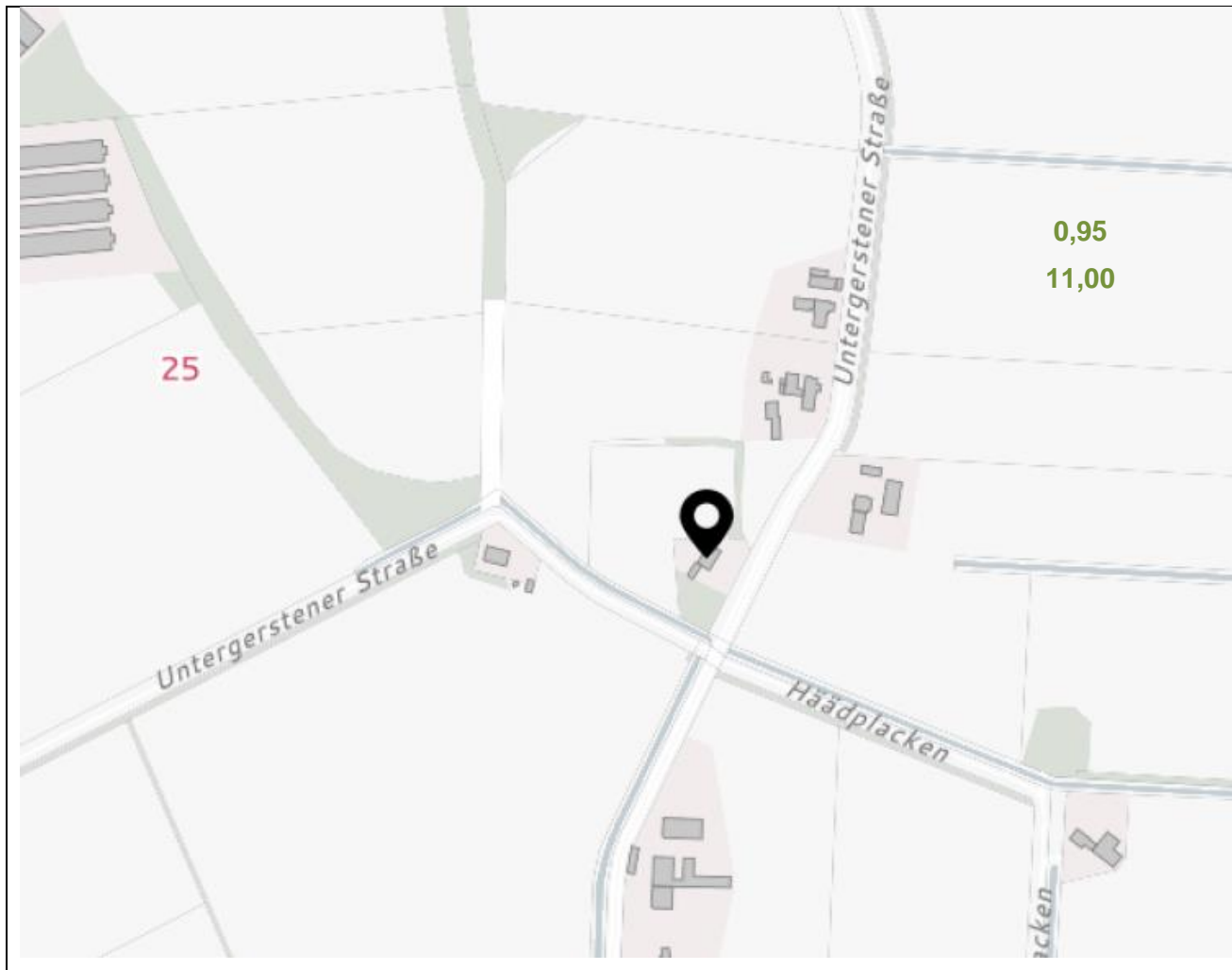
In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke im Außenbereich registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche (Außenbereich)
- Grundstücksgröße von 1.500 m².

Für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) wurde ein Richtwert zum 01.01.2025 von 11 €/m² bzw. 0,95 €/m² für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand) ermittelt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine erweiterte Hofraumfläche von 2.482 m². Das darauf befindliche Gebäude wurde laut Aussage des Eigentümers wegen Einsturzgefährdung abgebrochen. Der Gutachterausschuss leitet für die unbebaute Hofraumfläche einen Bodenwert von 12,50 €/m² ab (Hälfte des Baulandwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich).

Laut Aussage vom Landkreis Emsland (Denkmalschutzbehörde) gibt es keine verlässliche Aussage darüber, ob das denkmalgeschützte Gebäude wieder auf dem Grundstück errichtet werden muss. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt die Möglichkeit, dass eine Bebauung nicht genehmigt wird mit einem Abschlag von 50 % und ermittelt einen Bodenwert von 6,25 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert

| Fläche | Größe | Bodenwertansatz | Bodenwert |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| Hofraum-/Wirtschaftsfläche | 2.482 m ² * | 6,25 €/m ² = | 15.513 € |
| Summe Bodenwert: | | | 15.513 € |

3.3.5 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.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.4 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 Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle 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 Gersten, Untergerstener Straße 22 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 mit

15.513 €

(in Worten: Fünfzehntausendfünfhundertdreizehn Euro)

ermittelt.

Meppen, den 14.07.2025

Gutachterin

Vorsitzende

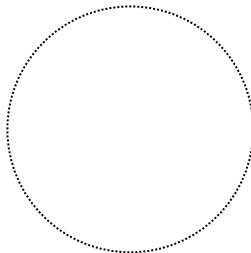
Gutachter

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@lgl.niedersachsen.de

Meppen, den 02.09.2025
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Lingen
Burgstraße 28
49808 Lingen (Ems)

Anlagen zum Gutachten

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.