



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Salzbergen, Vennweg 13**



**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:	Salzbergen
Straße, Hausnummer:	Vennweg 13
Gemarkung:	Salzbergen
Flur:	4
Flurstück(e):	5/15
Gesamtfläche:	1.500 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Salzbergen
Grundbuchblatt:	2777
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.03.2024 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing.
Gutachter:	Immobilienberater Bankbetriebswirt
Gutachter:	Architekt Dipl.-Ing.

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2024 mit

**34.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		Seite
<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	6
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	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	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>22</b>
3.1	Grundlagen	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4	Literatur	22
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	25
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4	Gesamtbodenwert	26
3.4	Sachwertverfahren	27
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	29
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	31
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert	33
3.5	Verkehrswert	35
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>37</b>
	Berechnungen	37
	Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Lingen
Auftragseingang:	06.12.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 11 K 11/23
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	Frau von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	16.02.2024
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	11.03.2024
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer

### 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 11.03.2024.

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 (11.03.2024).

## **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 des Landkreises Emsland und Eigentümer
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Vertrag zur Begründung des Wegerechtes
- 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.

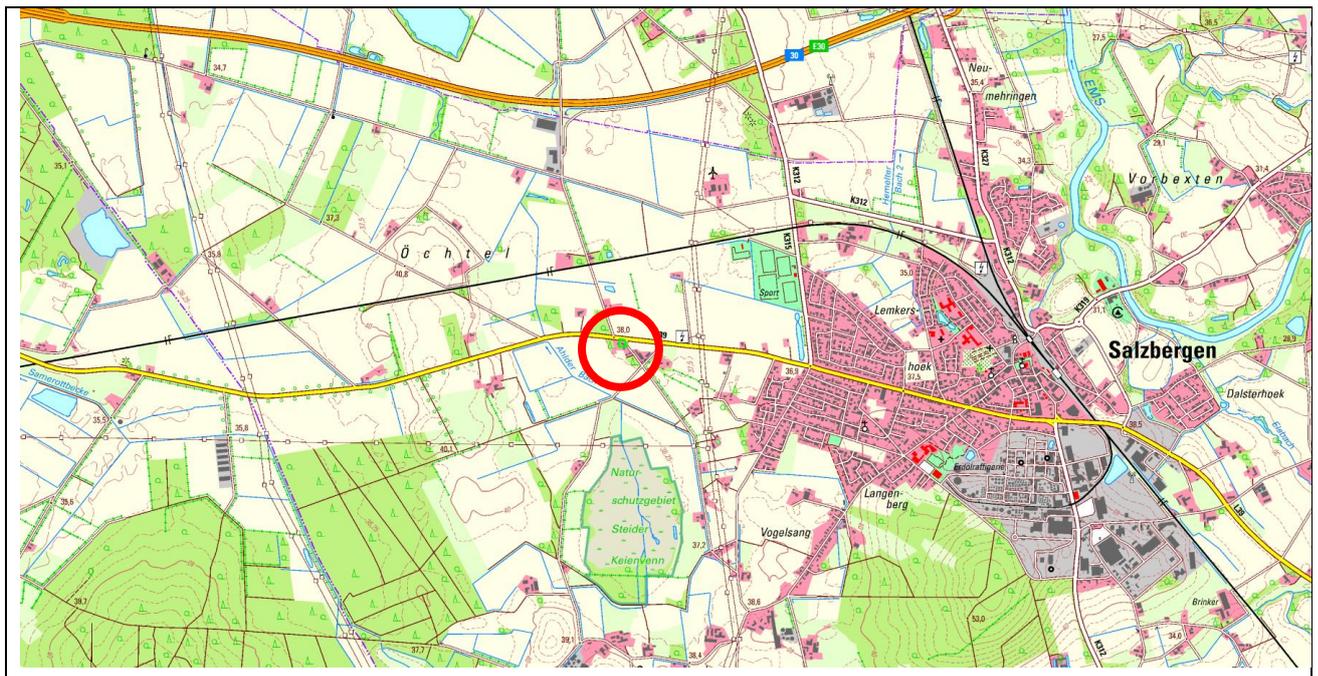
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Westen der Gemeinde Salzbergen am Vennweg, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Salzbergen (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2,5 km.

#### Übersichtskarte



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

© 2024  LGLN

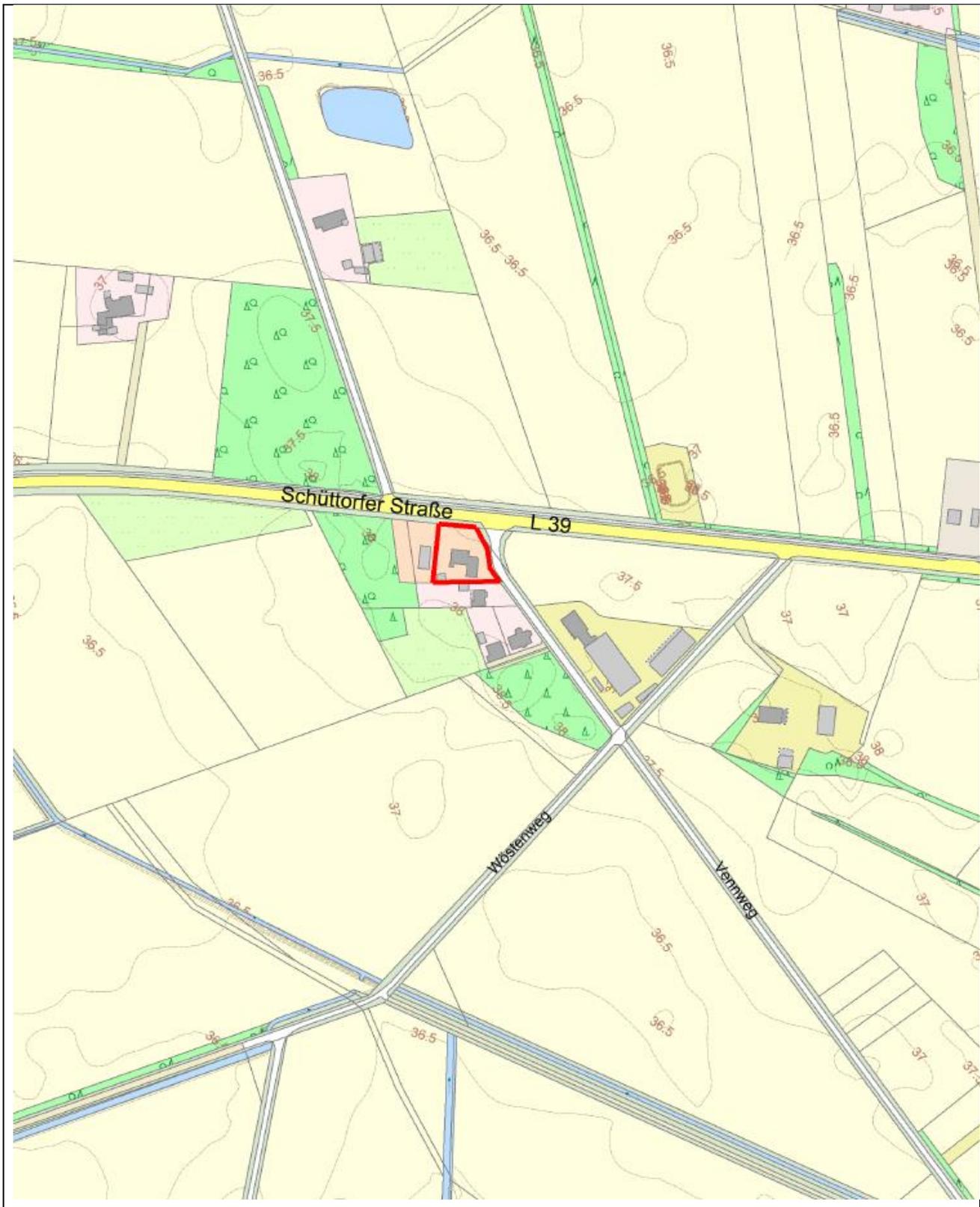
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Salzbergen als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum.

Salzbergen hat rd. 8.000 Einwohner. Der Ort liegt an der Bundesstraße B 70 im Süden des Landkreises Emsland. Salzbergen hat einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

In Salzbergen 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

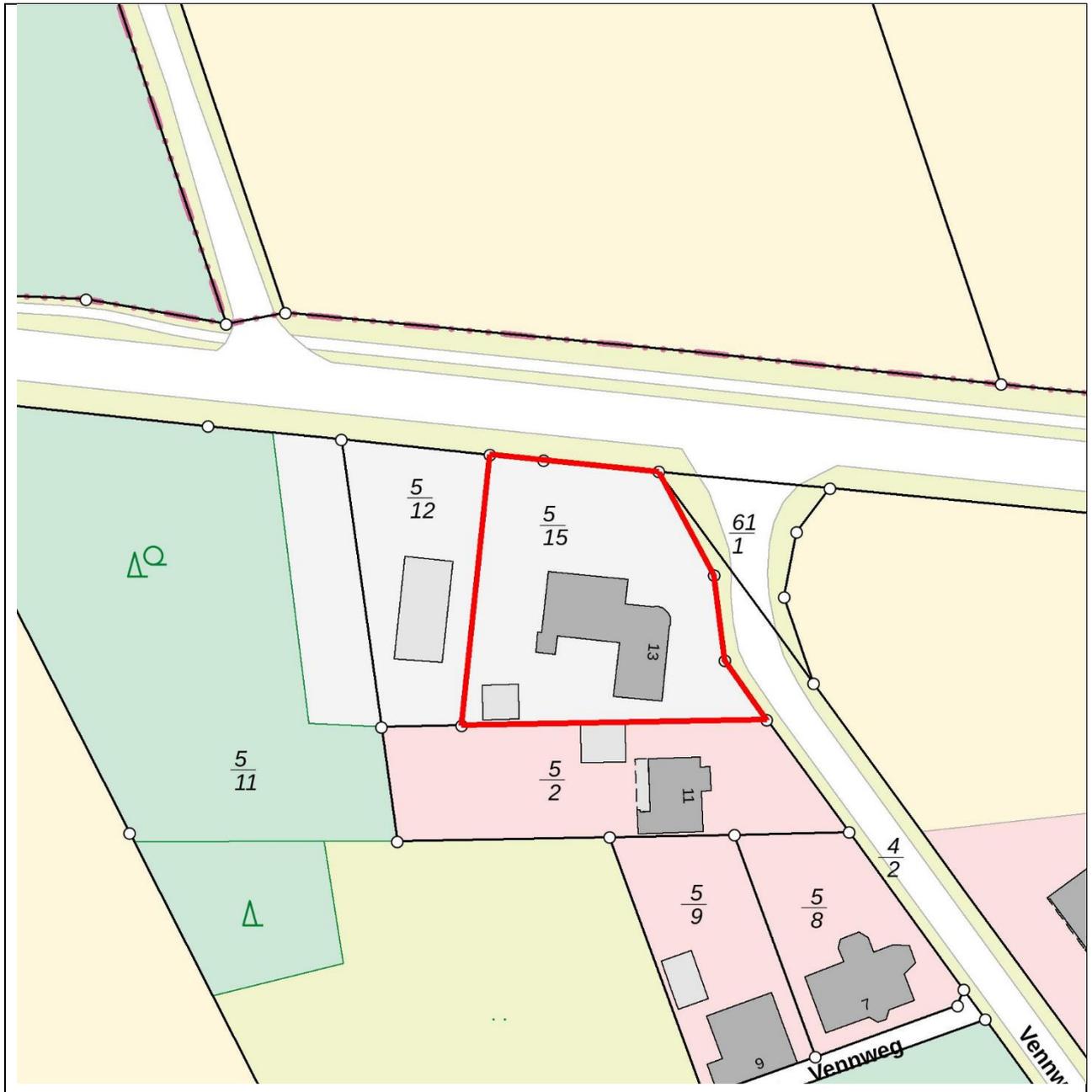
© 2024  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.500 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 40 m (Grundstücksbreite) x 38 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 Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte) und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist im Wildwuchs.

Das Gebäude steht nach Aussage des Eigentümers seit ca. 5 Jahren leer und ist nicht mehr bewohnt.

## **2.2.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Vennweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Im Norden grenzt das Grundstück an die Schüttorfer Straße, einer Durchgangsstraße (Landesstraße L39) mit Rad- / Fußweg.

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 06.12.2023 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 Gemeinde Salzbergen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

#### Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Gemeinde Salzbergen 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 Gemeinde Salzbergen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Salzbergen 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 29.11.2023 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2 3	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 5/11 und 5/12 der Flur 4 (eingetragen in Band 44 Blatt 1300). Gemäß Bewilligung vom 22.01.1996 - UR 21, 36/96 Notar ██████████ eingetragen am 08.02.1996.
4	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (11 K 11/23). Eingetragen am 06.10.2023.

Lfd. Nr. 2 u. 3: gelöscht

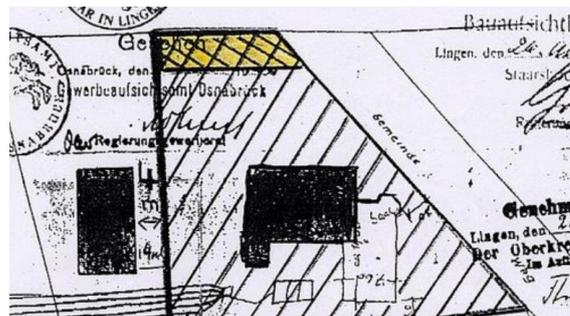
Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

**Baulasten**

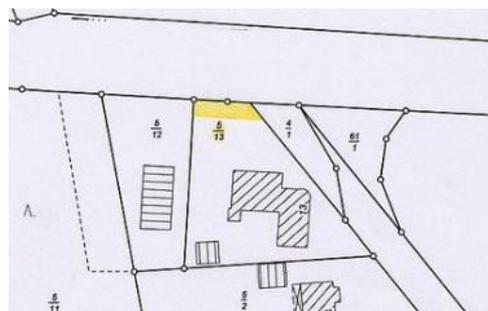
Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 06.12.2023 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine Zuwegungsbaulast mit folgendem Inhalt:

LANDKREIS EMSLAND DER OBERKREISDIREKTOR – Bauaufsichtsbehörde –		von Salzbergen	Gemeindeteil --
Baulastenverzeichnis		Grundstück (Straße und Haus-Nr.) Vennweg	Baulastenblatt Nr. 420 Seite 1
		Katasterbezeichnung: Gemarkung Salzbergen	Flur 4 Flurstück 5/13 <i>5/13 tlw</i>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 5/1 tlw., Flur 4, Gemarkung und Gemeinde Salzbergen, Vennweg, gestattet, daß von diesem Grundstück ein mind. 4 m breiter Grundstücksstreifen (in dem der Verpflichtungserklärung beigefügten Lageplan gelb angelegt) als Zuwegung zu dem benachbarten Grundstück Flurstück 5/1 tlw. – Restgrundstück (Eigent.:Krajewski) –, benutzt wird in der Weise, daß der von der baulichen Anlage auf dem letztgenannten Grundstück ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist (gem. § 5 Abs. 1 u. 2 NBauO). Der Lageplan wird zum Bestandteil der Baulast-Verpflichtungserklärung gemacht.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 23. 8. 1995 Meppen, den 23. 8. 1995 <i>K. V. ...</i>	



LANDKREIS EMSLAND Der Landrat			
Baulastenverzeichnis			
Von Salzbergen			
Gemeindeteil Salzbergen		Baulastenblatt Nr. 420	Seite 2
Grundstück Vennweg		Gemarkung Salzbergen	Flur 4 Flurstück 5/13
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
2	Das Flurstück 5/1 der Flur 4 der Gemarkung Salzbergen wurde neu vermessen und fortgeschrieben in die neuen Flurstücke 5/13 und 5/12. Die unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Zuwegungsbaulast bleibt unverändert bestehen und ruht nun auf dem Flurstück 5/13. Das Flurstück 5/12 ist von dieser Baulast nicht betroffen.	Eingetragen aufgrund der aktuellen Flurkarte vom 24.11.2006 49716 Meppen, den 24.11.2006 <i>A. ...</i>	



**LANDKREIS EMSLAND**  
Der Landrat

**BAULASTENVERZEICHNIS**

Von Salzbergen	Baugenehmigungs-Nr.: /Hz.: Baulast-Az.: 65-65./5866/2022/34		
Gemeindeteil Salzbergen		Baulastenblatt Nr. 420	Seite 3
Grundstück Vennweg 13	Gemarkung Salzbergen	Flur 4	Flurstück 5/15
Lfd. Nr. 1 3	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3	
	Das Flurstück 5/13 wurde neu vermessen und in die Flurstücke 5/15 fortgeschrieben. Die im Baulastenblatt Nr. 420 unter laufender Nummer 1 eingetragene Baulast (Zuwegung) bleibt bestehen und ruht nun auf dem Flurstück 5/15.	Eingetragen aufgrund der Eintragsverfügung vom 09.11.2022  49716 Meppen, den 09.11.2022	

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 ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen 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](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Gemeinde Salzbergen ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2027 bis 2032 von ca. 5,7 % 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“ im Außenbereich.

## 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 bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungangaben 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: Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau  
Geschosse: Haupthaus: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss  
Anbau: Erdgeschoss  
Unterkellerung: Haupthaus: voll unterkellert  
Dachgeschossausbau: Haupthaus: voll ausgebaut

**Baujahr(e):** Ursprung 1955, Anbau ca. 1963  
Baugenehmigungen: liegen für den Ursprung und Anbau nicht vor, für einen Umbau der Gaststätte und Neubau einer Toilettenanlage wurde 1978 eine Genehmigung erteilt, diese Maßnahmen wurden nicht durchgeführt.

**Größe:** Bruttogrundfläche: Haupthaus 380 m<sup>2</sup>, Anbau 110 m<sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)  
Wohnfläche: DG: rd. 75 m<sup>2</sup> (nach überschlägiger Berechnung)  
Nutzfläche: EG: rd. 185 m<sup>2</sup> (nach überschlägiger Berechnung)

**Raumaufteilung:** siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)  
im Keller: Abstellräume, Heizungsraum, Flur  
im Erdgeschoss (EG): Gaststätte mit Nebenräumen, WC-Anlagen, Küche, Bad  
im Dachgeschoss (DG): Schlafzimmer, Flur, Bad

Einstufung/Besonderheiten: nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Haupthaus: Satteldach, Tonziegel, Anbau: Flachdach, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen
Außentüren:	Holzrahmen- und Kunststofftüren, tlw. Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	überwiegend Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung (unterschiedliche Baujahre), tlw. Rollläden, Dachflächenfenster
Innenwände:	massiv, Anbau Raumaufteilung durch Leichtbauwände, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen
Innentüren:	glatte Furniertüren, kunststoffbeschichtete Türen, Holzzargen
Geschossdecken:	über Keller Stahlbetondecke, ansonsten Holzbalkendecke, Deckenverkleidung Tapete/Anstrich
Geschosstreppen:	Holztreppen
Fußboden, Fußbodenbelag:	Kunststoffbelag, Teppichboden, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Toilettenanlagen für Damen und Herren, Einzelwaschbecken und Wanne/Dusche in einigen Räumen, Bäder mit unterschiedlichen Ausstattungen - jeweils einfacher Standard
Heizung:	Zentralheizung, ölbefeuert Kessel - nach Auskunft eines Eigentümers abgeschaltet
Technische Ausstattung:	einfach, Leitungen teilweise auf Putz
Einbaumöbel:	-
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Dachgauben, Sauna (abgängig), Solarkollektoren (nicht angeschlossen, vermutlich abgängig)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	erhebliche Unterhaltungsrückstände u.a. durch langen Leerstand, Feuchtigkeitsschäden, Stockflecken, Bodenbeläge abgängig, Schäden an den Decken im DG, aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.
Einstufung des Zustandes:	ungenügend, nicht mehr den allgemeinen Wohnansprüchen genügend

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. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,8 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 Wertermittlungsstichtag 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:	im Ursprung 69 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	seit langer Zeit keine Modernisierungen (Leerstand seit einigen Jahren)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

**Das Gebäude weist einen abgängigen und desolaten Innenausbau auf und bedarf einer Kernsanierung. Das Objekt befindet sich im Außenbereich, mit einem Abriss der Baulichkeiten verfällt der Bestandsschutz. Der Gutachterausschuss unterstellt daher bei seiner Wertermittlung eine minimale Restnutzungsdauer von 11 Jahren für das Hauptgebäude bei erforderlicher Entkernung.**

Restnutzungsdauer: 11 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos  
(aufgenommen am 16.02.2024)



Ansicht von der Straße



Rückwärtige Ansicht

Fotos  
(aufgenommen am 16.02.2024)



Anbau



Zimmer im Anbau



WC-Anlage



Gastraum



Raum im EG



Küche

Weitere Fotos



Bad im DG



Feuchtigkeitsschäden Decke im DG



Schlafzimmer im DG

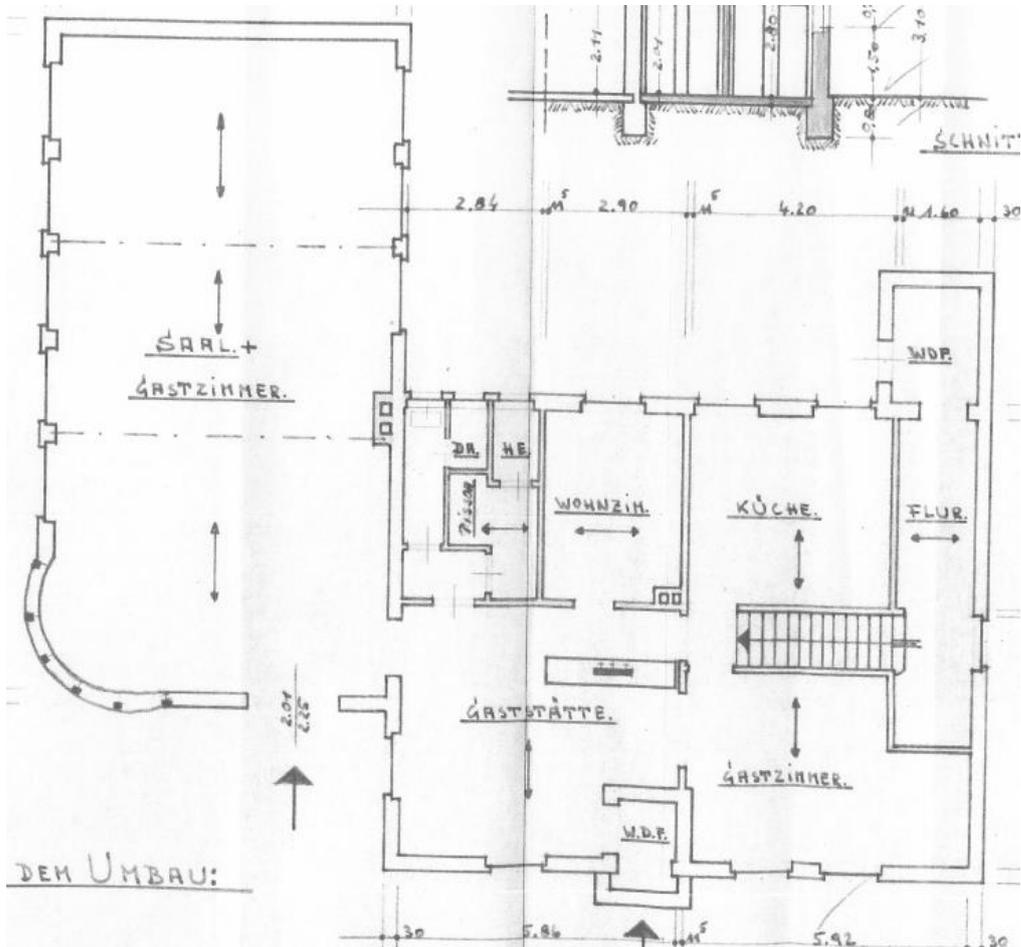


Kellerraum

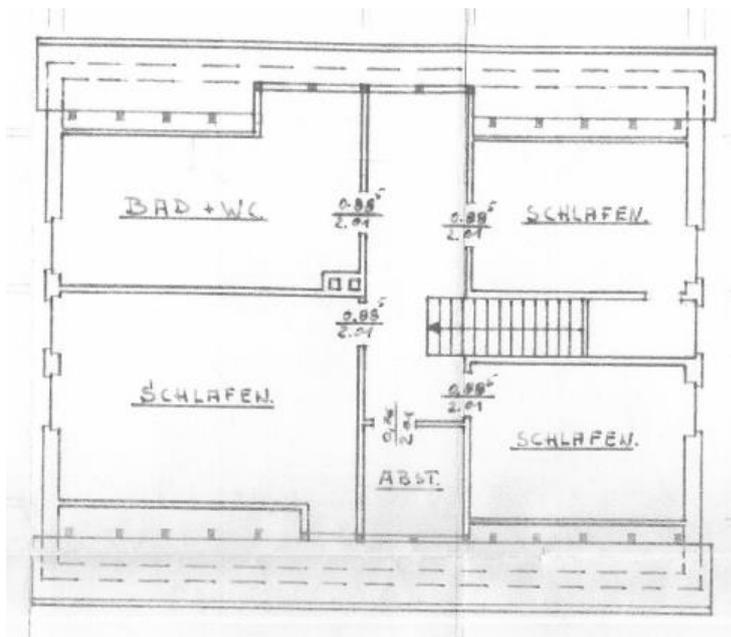
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

**Erdgeschoss**



**Dachgeschoss**



## 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage, lt. Auskunft des Landkreises Emsland entspricht die Anlage nicht mehr den technischen Anforderungen. Die Kleinkläranlage ist vollständig zu erneuern.
<u>Befestigungen:</u>	einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege, überwiegend Bitumen
<u>Terrasse:</u>	-
<u>Einfriedung:</u>	Holzzaun - abgängig
<u>Gartenanlage:</u>	Freifläche im Wildwuchs, Gehölze
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	abgängiger Schuppen
<u>Sonstige Anlagen:</u>	-

### Fotos

(aufgenommen am 16.02.2024)



### **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 Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wäh-

len. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

### **3.3 Bodenwert**

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

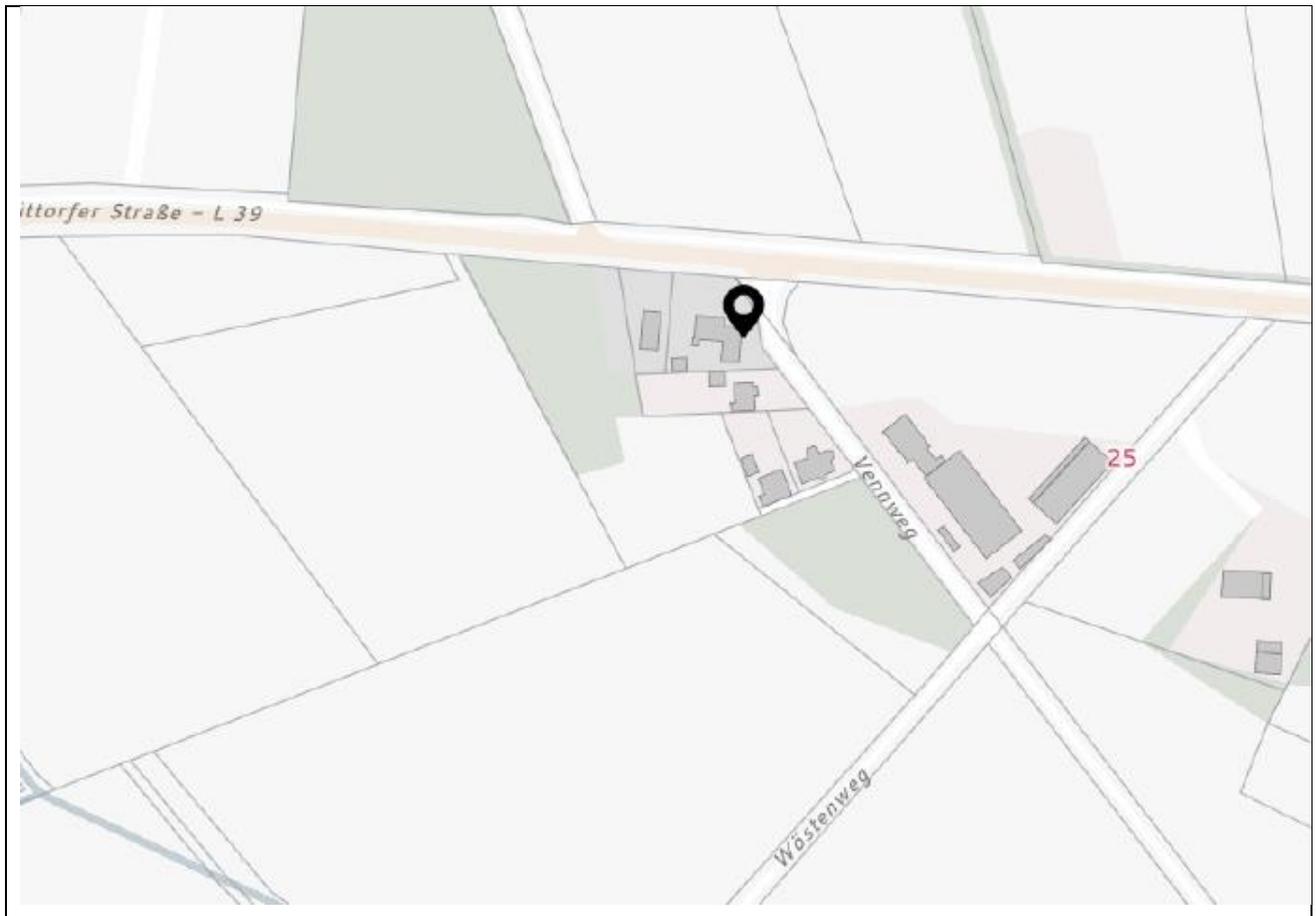
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

#### **3.3.1 Vergleichswerte**

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

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/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:

- Wohnbaufläche (Außenbereich)
- Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 25 €/m<sup>2</sup> ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und de-

nen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche nicht gegeben. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu 25 €/m<sup>2</sup>.

#### **3.3.4 Gesamtbodenwert**

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	1.500 m <sup>2</sup> *	25,00 €/m <sup>2</sup> =	37.500 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	37.500 €

### 3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### 3.4.1 **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

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

##### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

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

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

##### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/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, Drempel), 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.

### 3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

#### Haupthaus

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,  
Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.01  
Ausstattungsstandards: Stufe 1,8,  
Kosten der Bruttogrundfläche: 710 €/m<sup>2</sup>  
Zu-/Abschläge: keine  
Angemessener Ansatz: rd. 710 €/m<sup>2</sup>

**Das Bewertungsobjekt weist einen abgängigen, desolaten Innenausbau auf. Zur Wahrung des Bestandsschutzes ist nach der Entkernung lediglich der Rohbauansatz zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält einen Ansatz von 40 % der Herstellungskosten für angemessen, somit rd. 285 €/m<sup>2</sup>.**

**Die Restnutzungsdauer, für den entkernten Zustand, wird mit rd. 11 Jahren angesetzt.**

#### Anbau

Der Anbau hat aufgrund der Beschaffenheit keinen Wert mehr. Das Gebäude ist abgängig.

Wertermittlungsstichtag: 11.03.2024

Gebäude:	Haupthaus		
Bruttogrundfläche (BGF):	380 m <sup>2</sup>		
Normalherstellungskosten NHK 2010	285 €/m <sup>2</sup>		
Index =	179,0		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	510 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungskosten:	193.857 €		
Alterswertminderung	linear		
Restnutzungsdauer in Jahren:	11		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70		
Wertminderung:	84,3%		
	-163.421 €		
Gebäudesachwert:	<b>30.436 €</b>		
insgesamt:			<b>30.436 €</b>
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Dachgauben - abgängig	0 €	0,0%	0 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>			<b>30.436 €</b>
Ver- und Entsorgungsanlagen: 3.000 €			
Plattierungen und übrige Außenanlagen: 0 €			
einfache Nebengebäude: 0 €			
Sonstiges: 0 €			
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>			<b>3.000 €</b>
Summe Bodenwert: 37.500 €			
Sachwert der baulichen Anlagen: 30.436 €			
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 3.000 €			
<b>vorläufiger Sachwert:</b>			<b>70.936 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

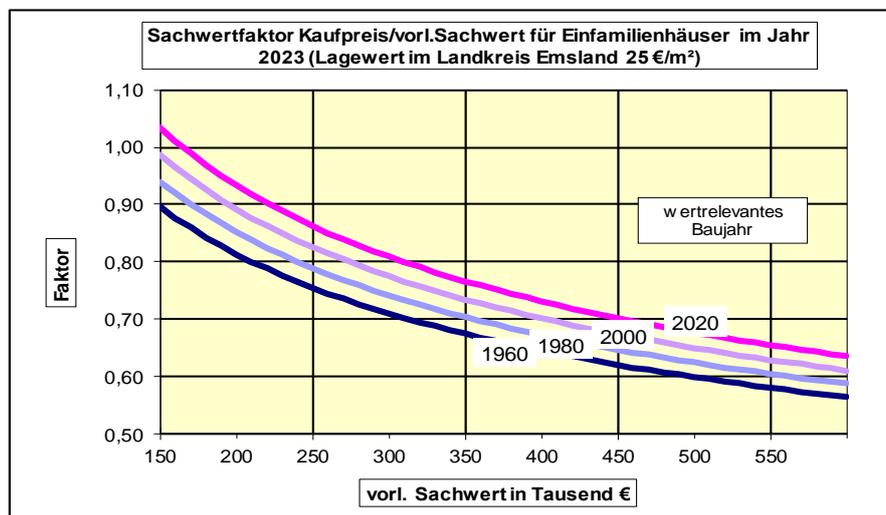
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

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.



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.

Das hier zu bewertende Objekt ist abgängig und weist einen erneuerungsbedürftigen Innenausbau auf. Es befindet sich im Außenbereich. Für die meisten Kaufinteressenten stellt lediglich der Be-

standsschutz und die verwertbaren Bauteile einen Wert dar.

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 1,0, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie zum vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	70.936 €
Sachwertfaktor:	1,00
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>70.936 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss 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 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.

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 anzubringen.

<b>Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:</b>	
Art:	Betrag
Entkernung/Entrümpelung Haupthaus	25.000 €
Abriss Anbau	10.000 €
	gesamt: 35.000 €
	<b>rd. 35.000 €</b>

### b) Wegerecht

Das Flurstück 5/15 ist mit einem **Wegerecht** zugunsten des Flurstückes 5/12 belastet. Die Grunddienstbarkeit als beschränktes dingliches Recht ist Bestandteil des herrschenden Grundstückes. Sie schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstückes insofern ein, als dass er die Fläche nicht überbauen kann und er bei eigener Nutzung als Hofzufahrt die Mitbenutzung durch den Berechtigten dulden muss.

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses liegen Kauffälle von Grundstücken, die mit verschiedenen Grunddienstbarkeiten (Wegerechte, Baulasten etc.) belastet sind, im Mittel bei rd. 50 % des Bodenwertes vergleichbarer unbelasteter Grundstücke.

Das begünstigte Flurstück 5/12 ist nur über die Zuwegung erreichbar. Der Gutachterausschuss sieht daher eine mittlere Einschränkung für das Bewertungsobjekt und hält für die belastete Teilfläche einen Wertansatz von 50 % des Bodenwertes eines unbelasteten Grundstückes (Bodenwert 25 €/m<sup>2</sup>) für angemessen, entsprechend für das Flurstück 5/15 (Zuwegungsfläche insgesamt 120 m<sup>2</sup>) eine Wertminderung von **12,50 €/m<sup>2</sup>**.

Somit ergibt sich  $120 \text{ m}^2 \times (-12,50 \text{ €/m}^2) = -1.500 \text{ €}$ .

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	-35.000 €
Besondere Anlagen:	0 €
belastet mit Wegerecht, Wertminderung	-1.500 €
<b>Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	<b>-36.500 €</b>

### 3.4.6 Sachwert

Der Sachwert des Grundstückes (§ 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	70.936 €
Abschlag wegen Baumängel / Bauschäden	-35.000 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	35.936 €
<b>Sachwert (gerundet) - unbelastet</b>	<b>36.000 €</b>

belastet mit Wegerecht, Wertminderung	-1.500 €
Summe:	34.436 €
<b>Sachwert (gerundet) - belastet mit Wegerecht</b>	<b>34.000 €</b>

### 3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Salzbergen, Vennweg 13 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.03.2024 mit

- belastet mit Wegerecht

**34.000,- €**

**(in Worten: Vierunddreißigtausend Euro)**

ermittelt.

Meppen, den 11.03.2024

---

Gutachter

Stellv. Vorsitzende

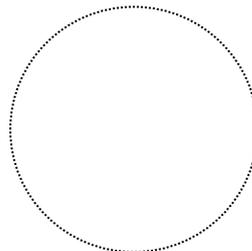
Gutachter

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

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

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

Meppen, den 13.03.2024  
Im Auftrage




---

()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Lingen  
Burgstraße 28  
49782 Lingen (Ems)

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

#### I. Hauptgebäude

Wohn- u. Geschäftshaus

KG	12,50 m	*	10,00 m		=	125,00 m <sup>2</sup>			
EG	12,50 m	*	10,00 m	+	2,35 m	*	2,32 m	=	130,45 m <sup>2</sup>
DG	12,50 m	*	10,00 m		=	125,00 m <sup>2</sup>	-----		
									<b>380,45 m<sup>2</sup></b>
Anbau									
EG	7,62 m	*	14,66 m	-	0,27 m	*	6,12 m	=	110,06 m <sup>2</sup>
									<b>110,06 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

#### I. Hauptgebäude

Wohn- und Geschäftshaus inkl. Anbau (nach überschlägiger Berechnung)

Nutzfläche EG: rd. 185 m<sup>2</sup>

Wohnfläche DG: rd. 75 m<sup>2</sup>

## **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.