



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Lingen (Ems), Clubstraße 2



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:	Stadt Lingen (Ems)
Straße, Hausnummer:	Clubstraße 2
Gemarkung:	Lingen
Flur:	14
Flurstück(e):	138/2
Gesamtfläche:	267 m ²
Grundbuchbezirk:	Lingen
Grundbuchblatt:	9509
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing.
Gutachterin:	Architektin Dipl.-Ing.
Gutachterin:	Sparkassenbetriebswirtin

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.03.2025 mit

536.000 €

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	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	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Hauptgebäude	14
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	24
3. Ermittlung des Verkehrswertes	25
3.1 Grundlagen	25
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2 Kaufpreissammlung	25
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4 Literatur	25
3.2 Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3 Bodenwert	27
3.3.1 Vergleichswerte	27
3.3.2 Bodenrichtwerte	28
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.3.4 Gesamtbodenwert	29
3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren	29
3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
3.4.2 Vorläufiger Ertragswert	33
3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	33
3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
3.4.5 Ertragswert	34
3.5 Verkehrswert	35
Anlagen zum Gutachten	37
Berechnungen	37
Merkblatt Gutachterausschuss	39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 39 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Lingen
Auftragseingang: 23.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 11 K 19/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: Frau
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 28.02.2025
Weitere Teilnehmer: keine – nur Außenbesichtigung möglich
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 25.03.2025
Weitere Teilnehmer: Mieter

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 25.03.2025.

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 (25.03.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit von technischen und anderen Anlagen und das Vorhandensein evtl. erforderlicher Betriebserlaubnisse wurden nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

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

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude der Stadt Lingen (Ems)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Kopie der Mietverträge
- Vertrag zur Begründung des Nießbrauchs
- Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung
- Bauunterlagen inkl. Kostenabschätzung vom Makler (beauftragt von Eigentümerin)
- 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.

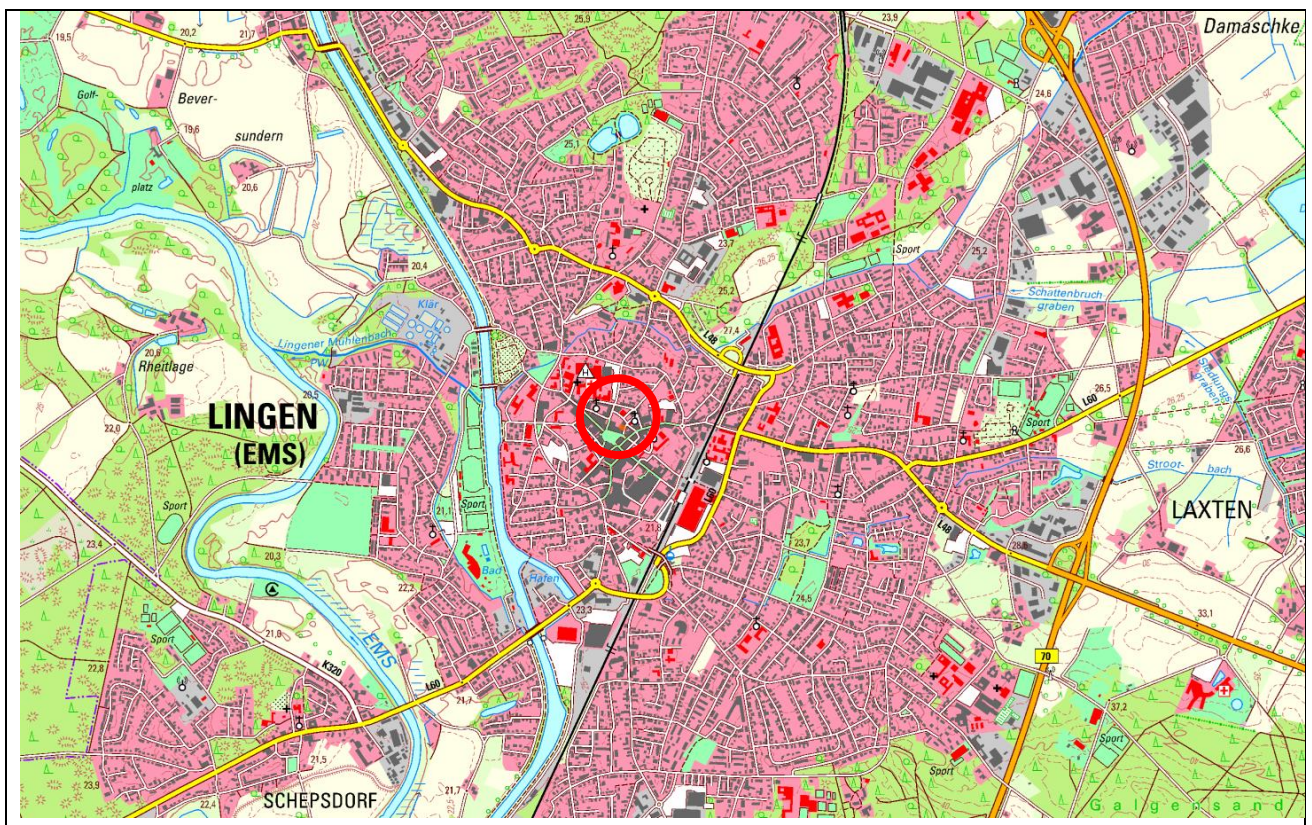
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Zentrum der Stadt Lingen (Ems) an der Clubstraße, Fußgängerzone. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Lingen (Ems) (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,1 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

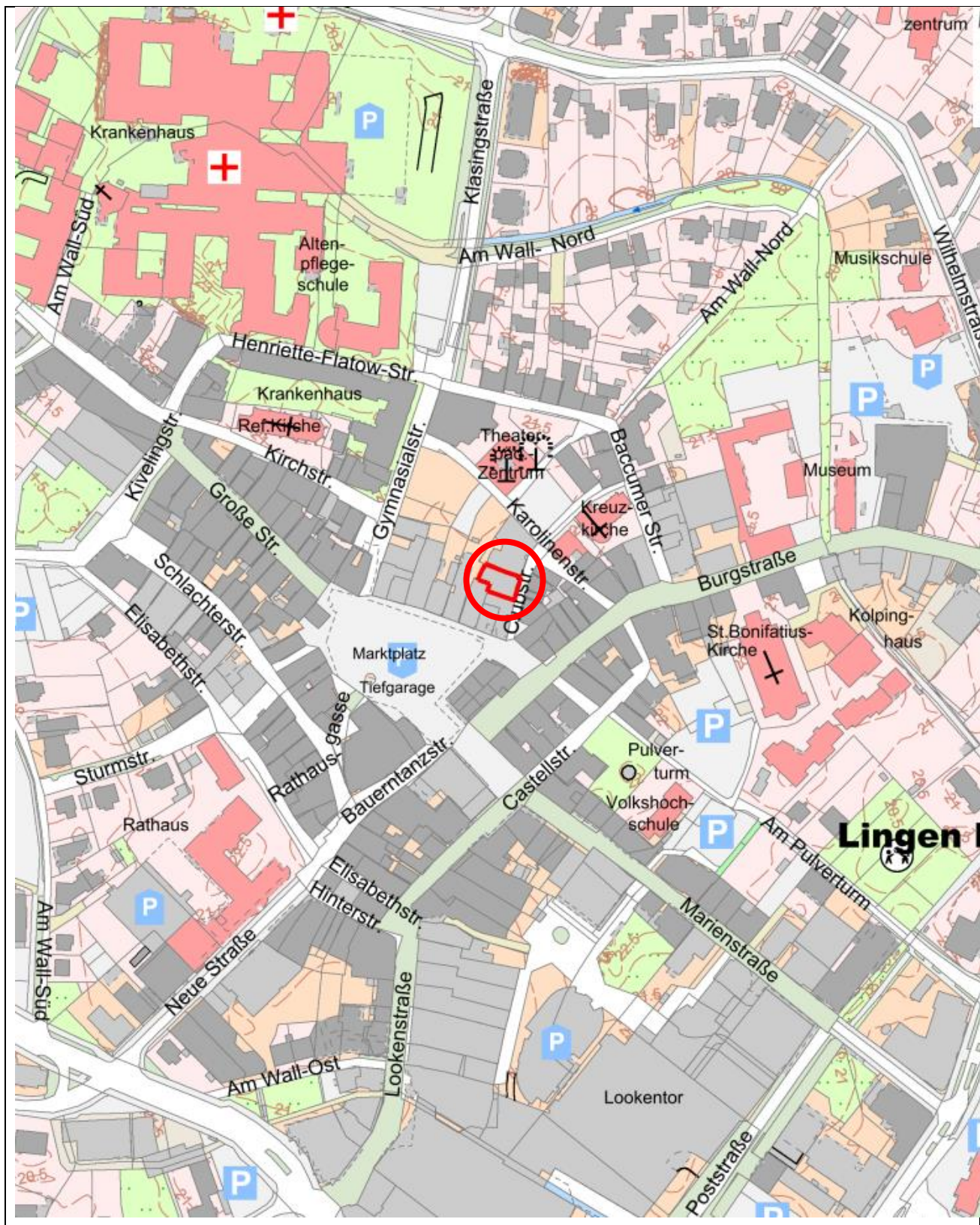
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Lingen (Ems) als Stadt mit der Funktion Mittelzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr". Die Stadt hat rd. 56.900 Einwohner.

Sie liegt an den Bundesstraßen B 70 von Rheine nach Emden und B 213 von Nordhorn in Richtung Bremen. Lingen (Ems) hat einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

Lingen (Ems) ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt des südlichen Emslandes. In der Stadt 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

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist komplett mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die Wohnung im 1. OG links steht leer.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Clubstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Fußgängerzone. Die Straßenfläche ist gepflastert.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 23.01.2025 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 Stadt Lingen (Ems) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 128-1 + Änderung 2 der Stadt Lingen (Ems) vor, der am 31.01.1978 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Kerngebiet mit zwingend dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit, geschlossener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ): 2,2

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Clubstraße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Lingen (Ems) sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Lingen (Ems) 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 23.01.2025 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Bogen 1
Lingen		Lingen	9509	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		

Lfd. Nr. 1 u. 2: gelöscht

3	1	Nießbrauch für [REDACTED] und [REDACTED] als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 26.09.2013 (URNr. 678/2013, Notar Kopp, Lingen) eingetragen am 19.12.2013.
4	1	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (11 K 19/24). Eingetragen am 25.11.2024.

Die Nießbrauchberechtigten sind verstorben.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Lingen (Ems) geführt. Laut Auskunft der Stadt Lingen (Ems) vom 30.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der Stadt Lingen (Ems) nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor.

Laut Auskunft des Rechtsanwalts der Eigentümerin bestehen Mietverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss vor.

Mietobjekt:	Laden EG	Wohnung 1. OG rechts	Wohnung 1. OG links
Name des Mieters:	-	-	Leerstand
Beginn Mietverhältnis:	01.02.2023	01.05.2012	-
Laufzeit:	unbefristet	unbefristet	-
Objektgröße:	ca. 204 m² inkl. 2 Kellerräume	Keine Angabe	
Monatliche Nettokaltmiete:	2.237,20 €	385 €	-
Monatliche Nebenkosten:	266,56 €	160 €	-
Sonstige Vereinbarungen:	-	-	-

Mietobjekt:	Wohnung 2.OG	Wohnung DG rechts	Wohnung DG links
Name des Mieters:	-	-	-
Beginn Mietverhältnis:	01.10.2016	nicht bekannt	10.09.2021
Laufzeit:	unbefristet	unbefristet	unbefristet
Objektgröße:	Keine Angabe	Keine Angabe	Keine Angabe
Monatliche Nettokaltmiete:	495 €	216 €	250 €
Monatliche Nebenkosten:	135 €	50 €	85 €
Sonstige Vereinbarungen:	-	-	-

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Eigentümers/Mieters.

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 Stadt Lingen (Ems) ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 8,6 % 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“.

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, Dachgeschoss
	Unterkellerung: voll unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
 <u>Baujahr(e):</u>	 Ursprung 1977
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den Neubau eines Wohn- Geschäftshauses vor, für die Nutzungsänderung der Praxis im 1. OG zu Wohnraum sowie die Errichtung von zwei Wohnungen im DG liegt eine Genehmigung aus dem Jahr 2023 vor – Auflage: die Vorgaben des Brandschutznachweises sind zu beachten und umzusetzen (Maßnahmen wurden noch nicht durchgeführt)
 <u>Größe:</u>	 Wohnfläche: rd. 319 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Nutzfläche: rd. 199 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller: Abstellräume, Flur, Heizungsraum
	im Erdgeschoss (EG): Ladenlokal mit Sozialraum, Büro und WC-Räume
1. Obergeschoss (1. OG):	Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur, Abstellraum, Wohnung links: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur
2. Obergeschoss (2. OG):	Wohnung: Wohnzimmer, Küche mit Essdiele, Schlafzimmer, Bad, Flur, WC-Raum, Abstellraum
Dachgeschoss (DG):	Wohnung rechts: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur, Wohnung links: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur
Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss
 <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Putz/Anstrich, tlw. Verblendmauerwerk
Dach:	Mansarddach, Tonziegel
Außentüren:	Holzrahmentür mit Lichtausschnitt mit Isolier- bzw. Einfachverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung (unterschiedliche Baujahre)
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	glatte Furniertüren
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung Tapete/Anstrich
Geschosstreppen:	Betontreppen mit Fliesenbelag

Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Teppichboden, Kunststoffbelag, Laminat, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	je Wohnung: Bad mit Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken, tlw. zusätzlich Einbauwanne, Wohnung im 2. OG: WC-Raum mit Handwaschbecken, Ladenlokal: 2x WC-Raum mit Handwaschbecken
Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuerte Kessel – 5 Anlagen (Baujahr 1993 bzw. Gasthermen 2009), 1 x Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher, Durchlauferhitzer, Wohnungen im 1. OG Wärmemengenzähler
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküchen, gewerbliche Einrichtungen (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Loggien, Dachterrassen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, die Maßnahmen der Brandschutzauflagen sind noch durchzuführen
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend

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 teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als dem Baujahr entsprechend mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis (Energieverbrauch) vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Stufe C ein, was einer mittleren Energieeffizienz entspricht.

Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahresklasse typisch. Da das Baujahr (Alter) in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

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:	48 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	geringe Erneuerungen im Laufe der Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3 Punkte)

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Wertrelevantes Baujahr: 1980 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

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

Fotos
(aufgenommen am 28.02.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht von Westen

Fotos
(aufgenommen am 28.02.2025 und 25.03.2025)



Treppenhaus



Keller



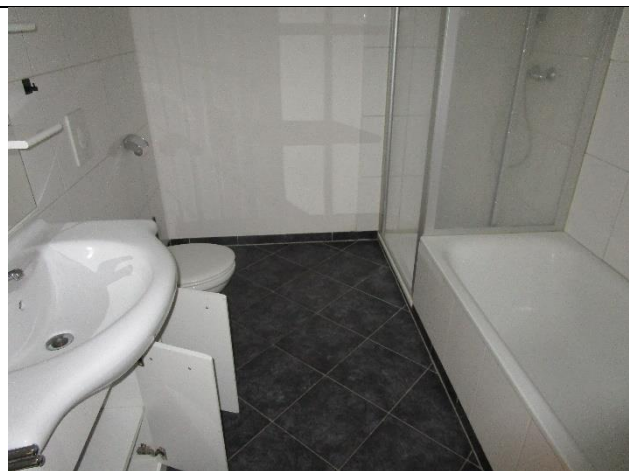
Ladenlokal



WC-Raum im EG



Wohnung 1. OG links - Küche



Wohnung 1. OG links - Bad

Fotos
(aufgenommen am 25.03.2025)



Wohnung im DG - Küche



Wohnung im DG - Bad



Dachterrasse

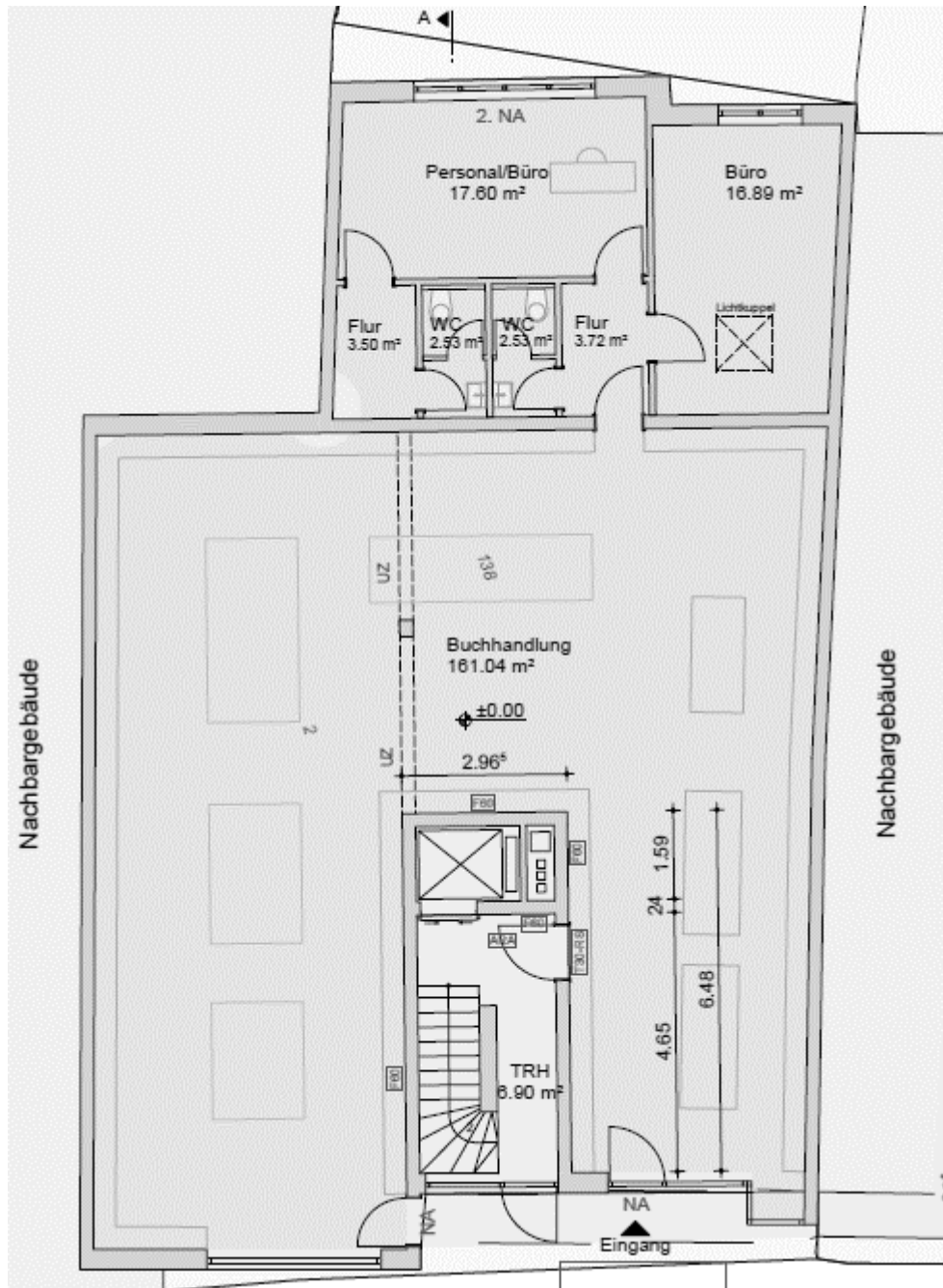


Heizungsraum

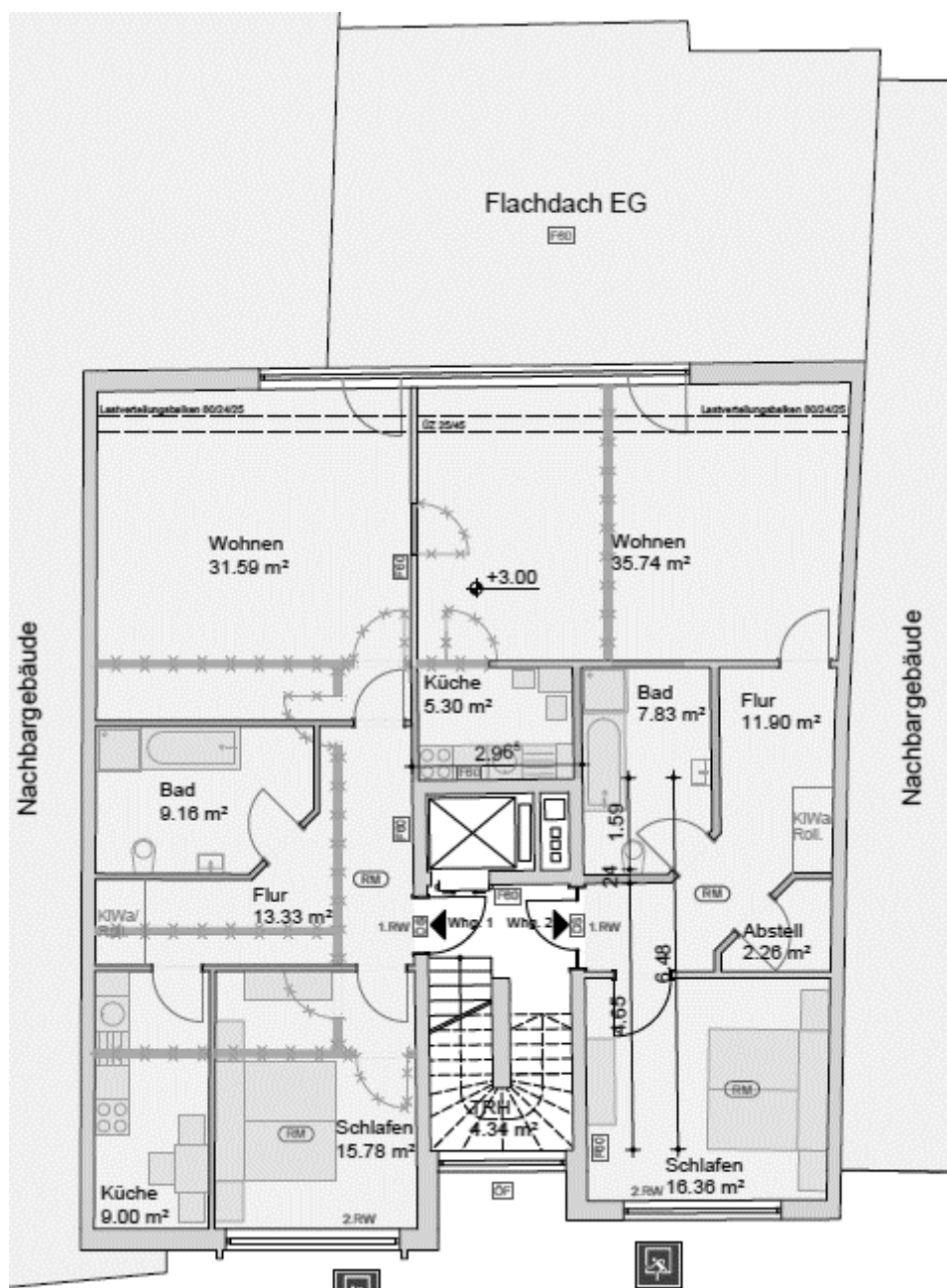
Grundrisse

Quelle: Auszug aus dem Brandschutzplan (unmaßstäblich)

Erdgeschoss

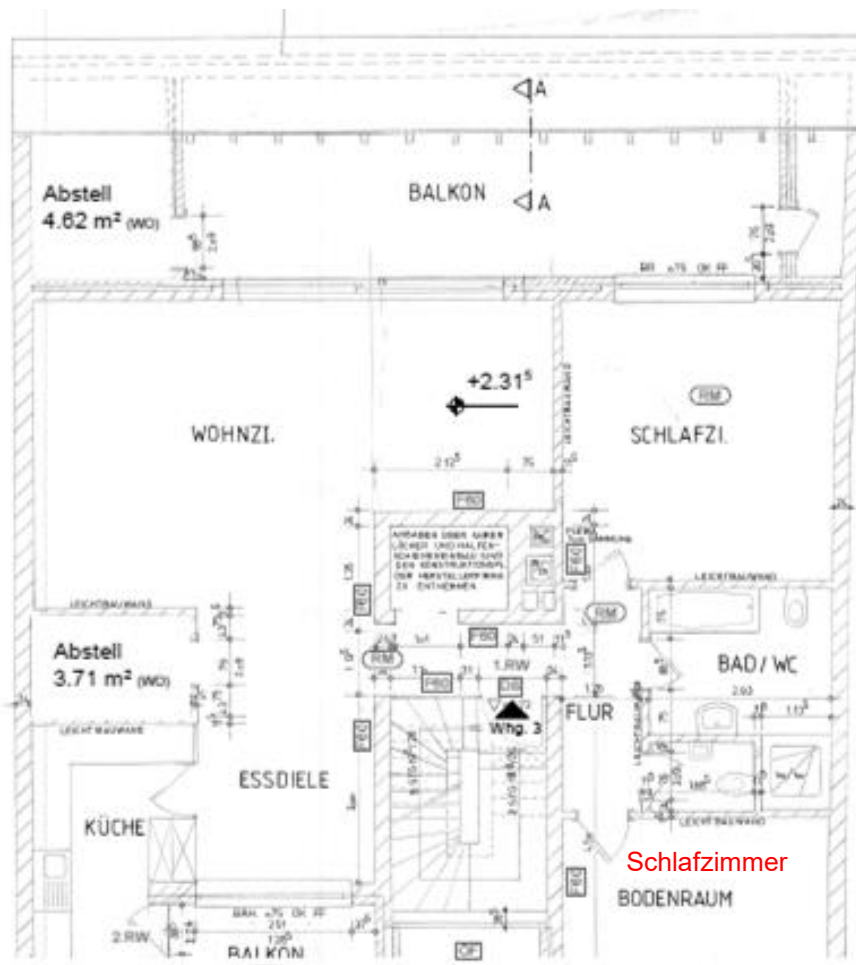


1. Obergeschoss

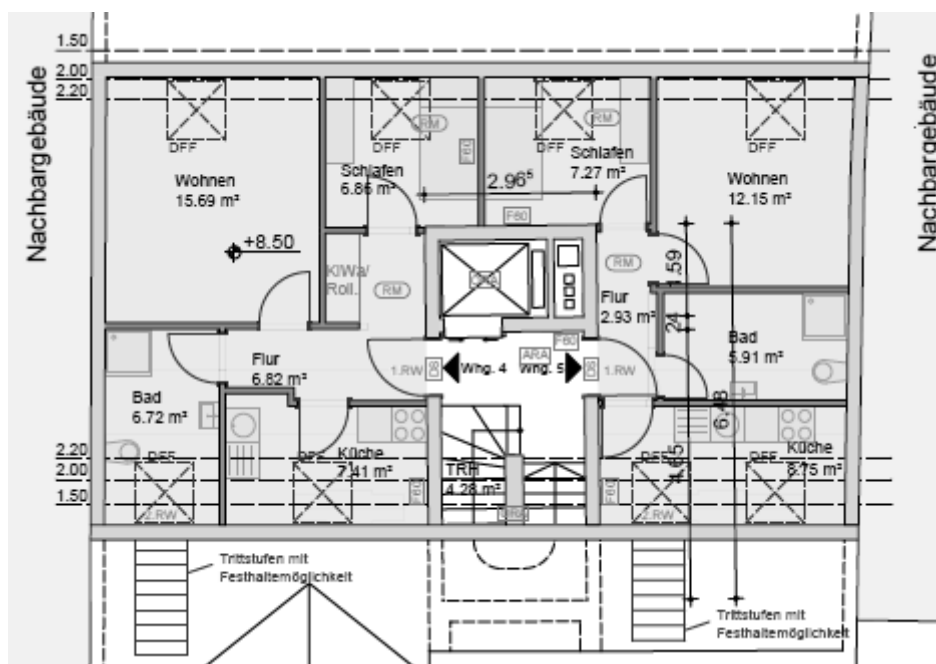


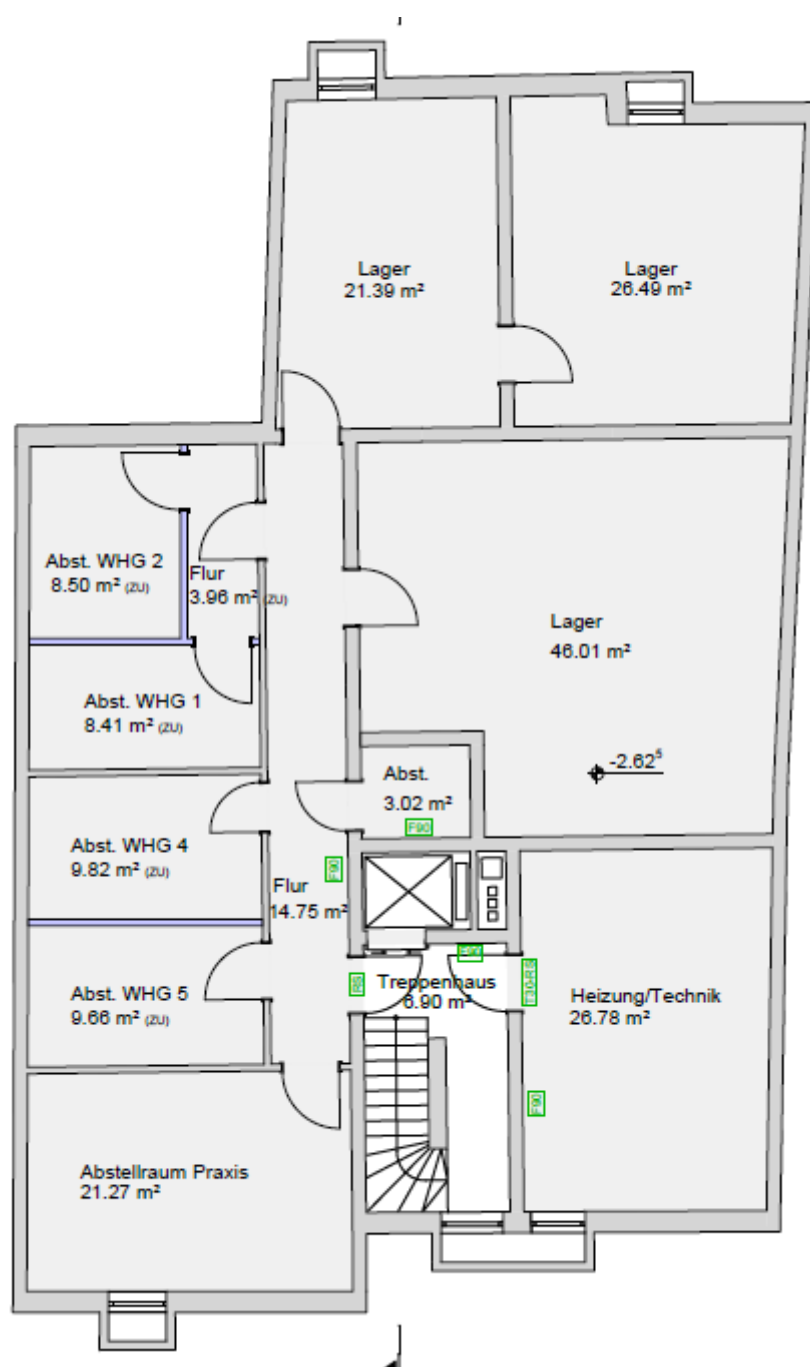
2.Obergeschoss

Änderungen in roter Farbe



Dachgeschoss



Kellergeschoss

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	-
<u>Terrasse:</u>	-
<u>Einfriedung:</u>	Hecke im hinteren Bereich
<u>Gartenanlage:</u>	-
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	-
<u>Sonstige Anlagen:</u>	-

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) / der Mietübersicht des Gutachterausschusses) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen 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 Grundstücksmerkmal 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.

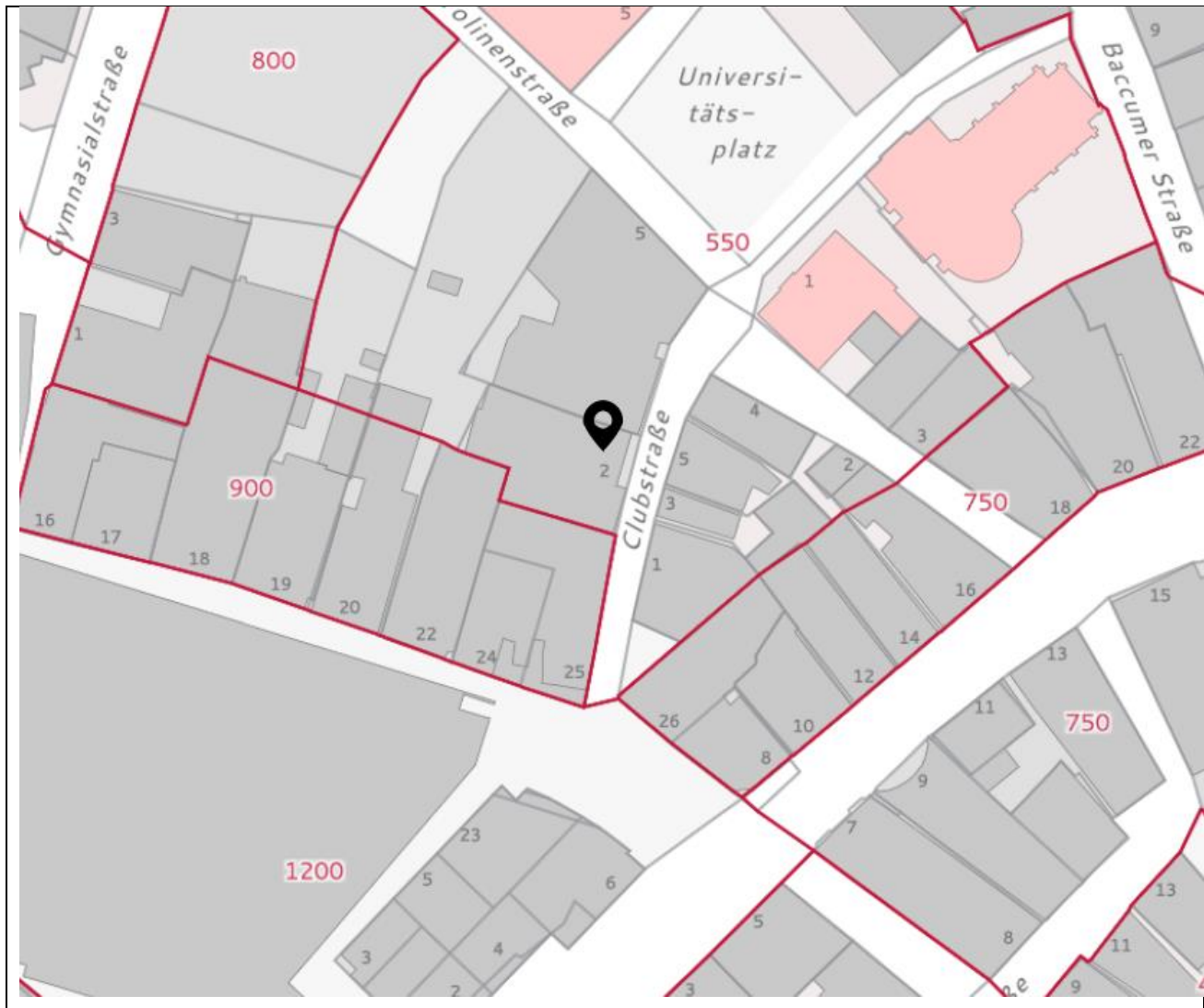
3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für baureife Grundstücke in der näheren Umgebung registriert.

Lfd. Nr.	Lage	Jahr	Fläche	Kaufpreis	Bemerkung
		Monat.Jahr	m ²	€/m ²	
1	Waldstraße	08.2022	83	277	Zukauf
2	Burgstraße	05.2023	802	440	
3	Am Wall-Süd	05.2023	765	570	
4	Karolinenstraße	08.2023	271	300	
5	Mühlenstiege	07.2024	723	602	
Mittel:		06.2023	529	438	

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 550 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Kerngebiet

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 267 m² 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 der oben aufgeführten Vergleichspreise / des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 550 €/m² ab.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu 550 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	267 m ² *	550,00 €/m ² =	146.850 €
Summe Bodenwert:			gesamt: 146.850 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Die tatsächlichen Mieten (s. Kapitel 2.3.3) sind tlw. marktüblich und werden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems) 2023:

Wohnfläche in m ²	Beschaffenheit entsprechend der Baualtersklasse					
	bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
Bis 40 m ²	6,30	6,80	7,45	8,30	9,30	10,50
41 bis 45 m ²	6,15	6,60	7,25	8,00	8,95	10,00
46 bis 50 m ²	6,00	6,45	7,05	7,75	8,65	9,65
51 bis 55 m ²	5,90	6,35	6,90	7,55	8,35	9,30
56 bis 60 m ²	5,85	6,25	6,75	7,40	8,15	9,05
61 bis 65 m ²	5,75	6,15	6,65	7,25	7,95	8,80
66 bis 70 m ²	5,70	6,05	6,50	7,10	7,80	8,60
71 bis 75 m ²	5,65	6,00	6,45	7,00	7,65	8,40
76 bis 80 m ²	5,60	5,90	6,35	6,90	7,50	8,25
81 bis 85 m ²	5,55	5,85	6,25	6,80	7,40	8,10
86 bis 90 m ²	5,50	5,80	6,20	6,70	7,30	8,00
91 bis 95 m ²	5,45	5,75	6,15	6,65	7,20	7,85
96 bis 100 m ²	5,40	5,70	6,10	6,55	7,10	7,75
über 100 m ²	5,35	5,60	5,95	6,40	6,90	7,50

Zu- und Abschläge

Die ermittelte Basis-Nettokaltmiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr und der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei der Wohnlage u. Ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietspiegelbeeinflussend herausgestellt haben. Das Straßenverzeichnis (abrufbar unter <https://www.lingen.de/mietspiegel>) gibt Aufschluss über die entsprechende Wohnlage.

Zu-/Abschläge		
Wohnlage	Innenstadtbereich	+8 %
	Stadtgebiet	+0 %
	Ortsteile	-10 %
Fahrstuhl	ohne Fahrstuhl im Haus	+0 %
	mit Fahrstuhl im Haus	+5 %
Penthousewohnung	nein	+0 %
	ja	+14 %

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Nutzung/Lage	Wohn-/Nutzfläche	Miete je m ²	Monatsmiete
Laden inkl. Keller	199 m ²	11,24 €/m ²	2.237,20 €
Wohnung 1. OG rechts	79 m ²	5,85 €/m ²	462,15 €
Wohnung 1. OG links	79 m ²	5,85 €/m ²	462,15 €
Wohnung 2. OG rechts	99 m ²	6,00 €/m ²	594,00 €
Wohnung DG rechts	28 m ²	7,71 €/m ²	216,00 €
Wohnung DG links	34 m ²	7,35 €/m ²	250,00 €
Summe Monatsmiete:			4.221,50 €
Jährlicher Rohertrag		rd.	50.658 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Bewirtschaftungskosten	€
Verwaltungskosten	2.600 €
Instandhaltungskosten	7.252 €
Mietausfallwagnis	1.550 €

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit modellkonform 23 Prozent sachverständig angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Rohertrag:	50.658 €
Bewirtschaftungskosten:	11.402 €
Jährlicher Reinertrag:	39.256 €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Wohn- und Geschäftshäuser) im Mittel zum Stichtag 01.01.2025 zu 3,6 Prozent. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu 3,6 Prozent.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) 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.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 25 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Reinertrag:	39.256 €	
Summe Bodenwert:	146.850 €	
Bodenwertverzinsung:	3,6 %	5.287 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	33.969 €	
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Zinssatz:	3,6 %	
Barwertfaktor	16,30	
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	553.701 €	

3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

Summe Bodenwert:	146.850 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	553.701 €
vorläufiger Ertragswert:	700.551 €

3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

vorläufiger Ertragswert:	700.551 €
Marktanpassungsfaktor:	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	700.551 €

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes 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 ist nach Auffassung des Gutachterausschusses ein Abschlag für die von der Bauaufsichtsbehörde geforderten Brandschutzmaßnahmen (siehe Gebäudebeschreibung) anzubringen. Der Gutachterausschuss hält in Anlehnung an die vorliegende Kostenabschätzung einen Abschlag von 165.000 € für angemessen. Dieser beinhaltet u. a. Dachdecker- und Klempnerarbeiten, Auswechselung der Dachflächenfenster, Austausch der Wohnungseingangstüren, Maler- und Bodenbelegarbeiten, Fluchttreppe im Dachgeschoss inkl. Verankerung.

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	-165.000 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges:	0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-165.000 €

3.4.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	700.551 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-165.000 €
Sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	535.551 €
Ertragswert (gerundet):	536.000 €

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 Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes 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 Stadt Lingen (Ems), Clubstraße 2 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 25.03.2025 mit

536.000,- €

(in Worten: Fünfhundertsechsdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 25.03.2025

Gutachterin

Stellv. Vorsitzende

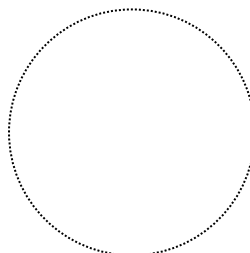
Gutachterin

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 31.03.2025
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (2-fach)

Amtsgericht Lingen
Burgstraße 28
49808 Lingen (Ems)

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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 – nach vorliegender Bauakte bzw. Brandschutzplan

Geschäft

Ladenlokal rechts (inkl. Nebenräume)	=	98,76 m ²
Ladenlokal links (inkl. Nebenräume)	=	100,12 m ²
	=	198,88 m ²
rd.	=	199 m²

Wohnungen

Wohnung 1. OG rechts:

Wohnen	=	35,74 m ²
Küche	=	5,30 m ²
Bad	=	7,83 m ²
Flur	=	11,90 m ²
Abstellraum	=	2,26 m ²
Schlafen	=	16,36 m ²
	=	79,39 m ²
rd.	=	79 m²

Wohnung 1. OG links:

Wohnen	=	31,59 m ²
Küche	=	9,00 m ²
Bad	=	9,16 m ²
Flur	=	13,33 m ²
Schlafen	=	15,78 m ²
	=	78,86 m ²
rd.	=	79 m²

Wohnung 2. OG:

	=	99,10 m ²
rd.	=	99 m²

Wohnung DG rechts:

$$\begin{array}{rcl} & = & 27,67 \text{ m}^2 \\ \text{rd.} & = & \mathbf{28 \text{ m}^2} \end{array}$$

Wohnung DG links:

$$\begin{array}{rcl} & = & 33,47 \text{ m}^2 \\ \text{rd.} & = & \mathbf{34 \text{ m}^2} \end{array}$$

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.