



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Emsbüren, Schleheneck 1
(Erbbaurecht)**



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Emsbüren
Straße, Hausnummer:	Schleheneck 1
Gemarkung:	Gleesen
Flur:	18
Flurstück(e):	18/28
Gesamtfläche:	472 m ²
Grundbuchbezirk:	Gleesen
Erbaugrundbuchblatt:	440, lfd.-Nr. 1
Erbauberechtigte:	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende: Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing.
 Gutachter: Immobilienmakler
 Gutachter: Architekt Dipl.-Ing.

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes (**Erbbaurecht**) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.06.2025 mit

0,- €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	7
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.1 Lagemeerkmale	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2 Nutzung	11
2.2.3 Erschließungszustand	11
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3 Rechte und Belastungen	12
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	20
3. Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1 Grundlagen	21
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2 Kaufpreissammlung	21
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4 Literatur	21
3.2 Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	24
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4 Gesamtbodenwert (unbelasteter Wert – Eigentum)	25
3.4 Sachwertverfahren	25
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	25
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	27
3.4.3 Vorläufiger Sachwert	27
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.4.6 Sachwert - Volleigentum	29
3.4.7 Erbbaurecht	29
3.5 Verkehrswert	31
Anlagen zum Gutachten	33
Berechnungen	33
Merkblatt Gutachterausschuss	34

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 34 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Lingen (Ems)
Auftragseingang: 20.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 11 K 23/24
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: Frau
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 12.05.2025
Weitere Teilnehmer: keine – Schlüssel wurde von den Erbbauberechtigten zur Verfü-
gung gestellt
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 03.06.2025
Weitere Teilnehmer: vor zuvor

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.

1.2 Weitere Angaben

Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet. Das Erbbaurecht gehört zu den grundstücks- gleichen Rechten und ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigen- türmers. Die Vertragsdauer der Erbbaurechte für Wohngrundstücke beträgt in der Regel zwischen 80 bzw. 99 Jahren, für gewerbliche Objekte werden auch kürzere Laufzeiten vereinbart. Als Ge- genleistung für das Erbbaurecht ist ein sog. Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen.

Inhalte zum Erbbaurecht sind im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) vom 15.01.1919 geregelt (früherer Titel: Verordnung über das Erbbaurecht), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert. Das bebaute Erbbaurecht einerseits und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück andererseits sind getrennt veräußerbar. Erlöscht das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten gewöhnlich eine Entschädigung für das Bauwerk zu zahlen. Als Inhalt des Erbbaurechtes können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung getroffen werden.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 03.06.2025.

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 (03.06.2025).

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. Mobilien (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude von den Erbbauberechtigten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Vertrag zur Begründung des Erbbaurechtsvertrages
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

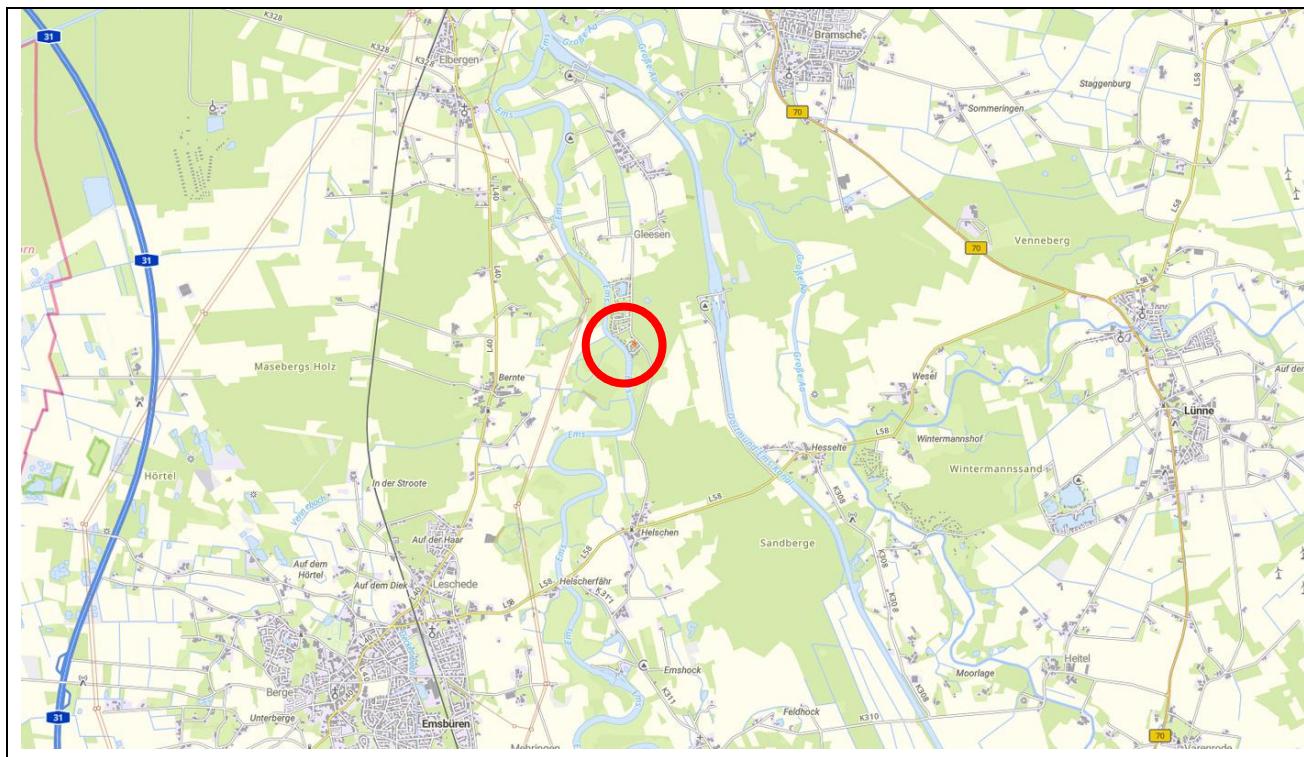
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Gleesen der Gemeinde Emsbüren an der Straße Schleheneck, einer privaten Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Emsbüren (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

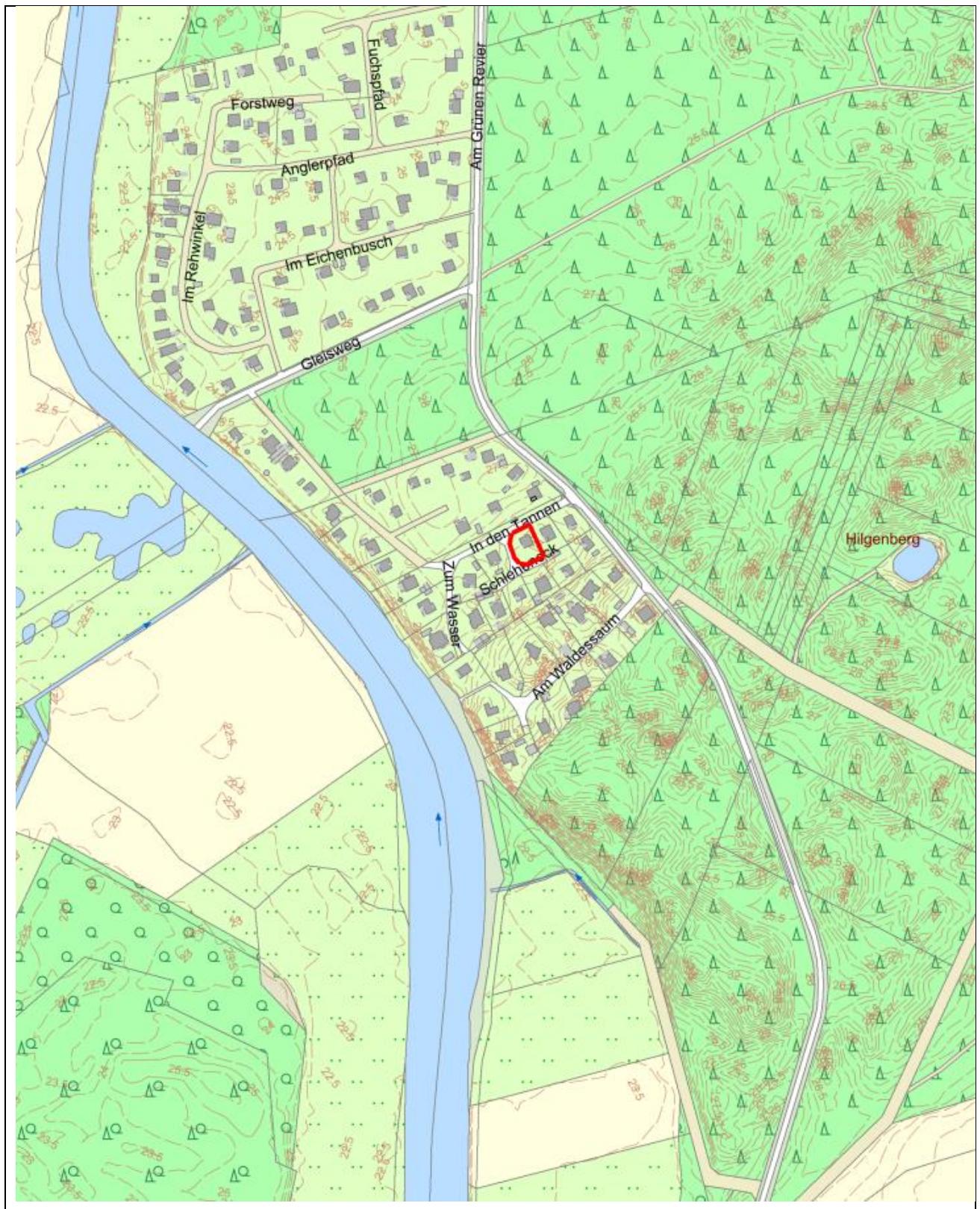
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

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

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

In Emsbüren sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 472 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 20 m (Grundstücksbreite) x 25 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind überwuchert. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist im Wildwuchs.

Das Gebäude ist seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt und in einem unbewohnbaren Zustand.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Ferienhausgebiet ist über die öffentliche Straße „Am grünen Revier“ erreichbar. Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Schleheneck erschlossen. Dabei handelt es sich um eine unbefestigte Anliegerstraße (Privatstraße).

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 21.01.2025 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.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 3 „An der Ems“, 1. Änderung der Gemeinde Emsbüren vor, der am 22.05.1970 genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Wochenendhausgebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,1

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,1

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

Nach Auskunft der Gemeinde Emsbüren sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Emsbüren in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuchs des Amtsgerichtes Lingen (Ems), Grundbuchamt vom 21.01.2025 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Lingen (Ems)		Grundbuch von Gleesen	Blatt 440	Bogen 1
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Erbbauzins von 450,00 EUR (vierhundertfünfzig Euro) jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Das Bestehenbleiben des Rechts gemäß § 9 Absatz 3 Ziffer 1 ErbbauRG ist vereinbart. Die Erbbauzinsreallast bleibt, abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG, mit ihrem Hauptanspruch bestehen, falls aus ihr oder einem ihr vor- oder gleichrangigem Recht die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betrieben wird. Gemäß Bewilligung vom 21.03.2008 (URNr. 143/08, Notar [REDACTED], Lingen (Ems)) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 21.07.2008. [REDACTED]		
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Gemäß Bewilligung vom 21.03.2008 (URNr. 143/08, Notar [REDACTED] Lingen (Ems)) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 eingetragen am 21.07.2008. [REDACTED]		
3	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Vorbehalten ist der einmalige Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte in Höhe von bis zu 50.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Jahreszinsen und 5 % einmalige Nebenleistungen vom Tag der Bestellung des vorbehaltenen Rechts ab. Gemäß Bewilligung vom 21.03.2008 (URNr. 143/08, Notar [REDACTED] Lingen (Ems)) eingetragen am 21.07.2008. [REDACTED]		
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11 K 23/24). Eingetragen am 16.12.2024.		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Der **Erbbaurechtsvertrag** vom 21.03.2008 liegt dem Gutachterausschuss vor. Danach sind folgende wesentliche Inhalte vereinbart:

- Anlegung eines Erbbaurechtes auf die **Dauer von 66 Jahren (Beginn 21.03.2008)**.
- Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Der Erbbauberechtigte erwirbt dieses Gebäude.
- Anpassung des Erbbauzinses bei Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse nach dem Verbraucherpreisindex Deutschland, Basis 2000 gleich 100, um mindestens 10 Prozent, so ändert sich automatisch der Erbbauzins im gleichen Verhältnis.

- Der Erbbauberechtigte zahlt einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 450 € ab dem Tage der Grundbucheintragung.
- Vorkaufsrecht für den Eigentümer.
- Für die aufstehenden Bauwerke ist eine Entschädigung nach Ablauf in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes vom Erbbaugeber zu zahlen.

Der aktuell zu zahlende Erbbauzins beträgt lt. Aussage des Erbbauberechtigten 450 €/Jahr.

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 21.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der 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), ist für die Gemeinde Emsbüren ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 9,3 % zu erwarten.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

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

2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wochenendhaus

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: gering unterkellert (kleiner Abstellraum)

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): 1972

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den Neubau eines Wochenendhauses vor, für die Aufstockung des Daches liegt keine Genehmigung vor

Größe: Bruttogrundfläche: 131 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller: Abstellraum

im Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur

im Dachgeschoss (DG): Flur, Bad, Schlafzimmer

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Holzständerwerk, Ausfachung mit Sandwichelementen, (Planab- bestelemente)
Dach:	Satteldach, Faserzementwellplatten (vermutlich asbesthaltig)
Außentüren:	Holzrahmentür
Fenster:	Holzrahmen, Einfachverglasung, tlw. Rollläden
Innenwände:	Sandwichelemente, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitär- räumen
Innentüren:	glatte Fürtüren
Geschossdecken:	Punktfundamente aus Beton, Holzbalkendecke
Geschossttreppen:	einfache Holztreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:	PVC-Belag, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken, Bad im DG: Einzelwaschbecken, WC-Becken
Heizung:	Elektro-Einzelöfen
Technische Ausstattung:	einfach
Einbaumöbel:	-
Besondere Bauteile:	-

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	erhebliche Unterhaltungsrückstände, Schimmelpilzbildung im ge- samten EG aufgrund eines Wasserschadens, Fenster abgängig, Bodenbeläge abgängig
Einstufung des Zustandes:	unbefriedigend - das Gebäude ist unbewohnbar

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,5 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.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre (Standardstufe 1)

bisheriges Alter: 53 Jahre

Modernisierungen: keine in den letzten Jahren

(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 0 Jahre – die wirtschaftl. Restnutzungsdauer ist erreicht - abhängig

Das Gebäude weist erhebliche Unterhaltungsrückstände auf. Es bedarf einer Komplettanierung, um es in einen den zeitgemäßen Ansprüchen genügenden Zustand zu bringen. Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist das Gebäude abgängig.

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2025)



Ansicht von der Straße



Rückwärtige Ansicht

Fotos
(aufgenommen am 12.05.2025)

 A photograph of a living room with wooden floor tiles. There are two large windows on the left, a radiator below them, and a doorway on the right. The walls are light-colored and show signs of wear and discoloration.	 A photograph of a bathroom in the basement (EG). It features a white ceramic sink on a dark tiled counter, a white toilet, and a shower area with a white panel. The floor is dark tiled, and the walls are light-colored with visible damage and discoloration.
Wohnzimmer	Bad im EG

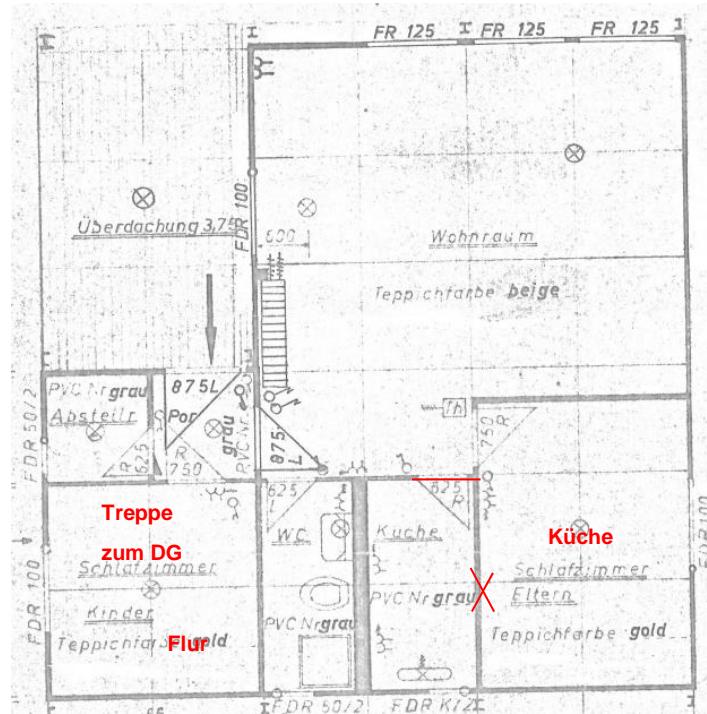
 A photograph of a kitchen area. It shows a window with horizontal blinds, a white radiator, and a white step ladder leaning against the wall. The floor is made of large brown tiles, and there is some debris on the floor.	 A photograph of a hallway (Flur) on the ground floor (DG). It features a wooden ceiling, a wooden cabinet, and a bed with blue bedding. A sign on the bed says "Zement".
Küche	Flur DG

 A photograph of a bathroom in the basement (DG). It features a green toilet, a green bidet, a pink bucket, and a blue bucket. There is a small wooden shelf on the wall and a tiled floor.	 A photograph of a bedroom in the basement (DG). It features a red wall, a window with horizontal blinds, and a dark wooden desk. There is a black trash bag on the floor and some clutter on the desk.
Bad im DG	Schlafzimmer im DG

Grundrisse

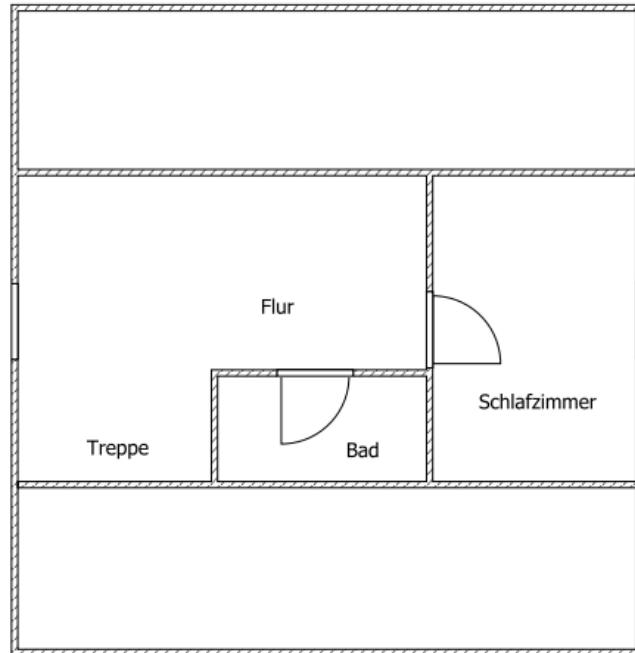
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss

Skizze unmaßstäblich

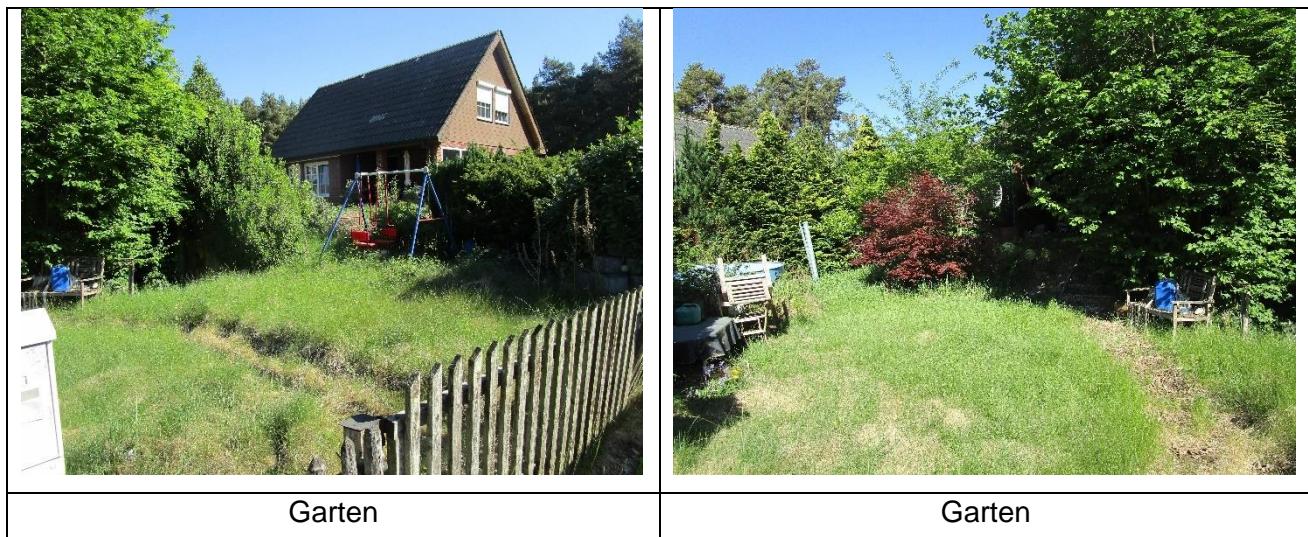


2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	nicht mehr vorhanden
<u>Terrasse:</u>	-
<u>Einfriedung:</u>	Holzzaun - abgängig
<u>Gartenanlage:</u>	im Wildwuchs
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Carport - abgängig
<u>Sonstige Anlagen:</u>	-

Fotos

(aufgenommen am 12.05.2025)



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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 **Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

3.2.2 **Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

3.2.3 **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

3.3 Bodenwert

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

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

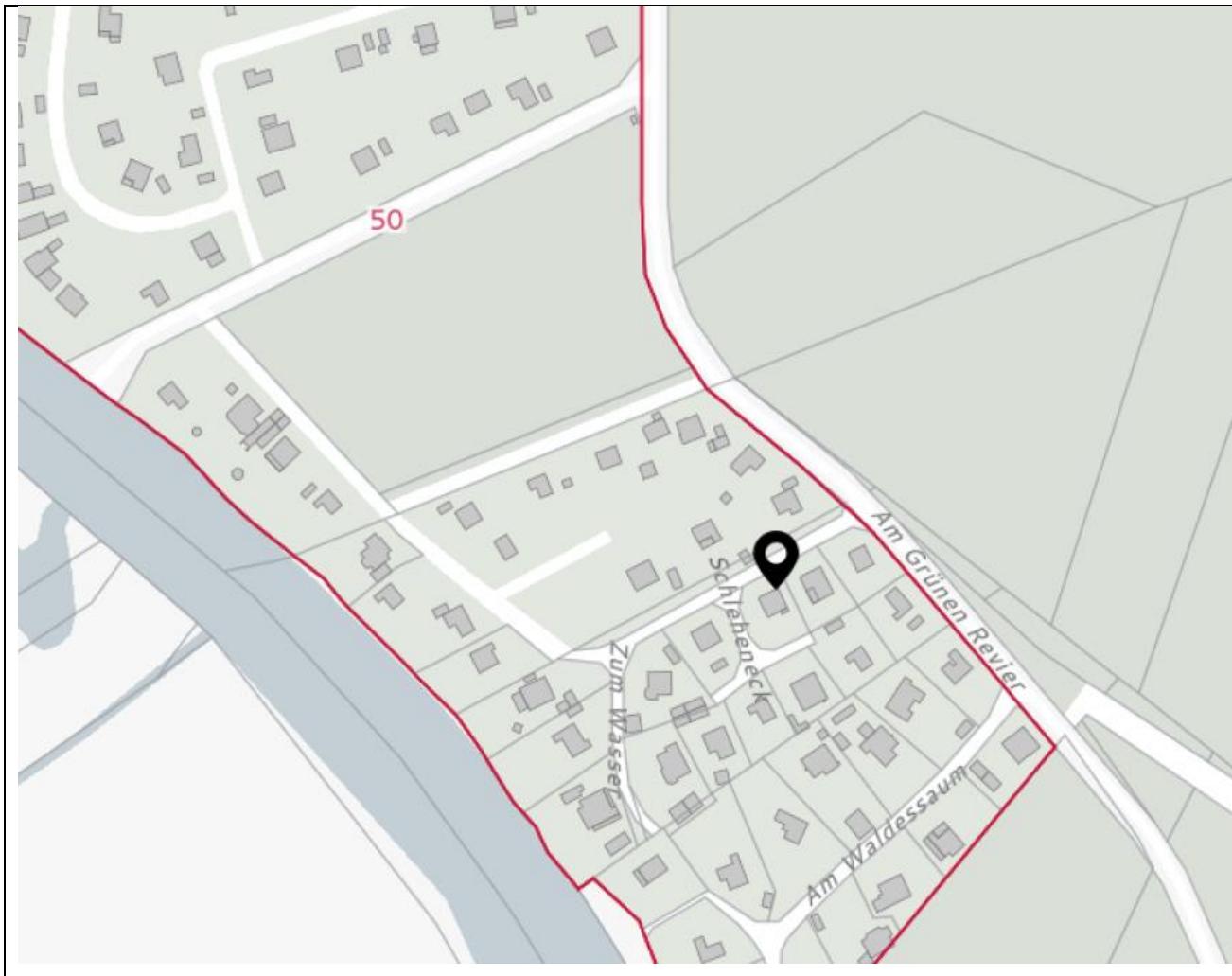
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 50 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Sondergebiet für Erholung (Ferienhäuser)
- Grundstücksgröße von 1.000 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 472 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 des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 50 €/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 50 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert (unbelasteter Wert)

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	472 m ² *	50,00 €/m ² =	23.600 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	23.600 €

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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

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

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag 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:

Das Objekt weist einen abgängigen, desolaten Zustand auf. Aufgrund der erheblichen Unterhaltungsrückstände und der nicht mehr zeitgemäßen Bauart erscheint nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Abriss des Gebäudes und eine Neubebauung des Grundstücksfläche am sinnvollsten.

Summe Bodenwert:	23.600 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	0 €
vorläufiger Sachwert (Volleigentum):	23.600 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

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

Der Sachwert enthält lediglich den Wert des Grund und Bodens. Ein Abschlag ist nicht erforderlich. Der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt somit 23.600 €.

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wurteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Wurteinfluss 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 Wurteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Für die erforderliche Freilegung des Grundstücks (Abbruch und Entsorgung des Gebäudes) hält der Gutachterausschuss eine Wertminderung von pauschal rd. 15.000 € für angemessen.

3.4.6 Sachwert - Volleigentum

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	0 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges - Freilegungskosten:	-15.000 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-15.000 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	23.600 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	8.600 €
Sachwert (gerundet) - Volleigentum	9.000 €

3.4.7 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht gehört zu den grundstücksgleichen Rechten. Das bebaute Erbbaurecht einerseits und das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück andererseits sind getrennt veräußerbar. Als Gegenleistung für das Erbbaurecht ist ein Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zu einer Gegenleistung gehört nicht zum Inhalt des Erbbaurechtes, sondern stellt eine dem Recht auferlegte dingliche Belastung dar.

Kaufpreisuntersuchungen belegen, dass die mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke bei einem Verkauf insbesondere dann erheblich unter dem Bodenwert vergleichbarer unbelasteter Grundstücke gehandelt werden, wenn die Rendite aus dem Grund und Boden, d.h. das Verhältnis des Erbbauzinses pro m²-Grundstücksfläche zum aktuellen Bodenwert vergleichbarer unbelasteter Grundstücke unter der üblichen Verzinsung des jeweiligen Bodenwertes liegt. Dadurch ergibt sich ein Anteil des Erbbauberechtigten am Bodenwert.

Der Verkehrswert des Erbbaurechtes ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere der Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses, der Anpassungsmöglichkeiten, der Restlaufzeit des Erbbaurechtes und ggf. einer bei Zeitablauf zu zahlenden Entschädigung zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss hat dazu den zugrunde liegenden Erbbauvertrag vom 21.03.2008 (siehe Rechte und Belastungen) eingesehen:

Erbbauvertrag:

Beginn des Erbbaurechtes:	21.03.2008 (Tag der Beurkundung)
Laufzeit des Erbbaurechtes:	66 Jahre (bis 20.03.2074)
Restlaufzeit:	49 Jahre

<i>Erbbauzins zu Vertragsbeginn:</i>	<i>jährlich 450 €, entsprechend 0,95 €/m²</i>
<i>Anpassungsklausel:</i>	<i>ja, nach dem Verbraucherpreisindex Deutschland, Basis 2000 gleich 100, um mindestens 10 Prozent, so ändert sich automatisch der Erbbauzins im gleichen Verhältnis</i>
<i>Erbbauzins am Stichtag:</i>	<i>450 €/Jahr, nach Auskunft des Erbbauberechtigten</i>

Nach § 10 des Erbaurechtsvertrages ist das Gebäude nach Ablauf des Erbaurechtes vom Grundstückseigentümer in Höhe des 2/3 des Verkehrswertes für das errichtete Gebäude zu entschädigen.

Der Gutachterausschuss berechnet zunächst, welche maximale Anpassung nach den Vertragsbestimmungen derzeit möglich wäre. Bei Anwendung der vertraglichen Klauseln ergäbe sich damit am Wertermittlungsstichtag folgende Erbbauzinsanpassung:

Verbraucherpreisindex

hier: aktueller Basis 2020: 100

Berechnungen mit Jahresindizes

(Quelle: Verbraucherpreisindizes, Statistisches Bundesamt, destatis)

Anpassung bei Veränderung um mindestens 10 Punkte

Index im Jahr 2008	86,9
aktueller vorliegender Index 2024	119,3

	+32,4%

Der Schwellenwert war erstmals mit dem Indexstand für das Jahr 2018 überschritten

Hiernach wäre eine maximale Anpassung von 450 € um + 32,4 % auf 595,80 €, entspricht 1,26 €/m², zulässig.

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses wirkt sich die Höhe des vertraglich zu leistenden Erbbauzinses in starkem Maße auf den Verkehrswert des Erbaurechtes aus. Ein Grundstück mit nur geringer Belastung (entsprechend geringer Rendite für den Eigentümer des Grundstücks) wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einen höheren Verkehrswert erzielen als ein Grundstück mit hoher Belastung durch den Erbbauzins. Entsprechend ist bei höherer Rendite für den Eigentümer ein niedrigerer Vergleichsfaktor anzusetzen. Im vorliegenden Fall liegt die erzielte Rendite (Erbbauzins/Bodenwert) des angepassten Erbbauzinses (siehe auch unbelasteten Bodenwert Kap. 3.2) bei

$$R = 1,26 \text{ €/m}^2 / 50 \text{ €/m}^2 = 2,52 \text{ %}.$$

Die Rendite liegt bei 2,52 % und somit ist der Erbbauzins marktüblich, daher hat der Erbbauberechtigte keinen vergünstigten Anteil am Bodenwert. Der Verkehrswert beläuft sich auf 0 €.

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 Emsbüren, Schleheneck 1 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.06.2025 mit

0,- €

(in Worten: Null Euro)

ermittelt.

Meppen, den 03.06.2025

Gutachter

Stellv. Vorsitzende

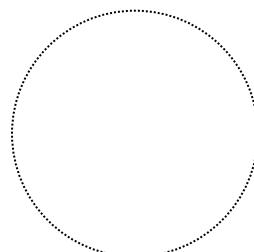
Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Ursschrift 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@lgln.niedersachsen.de

Meppen, den 03.06.2025
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Lingen (Ems)
Burgstraße 28
49808 Lingen (Ems)

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

I. Hauptgebäude

Wochenendhaus

KG	5,35 m	*	2,78 m	=	14,87 m ²
EG	7,65 m	*	7,60 m	=	58,14 m ²
DG	7,65 m	*	7,60 m	=	58,14 m ²

					131,15 m ²

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.