

## Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS  
Sprengnetter Zert (S)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.  
Mitglied des Gutachterausschusses Sulingen-Verden



**LAMBERS & OSTENDORF**  
INGENIEURE

Aldorfer Straße 1 • 49406 Barnstorf  
Telefon: 05442 / 98 62-0  
Telefax: 05442 / 98 62-50  
info@lo-ing.de • www.lo-ing.de

Datum: 02.12.2025

Az.: 257537

Gesch. Nr. Amtsgericht Diepholz:  
NZS 14 K 10/25

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer

**Hofstelle (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden) bebaute Grundstück in  
49453 Wetschen, Spreckeler Dorfstraße 15  
(Gemarkung Wetschen, Flur 23, Flurstücke 6)**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag  
19.11.2025 ermittelt mit rd. 328.000 €.**

### Zusammenfassung

Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 58.740 m<sup>2</sup>. Die Hof- und Gebäudefläche beträgt 6.920 m<sup>2</sup>, angrenzend ist eine Gehölzfläche von 1.167 m<sup>2</sup>, die übrigen 50.653 m<sup>2</sup> werden als Grünland (Weide) genutzt. Das Wohnhaus wurde vor 1950 errichtet, ca. 1985 wurde das Dach erneuert. Die Außenwände wurden verklindert. Weitere bereits geplante Umbauten und Erweiterungen wurden nicht realisiert. Die Wohnfläche beträgt rd. 227 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus hat einen Teilkeller (lt. Bauakte) und der Ausstattungsstandard ist einfach. Der nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Bereich des Wohnhauses besteht aus Dielenbereich und Viehställen. Als Nebengebäude sind ein am Wohnhaus angebauter Viehstall und ein Scheunengebäude mit angebauten Ställen vorhanden. Insgesamt besteht ein Unterhaltungsstau am Gebäudebestand. Das Objekt liegt in der Gemeinde Wetschen, Teil der Samtgemeinde Rehden, im Außenbereich.

**Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Nebengebäude konnte nicht durchgeführt werden.  
Ein hierfür üblicher Risikoabschlag wurde in diesem Gutachten bereits berücksichtigt.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	10
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtsch.).....	14
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.2.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“ .....	15
4.2.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“ .....	15
4.2.2.2	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“ .....	16
4.2.2.2.1	Sachwertberechnung .....	16
4.2.2.2.1.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	17
4.2.2.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“ .....	24
4.2.2.3.2	Vergleichswert.....	25
4.2.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“ .....	25
4.2.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“ .....	25

---

4.2.3.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“ .....	27
4.2.4	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	27
4.2.4.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	28
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünland).....	28
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	28
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	29
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	30
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B (Grünland) .....	30
4.4	Verkehrswert .....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34
	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>34</b>

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Hof (Einfamilienhaus mit Nebengebäude)

Objektadresse: Spreckeler Dorfstraße 15  
49453 Wetschen

Grundbuchangaben: Amtsgericht Diepholz  
Grundbuchbezirk Wetschen  
Grundbuchblatt 395  
Laufende Nummern 0018

Katasterangaben: Gemarkung Wetschen  
Flur 23  
Flurstücke 6  
(58.740 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz  
Lange Straße 32  
49356 Diepholz

Auftrag vom 20.10.2025

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 19.11.25

Qualitätstichtag: 19.11.25

Tag der Ortsbesichtigung: 19.11.25

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin sowie Herr Mathias Osterloh (Mitarbeiterin bei Lambers & Ostendorf Ingenieure) und der Gutachter Herr Berthold Lambers

**Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Nebengebäude wurde nicht gestattet. Eine Begehung des Grundstücks wurde durchgeführt.**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte im Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)
- Regionalkarte im Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)
- Stadtplan, schematisch, im Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)
- Luftbild im Maßstab 1:1.000 (verkleinert)

- Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025
- Liegenschaftskarte im Maßstab ~1:1.000
- Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftsbuch
- Grundbuchauszug vom Auftraggeber bereitgestellt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Diepholz
- Bauakten von der Samtgemeinde Rehden und vom Landkreis Diepholz
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Anhang aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herrn Osterloh wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Diepholz hat den Gutachter beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären:

- Ob und mit wem bestehen Miet-/Pachtverhältnisse?
- Gibt es eine(n) Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
- Besteht der Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen?
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- Liegt ein Energieausweis vor?
- Besteht der Verdacht auf Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)?
- Bestehen Eintragungen im Baulastenregister?

Zu a) Das Haus wird von der Eigentümerin bewohnt.

Zu b) Nein

Zu c) Die Landwirtschaft wird nebenberuflich geführt.

Zu d) Maschinen und Betriebseinrichtungen sind vorhanden (Landwirtschaftliche Fahrzeuge, Geräte etc.)

Zu e) Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit von außen ersichtlich nicht.

Zu f) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Objekt sind nicht bekannt.

Zu g) Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

Zu h) Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zu j) Für das Objekt ist keine Baulast eingetragen. (siehe Kap. 2.5.1)

Hinweis: Laut Auskunft der Eigentümerin sind die Gebäude nicht versichert.

---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die Makrolage wird als sehr einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 10 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Mikrolage wird als einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 7 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

Die Daten bezüglich der Makro- und Mikrolage (vgl. Anlage 9) werden aus einer externen Datenbank hinzugefügt und sollen dem Leser des Gutachtens eine Einordnung des Objektes in die nähere und weitere Umgebung ermöglichen. Die Wertrelevanz über die Lage spiegelt sich im Bodenwert wider (siehe Kap. 4.3 und Anlage 5).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: eingeschossige Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe, landwirtschaftliche Nutzflächen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Das Grundstück ist eben.

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück ist rechteckig geformt.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: kommunale Erschließungsstraße

Straßenausbau: Straße asphaltiert, kein Geh-/ Radweg einseitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

---

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hier nach besteht (bzw. bestand am Wertermittlungstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von Wetschen Blatt 395 zur lfd. Nr. 18 des Bestandsverzeichnisses folgende Eintragung.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 10/25). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 17.07.2025 eingetragen am 18.08.2025.

Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfremen Wert auszuweisen. §5 (2) ImmoWertV 21, wonach im Grundbuch Abtlg. (2) eingetragene Belastungen unter Umständen wertmäßig zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Es wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, für das betreffende Flurstück ist keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach Onlineauskunft des Landkreises Diepholz besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV):

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der Gutachter weist auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. September 2023, in Kraft seit dem 01.01.2024, hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen zur Energieeinsparung bestehen. Wegen weiterer Details wird auf dieses Gesetz hingewiesen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan aufgestellt; das Objekt befindet sich im Außenbereich

---

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

### **2.8 Derzeitige Nutzung**

Art der Nutzung/Bebauung: Die Hofstelle (Einfamilienhaus mit Nebengebäude) wird von der Eigentümerin bewohnt. Das Haus wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Landwirtschaft wird als Nebenerwerb geführt (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen beruht auf der Besichtigung von außen sowie aus den Angaben der Bauakte. Fehlende Angaben wurden durch plausible Annahmen ersetzt.**

#### 3.2 Einfamilienhaus



##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Hofstelle (Einfamilienhaus mit Nebengebäude)

Baujahr: ca. vor 1950 (Wohnhaus mit Scheune)

Modernisierung/ Erweiterungen:

- 1960 Anbau Stall an Scheune
- 1966 Anbau Remise
- 1975 Anbau Viehstall
- 1977 Erweiterung Viehstall
- 1985 Dacherneuerung Wohnhaus
- 1993 Stallanbau mit Güllekeller
- 1996 Güllesilo
- 1999 Anschluss an kommunales Abwassersystem

Es wird ansonsten von geringfügigen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen.

Erweiterungsmöglichkeiten: vorhanden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Erweiterung der Wohnfläche, ggf. als zweite Wohneinheit, im nicht ausgebauten Dielenbereich)

---

Außenansicht: rote Klinkerfassade, anthrazitfarbenes Dach, weiße Fensterrahmen, weiße Türrahmen  
Nebengebäude (Stall, Scheune) mit rotem Mauerwerk, grüne Türe/ Tore, teilweise braune Türen/ Tore

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: Streifenfundamente Beton

Umfassungswände: Außenwände wurden nachträglich verblendet

Innenwände: Kalksandstein/ Ziegelsteine

Geschossdecken: Holzdecke (EG/ DG), Betondecke (Keller)

Hauseingang(sbereiche): Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

eine Wohneinheit  
(vgl. Grundrisse in Anlage 7)

#### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: keine Aussage möglich

Wandbekleidungen: keine Aussage möglich

Deckenbekleidungen: keine Aussage möglich

#### Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster mit älterer Isolierverglasung, tw. Rollläden

Türen:

Eingangstür: Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten, Nebeneingangstür Holz mit Lichtausschnitt



Zimmertüren:	keine Aussage möglich
Treppen(haus):	
Treppe zum Dachgeschoss:	keine Aussage möglich

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: Es wird von einfachen Elektroinstallationen ausgegangen.

Heizung: defekte Ölheizung mit Öltanks (im Nebengebäude)

Warmwasserversorgung: über Heizung



Sanitäre Installation: Bad im EG (lt. Bauakte)

### **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Besondere Einrichtungen: keine

Küchenausstattung: keine Aussage möglich  
(nicht in Wertermittlung enthalten, da kein Spezialeinbau, kein Zubehör des Gebäudes)

### **Keller und Dach**

Keller: kleiner Teilkeller (lt. Bauakten)

Dach:

Dachform: Satteldach mit einer Gaube

Dacheindeckung: Tonziegel (tlw. erneuert)

Regenrinne/-fallrohre: Zink

---

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

eine Gaube  
angrenzender Dielenbereich mit Stall



Belichtung und Besonnung:

normal

Grundrissgestaltung:

normal

Bauschäden und Baumängel:

keine

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

sonstige Besonderheiten:

keine

energetischer Zustand:

Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Informationen über notwendige oder vorgeschriebene energetische Maßnahmen vor. Ein Energieausweis liegt nicht vor, es wird auf die Aussage in Kap. 2.5.1 verwiesen.

Der energetische Zustand wird insgesamt als einfach und dem Alter entsprechend eingeschätzt.

## 3.3 Nebengebäude

### Viehstall



Betonfundamente, Güllekeller mit Betonwänden, Außenwände Mauerwerk, flachgeneigtes Sparrendach mit Wellasbestplatten, Kunststoffrippen, braune Türen/ Schiebtür, kleine Fenster

### Scheune mit angebauter Remise und Stall



Punkt- und Streifenfundamente (Beton), Außenwände massiv, Satteldach mit Tonziegel/ Wellplatten, Kunststoffrippen, Tore (Schiebetore) aus Holz (grün und braun), kleine Fenster

### Stallgebäude



Abgängiges Stallgebäude mit Remise, teilweise massiv, teilweise Holz und Wellplatten, Schäden an Außenwand, Dach ausgebessert mit Blech, Betonboden, teilweise Betonverbundpflaster

## 3.4 Außenanlagen

Einfriedung mit Stabmattenzaun zur Straße, mit Einfahrtstor; ansonsten Weidezäune, tlw. Zäune mit Eichenpfählen und Stacheldraht (überwiegend defekt).

Hofbefestigungen: Zufahrt und Hoffläche mit Betonpflaster oder Betonplatten, Betonflächen (Mistlagerplatten)

Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation), Kleinkläranlage auf dem Grundstück (nicht mehr in Betrieb)

Einfache Gartenanlage, Bäume, Sträucher, Rasen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in 49453 Wetschen, Spreckeler Dorfstraße 15 zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetschen	395	0018	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wetschen	23	6	58.740 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft)	Einfamilienhaus	8.087 m <sup>2</sup>
B (Grünland)	unbebaut	50.653 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		58.740 m <sup>2</sup>

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Gebäude- u. Freifläche Land- u. Forstwirtschaft)

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Hof und Gebäudefläche)	Einfamilienhaus, landwirtschaftliche Nebengebäude	6.920 m <sup>2</sup>
B (Gehölz)	Holzung mit geringem Baumbestand	1.167 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.087 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Fazit:

Der Verkehrswert für das mit einer Hofstelle (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden) bebaute Grundstück (Bewertungsteilbereich A) wird mittels Sachwertverfahren und Vergleichsfaktorverfahren ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet. Der unbebaute Bewertungsteilbereich B (Gehölz) wird ausschließlich mit Hilfe des Vergleichsverfahrens bewertet.

#### 4.2.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“

##### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1800 m <sup>2</sup>

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.25
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.087 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 6.920 m <sup>2</sup>

###### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.11.25	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	16,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	1800	×	0,78	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>13,10 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>13,10 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	6.920 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	90.652,00 € <b>rd. 90.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 insgesamt **90.700,00 €**.

## Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreise von 2020 bis 2025.

### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss mit den Bodenwerten mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

## 4.2.2.2 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“

### 4.2.2.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Viehstall	Scheune
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	795,00 €/m <sup>2</sup> BGF	389,00 €/m <sup>2</sup> BGF	287,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	333,90 m <sup>2</sup>	451,00 m <sup>2</sup>	341,40 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	102.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	367.450,50 €	175.439,00 €	97.981,80 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.11.25 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100	193,6/100	193,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	696.686,15 €	339.649,90 €	189.692,76 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	696.686,15 €	339.649,90 €	189.692,76 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	6 Jahre	6 Jahre
• prozentual		78,57 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2143	0,15	0,15
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	149.299,84 €	50.947,48 €	28.453,91 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>228.701,23 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>19.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>248.201,23 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>90.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>338.901,23 €</b>

Sachwertfaktor	×	0,79
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“	=	267.731,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	56.200,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“	=	211.531,97 €
	rd.	212.000,00 €

#### 4.2.2.2.1.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Berechnung der BGF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

##### Wohnhaus

Geschoss	Außenmaße			=	BGF-Teilflächen
<b>EG</b>	15,750 m	x	10,600 m	=	166,95 m <sup>2</sup>
	15,750 m	x	7,780 m	=	122,54 m <sup>2</sup>
					289,49 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	15,750 m	x	10,600 m	=	166,95 m <sup>2</sup>
	15,750 m	x	7,780 m	=	122,54 m <sup>2</sup>
					289,49 m <sup>2</sup>
<b>KG</b>	4,200 m	x	3,400 m	=	14,28 m <sup>2</sup>
					14,28 m <sup>2</sup>
	<b>BGF insgesamt rd.</b>				<b>593,25 m<sup>2</sup></b>

##### Nebengebäude

Viehstall	Außenmaße			=	BGF-Teilflächen
	8,00 m	x	22,00 m	=	176,0 m <sup>2</sup>
	11,00 m	x	25,00 m	=	275,0 m <sup>2</sup>
					BGF insgesamt rd. <b>451,0 m<sup>2</sup></b>
Scheune	Außenmaße			=	BGF-Teilflächen
	15,00 m	x	16,00 m	=	240,0 m <sup>2</sup>
	13,00 m	x	7,80 m	=	101,4 m <sup>2</sup>
					BGF insgesamt rd. <b>341,4 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der WF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

Eingeschossig (mit DG-Ausbau)	333,9 m <sup>2</sup>	x	0,68	nach [1] 3.11/7	=	227,1 m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------	---	------	-----------------	---	----------------------

Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, wurde der Ausbauzustand nach Aktenlage beurteilt. Die Wohnfläche wurde aufgrund unvollständiger Grundrisspläne über die BGF des ausgebauten Wohnhausteils ermittelt. Der Dielenbereich mit Viehställen wurde gesondert in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Wohnfläche beträgt rd. 227,1 m<sup>2</sup>.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6	0,4		
Dach	15,0 %		0,6	0,4		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,2	0,8			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	0,2	0,8			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	4,0 %	78,6 %	17,4 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebauter DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	4,0	31,60
2	875,00	78,6	687,75
3	1.005,00	17,4	174,87
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			894,22
gewogener Standard =			2,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		894,22 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,88
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Unterkellerung und Keller(teil)ausbau	×	1,01
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>794,78 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	<b>795,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Viehstall)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
 Gebäudetyp: Rinderställe Jungvieh-/ Mastbullen-/ Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	290,00	100,0	290,00
4	325,00	0,0	0,00
5	390,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 290,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 290,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,22
- Unterbau Güllekanäle (Tiefe 1,00 m) × 1,10

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 389,18 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 389,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Scheune)

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Gebäudegröße BGF × 1,17

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	286,65 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	287,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Diele/ Stall (nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Teil)	86.000,00 €
Dachaufbau (Dachgaube zur Straße)	16.000,00 €
Summe	102.000,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Betriebsanlagen (Güllesilo, Mistlagerplatte, Zäune)	12.000,00 €
Hausanschlüsse	3.500,00 €
Hofbefestigungen	4.000,00 €
Summe	19.500,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für die Objektart Wohnhaus ist den Grundstücksmarktdaten entnommen und beträgt 70 Jahre. Die Nebengebäude haben eine vom Standard abhängige Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des

Instandhaltungsstatus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		2,5	0,0

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 75 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

### Restnutzungsdauer für die Gebäude: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Viehstall)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1975 errichtete und 1993 erweiterte Gebäude wurde in den letzten 15-20 Jahren nicht wesentlich modernisiert.

Aufgrund von Erweiterungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag trotz abgelaufener Gesamtnutzungsdauer noch genutzt. Die (modifizierte) Restnutzungsdauer wird sachverständig auf 6 Jahre geschätzt und somit ein fiktives Baujahr von 1991 für die Wertermittlung angesetzt.

### Restnutzungsdauer für das Gebäude: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Scheune)

Das (gemäß Bauakte) vor 1950 gebaute und 1960 sowie 1966 erweiterte Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Aufgrund von Erweiterungen und Instandhaltung wird das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag trotz abgelaufener Gesamtnutzungsdauer noch genutzt. Die (modifizierte) Restnutzungsdauer wird sachverständig auf 6 Jahre geschätzt und somit ein fiktives Baujahr von 1991 für die Wertermittlung angesetzt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Entsprechend den Ausführungen in den Grundstückmarktdaten 2025 wird der Sachwertfaktor für Bauernhäuser und Resthöfe in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden angegeben in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, dem Bodenrichtwert, der Standardstufe, der Größe der Hofstelle und der Lage angegeben. Umrechnungskoeffizient für Lage im Landkreis Diepholz ist mit 1,0 angegeben. Aufgrund des großen Unterschieds zwischen der ermittelten Bruttogrundfläche und der ermittelten Wohnfläche wurde sachverständig aus den Angaben der Grundstückmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser ein zusätzlicher Anpassungsfaktor von 0,96 für diesen Sachverhalt auf den Sachwertfaktor angewendet.

Der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt wird demnach sachverständig mit 0,79 ermittelt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-36.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• defekte Heizung -6.000,00 €</li> <li>• Unterhaltungsstau am Gebäudebestand -30.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-20.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asbestwellplatten -8.200,00 €</li> <li>• Risikoabschlag -12.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-56.200,00 €

Aufgrund von Unterhaltungsstau an den Gebäuden wird pauschal ein Abzug von 30.000,- € vorgenommen. Die lt. Eigentümerin veraltete und defekte Ölheizung muss kurz- bis mittelfristig ersetzt werden. Wertermittlungstechnisch wird dieser Sachverhalt mit einem Abzug von 6.000,- € berücksichtigt.

Aufgrund der Hindernisse zur Durchführung einer Innenbesichtigung wurde das Objekt nach dem äußeren Eindruck bewertet. Beschreibungen und Bewertung des Innenausbaus erfolgten insbesondere auf Grundlage der in der Baubeschreibung zum Bauantrag gemachten Angaben. Das Risiko für einen Kaufinteressenten für Abweichungen vom beschriebenen Standard wird mit einem Abschlag von 10 % vom vorläufigen Sachwert der Gebäude, gemindert um den Sachwertfaktor von 0,79 bewertet ( $0,10 \times 149.299,84 \text{ €} \times 0,79 = 11.794,69 \text{ €}$  bzw. rd. 12.000,00 €).

Für die Dacheindeckungen teilweise mit Asbestwellplatten auf den Nebengebäuden wird sachverständig ein merkantiler Minderwert aufgrund eines erhöhten Rückbauaufwands für diese Bauteile vorgenommen.

#### 4.2.2.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Hof und Gebäudefläche)“

##### 4.2.2.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors</b>	=	675,00 €/m <sup>2</sup>	E1
<b>beitragsfreier Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>675,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.25	19.11.25	× 1,01	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	180	227,10	× 1,14	E3
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	3000	6.920,00	× 1,22	E4
Ausstattungsstandard	2,0	2,1	× 1,02	E5
Unterkellerung	nicht vorhanden	Teilkeller	× 1,01	E6
sonst. Nutzfläche	400	934	× 1,12	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.094,03 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt – 0,00 €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			<b>= 1.094,03 €/m<sup>2</sup></b>	

#### Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E1

Die Vergleichswerte für Bauernhäuser und Resthöfe in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden sind als Durchschnittspreise in den Grundstücksmarktdaten 2025 einzusehen. Die Richtwerte sind in Abhängigkeit von dem Lagewert (Bodenrichtwert) und modifiziertem Baujahr angegeben. Der Kreuzinterpolierte absolute Wert wurde auf den Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche des Bewertungsobjekts umgerechnet.

##### E2

Die Anpassung aufgrund des unterschiedlichen Stichtags wurde mit Hilfe der in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlichten Indexreihe sachgerecht ermittelt.

##### E3

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnfläche wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

##### E4

Die Anpassung aufgrund der abweichenden (Teil-)Grundstücksfläche wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

##### E5

Die Anpassung aufgrund des abweichenden Ausstattungsstandards wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

## E6

Die Anpassung aufgrund des abweichenden Unterkellerungsgrades wurde sachverständig mit dem Umrechnungskoeffizienten 1,01 berücksichtigt.

## E7

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Nutzfläche in Nebengebäuden wurde mit dem in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### 4.2.2.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.094,03 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.094,03 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 227,10 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 248.454,21 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 248.454,21 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 248.454,21 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 56.200,00 €	vgl. Kap. 4.2.4.2
<b>Vergleichswert</b>	= 192.254,21 € rd. <b>192.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 19.11.25 mit rd. **192.000,00 €** ermittelt.

## 4.2.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“

### 4.2.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Bestand	=	ohne Bestand

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	19.11.25
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.087 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.167 m <sup>2</sup>
Bestand	=	geringer Bestand

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.11.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,60 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.11.25	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	1,00	
Bestand	ohne Bestand	×	1,50	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,90 €/m <sup>2</sup>	

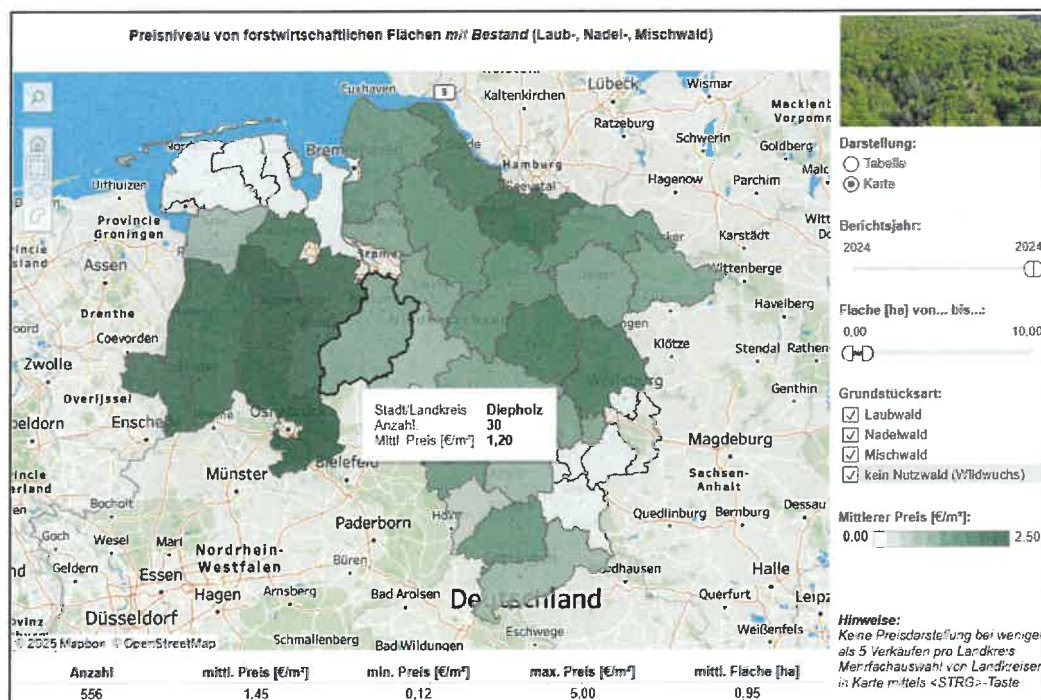
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 0,90 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.167 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.050,30 € <b>rd. 1.100,00 €</b>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 insgesamt **1.100,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Der Baumbestand von Gehölzflächen wird entsprechend der Angabe in den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses bewertet mit einem Faktor von rd. 2,0 (siehe auch folgende Kartenübersicht). Aufgrund des geringen Baumbestands und der gerade begonnen Aufforstung der Bewertungsteilfläche wird sachverständig ein Faktor von 1,5 für angemessen gehalten.



#### 4.2.3.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B (Gehölz)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.100,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“</b>	=	<b>1.100,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“</b>	=	<b>1.100,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Gehölz)“</b>	=	<b>1.100,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.100,00 €</b>

#### 4.2.4 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Die Verfahrenswerte (Sachwert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
A (Hof und Gebäudefläche)	192.000,00 €	212.000,00 €
B (Gehölz)	1.100,00 €	1.100,00 €
Summe	193.100,00 €	213.100,00 €

Anm.: Für den Bewertungsteilbereich wurde nur der Vergleichswert aufgestellt.

#### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **213.100,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **193.100,00 €**  
ermittelt.

#### 4.2.4.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Marktwert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden vorrangig zur Eigennutzung. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigegeben.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigegeben.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb gleichrangig zum Sachwertverfahren angewendet.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,10 (d) = 1,00$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,00**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[213.100,00 \text{ €} \times 1,000 + 193.100,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 203.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.2.4.2 Wert des Teilgrundstücks A (Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft)

Der **Wert für das Teilgrundstück A (Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft)** wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.25 mit rd.

**203.000,00 €**

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünland)

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,30 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	20000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.25
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	50.653 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.11.25	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2,37 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	20000	50.653	×	1,02	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>2,42 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 2,42 €/m <sup>2</sup>
Fläche			× 50.653 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert			= 122.580,26 € <b>rd. 123.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 insgesamt **123.000,00 €**.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B (Grünland)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>123.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>124.500,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>124.500,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>124.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>125.000,00 €</b>

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung (Weidezäune)	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €

#### Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### 4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B (Grünland)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B (Grünland) wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 mit rd.

**125.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft)	Einfamilienhaus, Nebengebäude	8.087,00 m <sup>2</sup>	203.000,00 €
B (Grünland)	unbebaut, Grünland	50.653,00 m <sup>2</sup>	125.000,00 €
Summe		58.740,00 m <sup>2</sup>	328.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Hofstelle (Einfamilienhaus mit Nebengebäuden) bebaute Grundstück in 49453 Wetschen, Spreckeler Dorfstraße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetschen	395	0018
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wetschen	23	6

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.25 mit rd.

**328.000 €**


**in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Barnstorf, den 02.12.2025



  
Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S);  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.;  
ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss Sulingen-Verden

---

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

---

**BewG:**  
Bewertungsgesetz

**ErbStG:**  
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**  
Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, veröffentlicht auf dem Onlineportal <https://www.gag.niedersachsen.de>

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter- ProSa, Version 36.25.5.0" (Stand 02.06.2025) erstellt.

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:400.000 (verkleinert)
- Anlage 2: Regionalkarte im Maßstab ca. 1:50.000 (verkleinert)
- Anlage 3: Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10.000 (verkleinert)
- Anlage 4: Luftbild im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 5: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (**Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke**)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse