Aktenzeichen: W2-092/2021

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert

Objekt: Stadt Meppen, Sanddornstraße 7B, 7D

Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Meppen
Straße, Hausnummer:	Sanddornstraße 7B, 7D
Gemarkung:	Meppen
Flur:	35
Flurstück(e):	99/70, 99/72
Gesamtfläche:	450 m²
Grundbuchbezirk:	Meppen
Grundbuchblatt:	18402 (lfd. Nr. 1 u. 2)
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 in der Besetzung

Vorsitzende:	Vermessungsdirektorin Dipl.-Ing. Katrin Kröner
Gutachter:	Bauingenieur Dipl.-Ing. Jochen Hilckmann
Gutachter:	Immobilienfachwirt Gerd Wermes

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.12.2021 mit

267.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s Seite

1.	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	**Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**	**7**
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	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
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	25
3.4.1	Wert der baulichen Anlagen	25
3.4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.4.3	Ertragswert	28
3.5	Verkehrswert	29
Anlagen zum Gutachten		**31**
Merkblatt Gutachterausschuss		33

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 33 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen
Auftragseingang:	14.09.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 27 K 35/20
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	Frau Lübbers von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	01.12.2021
Weitere Teilnehmer:	Mieter
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	15.12.2021
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer und Mieter

Zu bewerten sind die Grundstücke Nr. 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses. Die Grundstücke bilden örtlich eine wirtschaftliche Einheit und werden zusammen bewertet (nachfolgend auch als das Grundstück bezeichnet). Eine Einzelbewertung erfolgt nach Absprache mit dem Amtsgericht nicht, da bei einer getrennten Veräußerung die baurechtliche Ausweisung nicht mehr erfüllt ist.

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 15.12.2021.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, 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 (15.12.2021).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude der Stadt Meppen
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Kopie eines Mietvertrages
- 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.

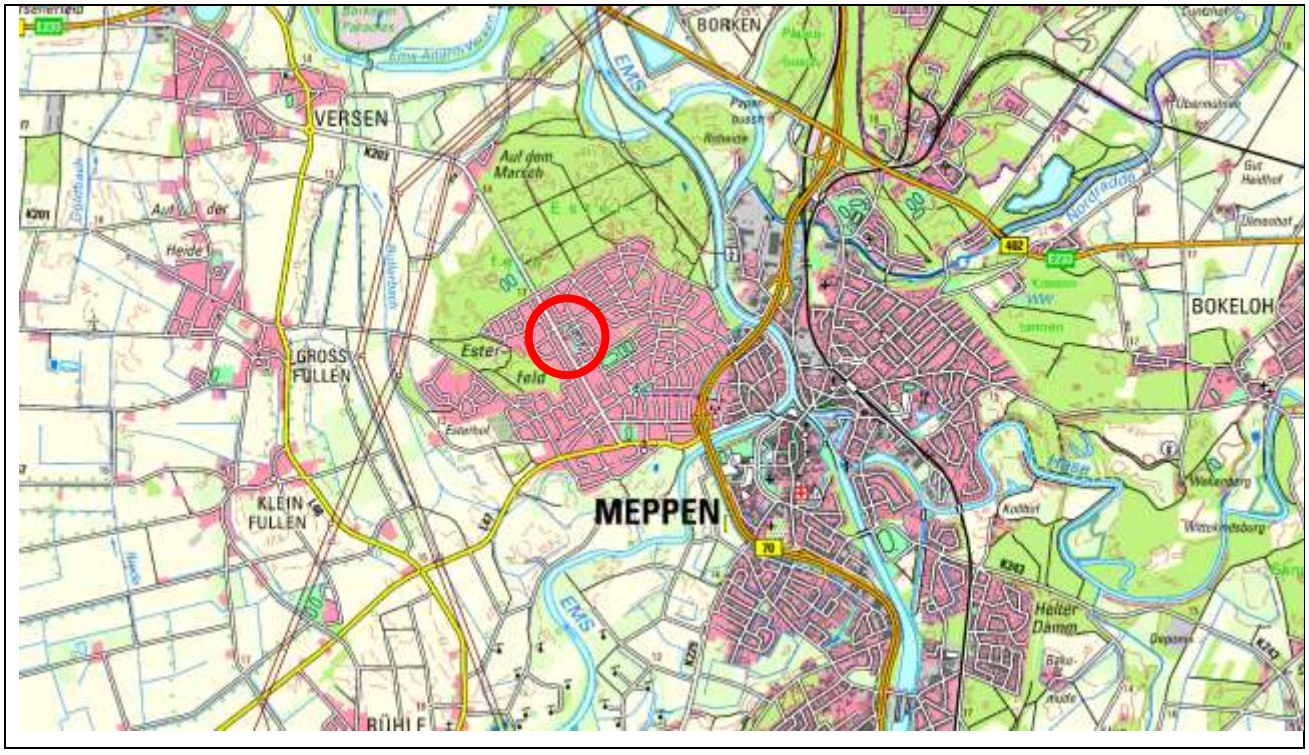
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Esterfeld der Stadt Meppen an der Sanddornstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Meppen (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2 km.

Übersichtskarte



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

© 2021 LGLN

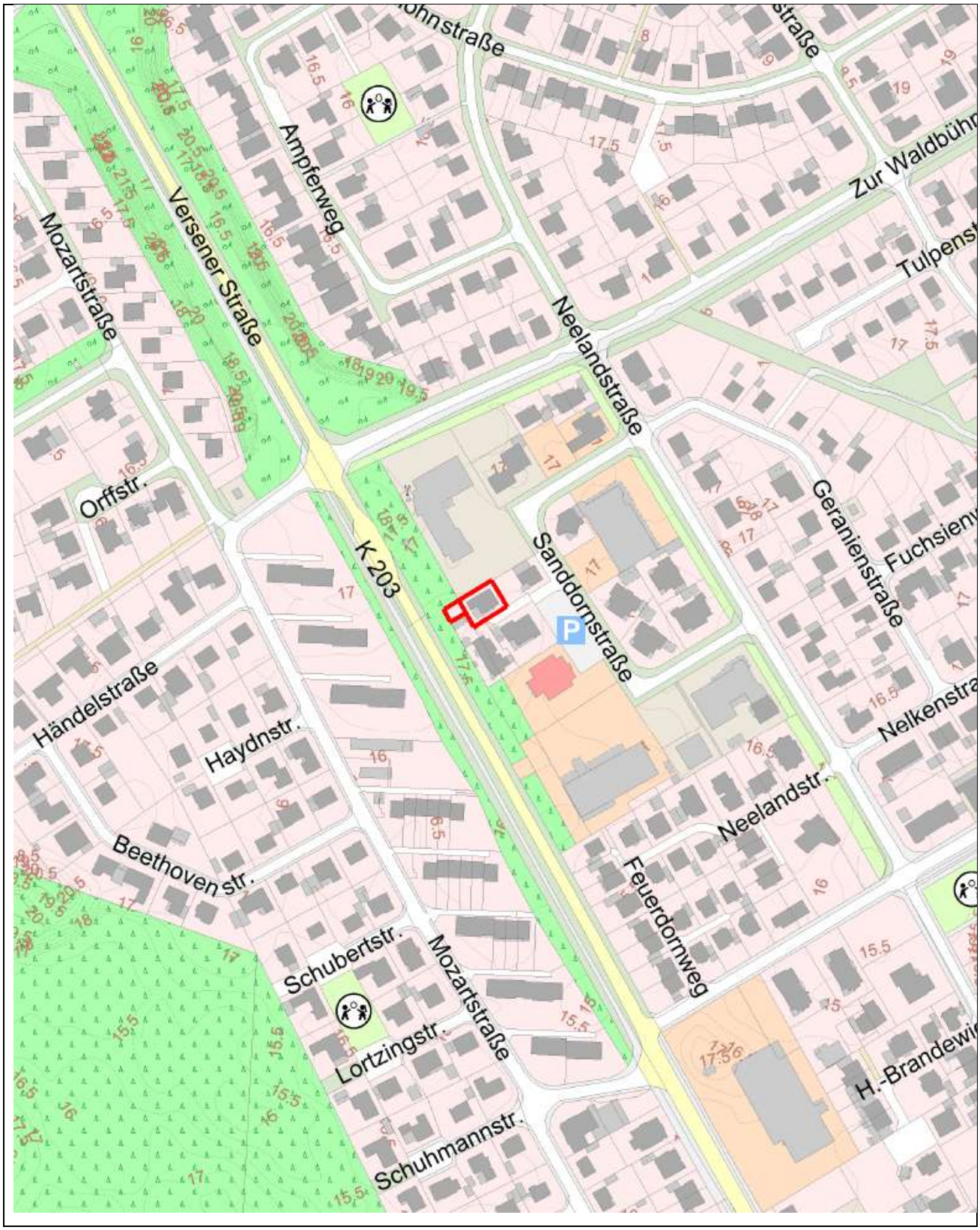
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Meppen als Stadt mit der Funktion Mittelzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr". Die Stadt hat rd. 35.300 Einwohner.

Sie liegt an der Bundesstraße B 70 von Rheine nach Emden, östlich der Bundesautobahn A 31. Meppen hat einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

In Meppen (Kreisstadt) 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

© 2021 LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist insgesamt 450 m² groß und besteht aus den Flurstücken 99/70 und 99/72. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen des Flurstücks 99/70 betragen rd. 22 m (Grundstücksbreite) x 17 m (Grundstückstiefe). Das Flurstück 99/72 ist rd. 8 m x 10 m.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)

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

© 2021 LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Arbeitnehmerwohnheim (7 Zimmer) bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist Grünfläche im Wildwuchs.

Nach Auskunft des Eigentümers sind 7 Zimmer vermietet.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Sanddornstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 15.09.2021 wird das Grundstück mit der Bezeichnung „EV-TS Meyners“ Anlagen Nr. 454 035 5 012 0004 nachrichtlich geführt. Nach 2014 erfolgter Sanierung Altstandort einer Eigenverbrauchstankstelle (EV-TS) ohne weiteren Handlungsbedarf.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meppen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Meppen vor, der am 29.06.1972 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7

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

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

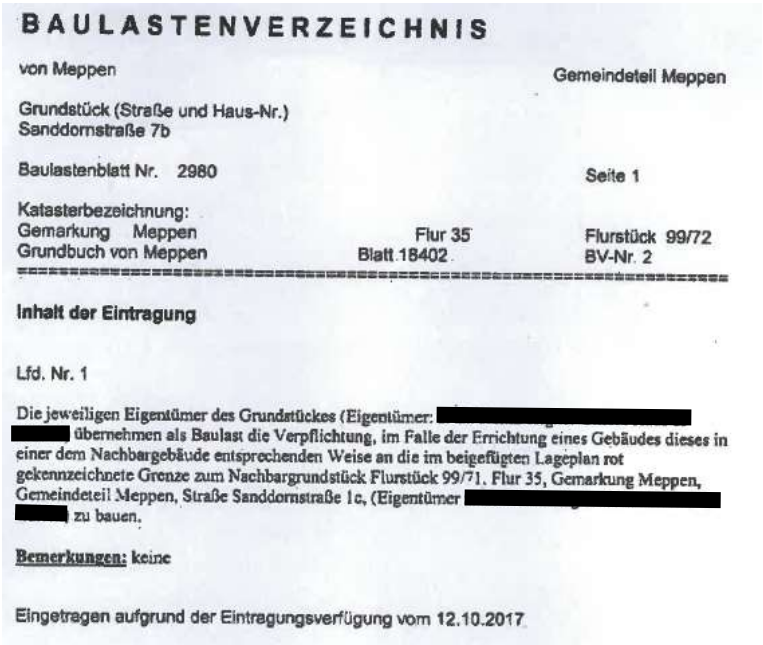
In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 13.09.2021 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Meppen geführt. Laut Auskunft der Stadt Meppen vom 21.09.2021 liegen für das Wertermittlungsobjekt folgende Baulasten vor:

Baulastenblatt Nr. 2980



BAULASTENVERZEICHNIS

von Meppen — Gemeindeteil Meppen

Grundstück (Straße und Haus-Nr.)
Sanddornstraße 7b

Baulastenblatt Nr. 2980 — Seite 1

Katasterbezeichnung:
Gemarkung Meppen — Flur 35 — Flurstück 99/72
Grundbuch von Meppen — Blatt 18402 — BV-Nr. 2

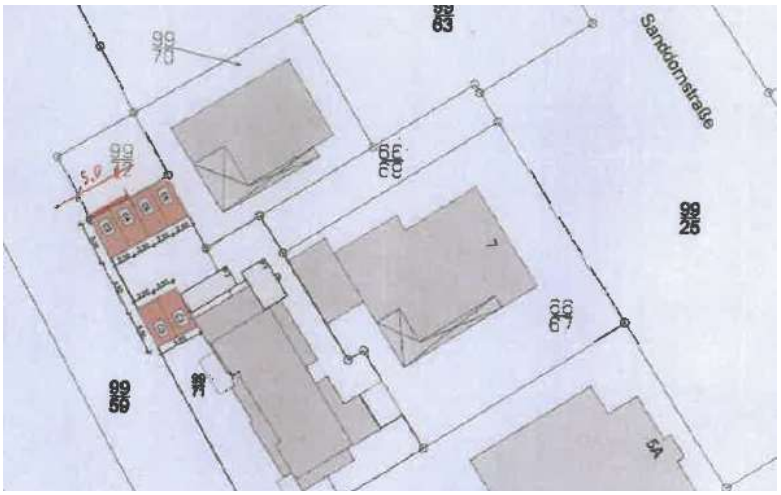
Inhalt der Eintragung

Lfd. Nr. 1

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes (Eigentümer: [redacted] übernehmen als Baulast die Verpflichtung, im Falle der Errichtung eines Gebäudes dieses in einer dem Nachbargebäude entsprechenden Weise an die im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnete Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 99/71, Flur 35, Gemarkung Meppen, Gemeindeteil Meppen, Straße Sanddornstraße 1c, (Eigentümer [redacted] zu bauen.

Bemerkungen: keine

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.10.2017



Baulastenblatt Nr. 2939

BAULASTENVERZEICHNIS

von Meppen — **Gemeindeteil Meppen**

Grundstück (Straße und Haus-Nr.)
Sanddornstraße 7b

Baulastenblatt Nr. 2939 — Seite 2

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Meppen	Flur 35	Flurstück 99/70
Grundbuch von Meppen	Blatt 18402	BV-Nr. 1

Inhalt der Eintragung

Lfd. Nr. 2

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes (Eigentümer: [redacted]) haben zu dulden, dass auf der im beigefügten Lageplan gelb angelegten Fläche ein Stellplatz für Personenkraftwagen einschließlich der Zufahrt für das an der Straße: Sanddornstraße 7c gelegene Grundstück, Flurstücke 99/68 und 99/71, Flur 35, Gemarkung Meppen, Gemeindeteil Meppen, (Eigentümer [redacted]) ordnungsgemäß hergestellt, unterhalten und benutzt wird.

Lfd. Nr. 3

Die unter lfd. Nr. 1 eingetragene Baulast wurde gelöscht.

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor. Dem Gutachterausschuss lag ein Mietvertrag, der im November 2021 abgeschlossen wurde, vor. Dabei handelt es sich um eine Warmmiete. Der Eigentümer stellte dem Gutachterausschuss eine Zusammenstellung der Mieteinnahmen zur Verfügung. Auch hierbei handelt es sich ausschließlich um Warmmieten.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Meppen ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2029 von ca. 4,3 % 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 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.

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:	Arbeitnehmerwohnhaus (7 Zimmer)
	Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
Baujahr(e):		1979 Bau von Garagen, 1993 Aufstockung und Schaffung von Wohneinheiten im OG, 2019 Nutzungsänderung des EG
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für die Nutzungsänderung (zwei Arbeiterwohnungen mit 7 Zimmern) vor
Größe:		
	Wohnfläche:	insgesamt 202 m² (s. Anlage, nach Bauakten)
Raumaufteilung:		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	3 Wohneinheiten (je 1 Zimmer - bzw. 2 mit Bad)
	im Obergeschoss (OG):	4 Wohneinheiten (je 1 Zimmer mit Bad), Aufenthaltsraum und Bad (nach Bauakte)
	Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Nebeneingang: Kunststofftür
Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, im Küchenbereich Fliesenspiegel
Innentüren:	glatte Furniertüren, Holzzargen

Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung überwiegend Tapete/Anstrich, tlw. Profilbretter
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Kunststoffbelag, Laminat, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	je Wohneinheit ein Bad mit Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken
Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuerter Kessel (nach Bauunterlagen), Heizungsraum war nicht zugängig
Technische Ausstattung:	einfach
Einbaumöbel:	Einbauküchen (gesondert bewertet) - nicht im Eigentum der Mieter
Besondere Bauteile:	-

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Fertigstellungsmängel im Fenster- und Türbereich, im Verblender tlw. Verfugung fehlend, nicht verputzte Bereiche im Inneren, Risse im Innenputz. Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) normal mit Fertigstellungsmängeln

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 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 2 der SW-RL 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 zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach / mittel eingestuft.

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 ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	40 ± 10 Jahre (Beherbergungsstätten)
bisheriges Alter:	42 Jahre (Urspr. 1979 Garagen), OG 28 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Aufstockung OG 1993, Umbau des EG zu Wohnraum 2019
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	OG nach 1993 geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	rd. 20 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude / Beherbergungsstätten unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 25.11.2021 und 01.12.2021)

Ansicht von der Straße

Rückwärtige Ansicht

Fotos
(aufgenommen am 01.12.2021)

Zimmer im EG

Zimmer im EG

Bad (EG)

Bad (OG)

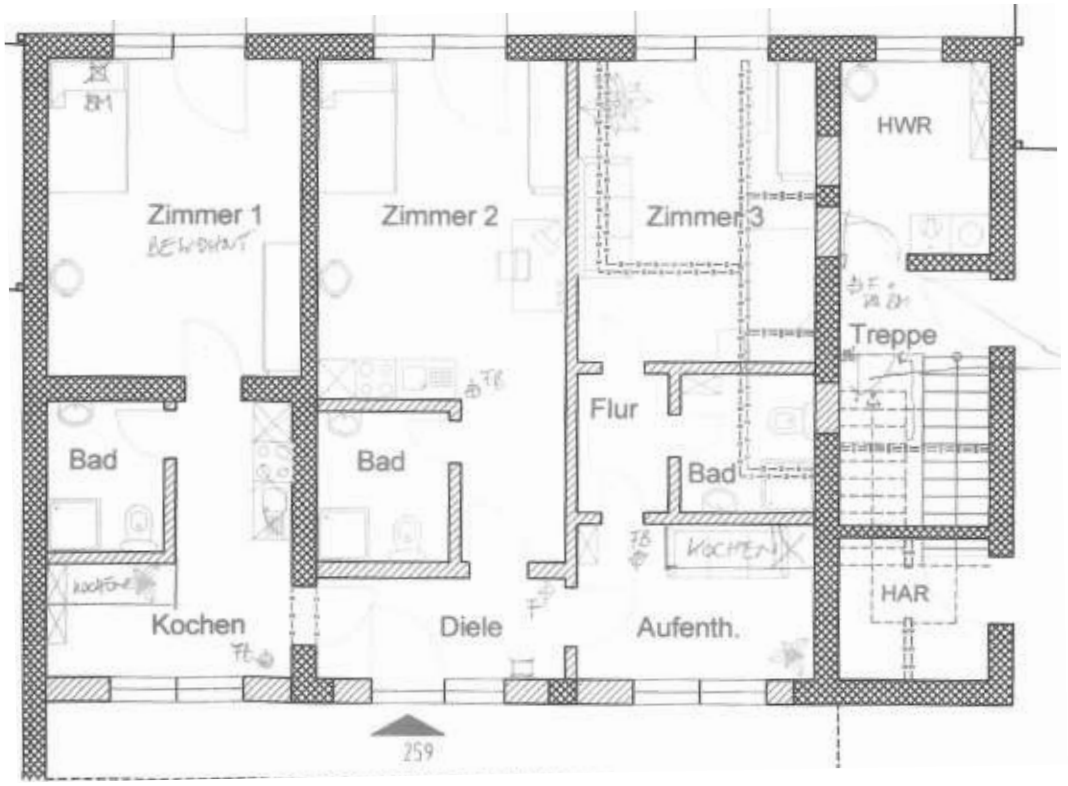
Hauswirtschaftsraum

Eingangsflur Nr. 7B

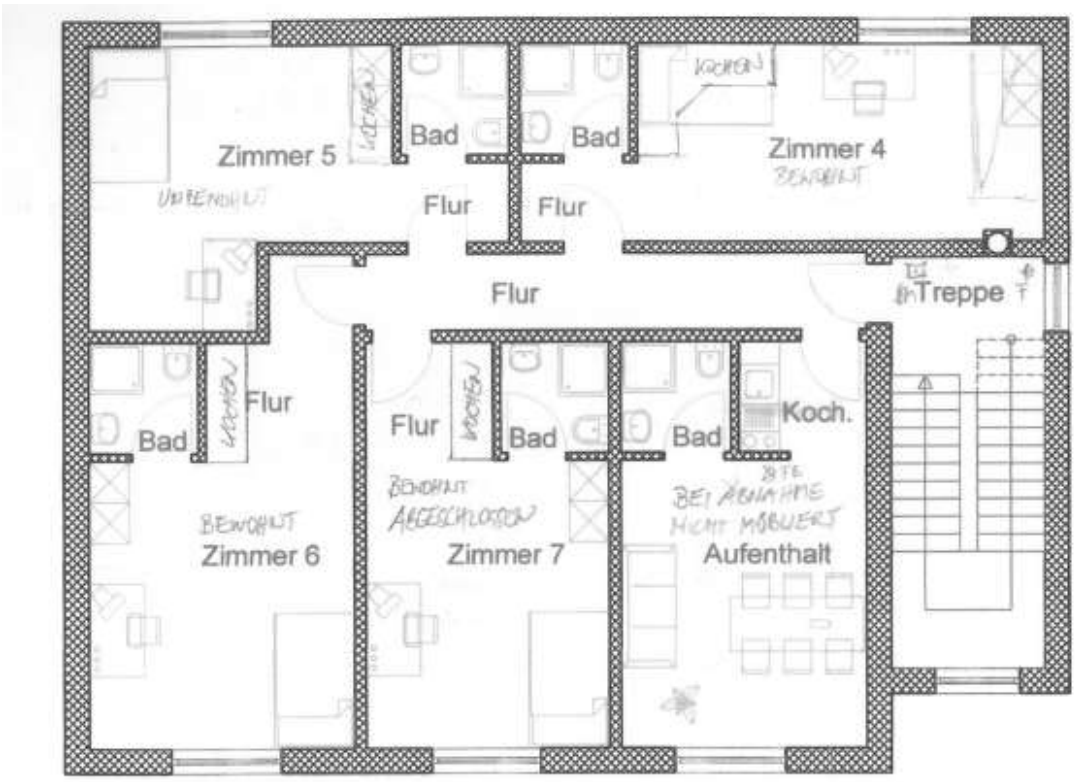
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Obergeschoss



2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
Terrasse:	nicht vorhanden
Einfriedung:	-
Gartenanlage:	-
Sonstige Nebengebäude:	-
Sonstige Anlagen:	-

Fotos
(aufgenommen am 25.11.2021)

Flurstück 99/72

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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

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 (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die 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 gewöhnlichen 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 § 8 (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 Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den ortsüblichen Mieten (aus dem Mietspiegel der Gemeinde) und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist insbesondere bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Es ist zu unterscheiden zwischen den rentierlichen und den sonstigen Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden (wirtschaftliche Einheit), handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen 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 (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (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.

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Lage	Jahr Monat.Jahr	Fläche m²	Kaufpreis €/m²	Bemerkung
1	Marienstraße	02.2020	874	400	zentralere Lage
2	Droste-Hülshoff-Straße	02.2021	661	225	
3	An der Torfbahn	02.2021	1211	74	
4	Versener Straße	04.2021	296	203	
5	Corveystraße	10.2021	734	259	
	Baugebiet Habichtsweg	01. - 12.2021	versch.	170 bzw. 180	

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2020
© 2021 GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 180 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Mischgebiet
- zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 180 €/m² ab.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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 Bodenwert ergibt sich somit zu 180 €/m².

Gesamtbodenwert

Fläche	Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Wohnbauland - Flst. 99/70	370 m²	*	180,00 €/m²	=	66.600 €
Flurstück 99/72	80 m²	*	180,00 €/m²	=	14.400 €
Summe rentierlicher Bodenwert:			gesamt:		81.000 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 (2) 1 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.4.1 Wert der baulichen Anlagen

Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

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

Nutzung/Lage	Wohn-/Nutzfläche	Miete je m²	Monatsmiete
Wohneinheit 1 EG	33 m²	12,00 €/m²	399,12 €
Wohneinheit 2 EG	28 m²	12,00 €/m²	331,92 €
Wohneinheit 3 EG	32 m²	12,00 €/m²	378,60 €
Wohneinheit 4 OG	22 m²	10,00 €/m²	224,30 €
Wohneinheit 5 OG	21 m²	10,00 €/m²	213,80 €
Wohneinheit 6 OG	25 m²	10,00 €/m²	250,50 €
Wohneinheit 7 OG	21 m²	10,00 €/m²	213,90 €
Aufenthalt inkl. Bad OG	20 m²		enthalten
Summe Monatsmiete:			**2.012,14 €**
Jährlicher Rohertrag		**rd.**	**24.146 €**

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Bewirtschaftungskosten	€
Verwaltungskosten	2.499 €
Instandhaltungskosten	3.030 €
Mietausfallwagnis	966 €

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit 27 Prozent sachverständig angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Rohertrag:	24.146 €
Bewirtschaftungskosten:	6.495 €
Jährlicher Reinertrag:	**17.651 €**

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen

ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses verzinsen sich Mehrfamilienhäuser (Restnutzungsdauer rd. 40 Jahre, Lagewert 180 €/m²) nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu rd. 3 Prozent. Der Gutachterausschuss hält aufgrund der Eigenart des Objektes (Arbeitnehmerwohnhaus) einen Liegenschaftszinssatz von 4 % für angemessen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 20 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

Gebäudeertragswert

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstückfläche (rentierliche Fläche) entfällt (Reinertragsanteil des Grund und Bodens). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der Gebäudeertragswert ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Barwertermittlung). Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich somit wie folgt:

Jährlicher Reinertrag:		17.651 €
rentierlicher Bodenwert:	81.000 €	
Bodenwertverzinsung:	4,0 %	3.240 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		14.411 €
Restnutzungsdauer:	20 Jahre	
Zinssatz:	4,0 %	
Barwertfaktor		13,59
Gebäudeertragswert:		**195.845 €**

3.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch 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 vorhandene Baumängel und Bauschäden, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrech-

te) sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag 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.

Der Gutachterausschuss hält aufgrund der Fertigstellungsmängel einen Abschlag in Höhe von 10.000 € für erforderlich.

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

3.4.3 Ertragswert

Aus der Summe von rentierlichem Bodenwert und Gebäudeertragswert errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts. Durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen) ergibt sich der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts. Der Ertragswert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Rentierlicher Bodenwert:	81.000 €
Gebäudeertragswert:	195.845 €
vorläufiger Ertragswert	276.845 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000 €
Sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	266.845 €
Ertragswert (gerundet):	**267.000 €**

3.5 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Meppen, Sanddornstraße 7B, 7D zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.12.2021 mit

267.000,- €

(in Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 15.12.2021

Hilckmann	Kröner	Wermes
Gutachter	Vorsitzende	Gutachter

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

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

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

Meppen, den 21.12.2021
Im Auftrage

(Lübbers)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach)

Amtsgericht Meppen
Obergerichtsstraße 20
49716 Meppen

Anlagen zum Gutachten

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

I. Hauptgebäude

Nach vorliegender Bauakte – Änderungen in roter Farbe

Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung

EG	Zimmer 1	Schlafen	=	18,450 qm
		Bad	=	3,980 qm
		Wohnen	=	10,830 qm
				33,260 qm
EG	Zimmer 2	Wohnen / Schlafen	=	23,140 qm
		Bad	=	4,520 qm
				27,660 qm
EG	Zimmer 3	Wohnen / Schlafen	=	16,250 qm
		Flur	=	2,840 qm
		Bad	=	4,180 qm
		Aufenth./Kochen	=	8,280 m²
				31,55 m²
EG	Allgem.	Diele	=	5,880 qm
		~~Aufenth.~~	=	~~8,280 qm~~
		HWR	=	6,530 qm
		Treppe	=	6,110 qm
		HAR	=	4,810 qm
				20,920 qm
~~EG~~	~~Summe~~			~~220,910 qm~~
OG	Zimmer 4	Flur	=	2,090 qm
		Bad	=	2,660 qm
		Schlafen	=	17,680 qm
			=	22,430 qm
OG	Zimmer 5	Bad	=	2,660 qm
		Flur	=	2,090 qm
		Schlafen	=	16,630 qm
			=	21,380 qm
OG	Zimmer 6	Bad	=	2,660 qm
		Schlafen	=	16,880 qm
		Flur	=	5,510 qm
			=	25,050 qm
OG	Zimmer 7	Bad	=	2,660 qm
		Schlafen	=	15,410 qm
		Flur	=	3,320 qm
			=	21,390 qm
OG	Allgem.	Bad	=	2,660 qm
		Aufenthalt	=	14,450 qm
		Kochen	=	3,120 qm
				20,23 m²

Flur	=	8,460 qm
Treppe	=	3,950 qm

~~OG Summe 213,140 qm~~

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.