



Immobilien Wert-Gutachten

über den Grundstückswert
gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz
für das Objekt

Landegger Straße 36, 49733 Haren (Ems) Wohnungseigentum Nr. 1



Stichtag	Verkehrswert	Hinweis
01.08.2023	150.000 €	Keine

0	Auftrag	2
0.1	Verzeichnisse	
0.1.1	Inhaltsverzeichnis	
0	Auftrag	2
0.1	Verzeichnisse	2
0.1.1	Inhaltsverzeichnis	2
0.1.2	Tabellenverzeichnis	6
0.1.3	Abbildungsverzeichnis	6
0.2	Auftragsdaten	7
0.2.1	Beteiligte	7
0.2.2	Orstermin	7
0.2.3	Ausarbeitung	8
0.3	Aufgabe	8
0.3.1	Einleitung	8
0.3.2	Aufgabe	8
0.3.3	Besonderheiten	9
0.4	Ergebnis	9
0.4.1	Beschreibung	9
0.4.2	Bewertung	10
0.4.3	Erläuterung	10
0.4.4	Hinweise	11
1	Tatsächliche Eigenschaften	12
1.1	Region und Umfeld	12
1.1.1	Raumordnung	12
1.1.2	Makrolage	13
1.1.3	Mikrolage	15
1.2	Grund und Boden	17
1.2.1	Umfeld	17
1.2.2	Erschließung	17
1.2.3	Beschaffenheit	18
1.2.4	Umwelt	18
1.3	Bauliche Anlagen	19
1.3.1	Objekt 1	19
1.3.2	Nebengebäude	22
1.3.3	Flächen	22
1.3.4	Ansichten	23
1.4	Außenanlagen	24
1.5	Sonstiges	25

1.5.1	Gebäudegeometrie	25
1.5.2	Rauchmelder	25
1.5.3	Stellplätze	25
1.5.4	Feuerstätten	25
1.5.5	Versicherung	27
2	Rechtliche Gegebenheiten	28
2.1	Liegenschaftskataster	28
2.2	Grundbuch	29
2.3	Wohn- und Teileigentum	30
2.3.1	Teilungserklärung	30
2.3.2	Gemeinschaftsordnung	32
2.3.3	Sondernutzungsrechte	33
2.3.4	Änderungen der Teilungserklärung	34
2.3.5	Abgeschlossenheit	34
2.3.6	Wirtschaftsdaten	34
2.4	Bodenordnung	34
2.5	Bauordnung	35
2.5.1	Materielles Bauordnungsrecht	35
2.5.2	Formelles Bauordnungsrecht	38
2.6	Beschränkungen und Belastungen	43
2.6.1	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	43
2.6.2	Privatrechtliche Beschränkungen	46
3	Regionaler Immobilienmarkt	47
3.1	Marktvolumen	47
3.2	Preisniveau	47
3.3	Vergleichsfaktoren	47
3.4	Liegenschaftszinssätze	48
3.5	Bodenrichtwert	50
3.6	Wertrelevante Geschossflächenzahl	52
3.7	Mieten für Wohnraum	53
4	Rechtliche Grundlagen (Verkehrswertermittlung)	54
4.1	Grundlagen und Wertbegriffe	54
4.1.1	Grundlagen	54
4.1.2	Wertbegriff	54
4.2	Wahl des Verfahrens	55
4.2.1	Wertermittlungsmodelle	55
4.2.2	Verfahrenswahl	55
4.2.3	Begründung	55
4.3	Rechte an Grundstücken	56

4.3.1	Grundlagen	56
4.3.2	Wegerecht	56
4.3.3	Leitungsrecht	57
5	Begriffe und Definitionen	58
5.1	Bodenwertermittlung	58
5.1.1	Vergleichspreise	58
5.1.2	Bodenrichtwerte	58
5.1.3	Anpassungsfaktoren	59
5.2	Ertragswertverfahren	59
5.2.1	Erläuterung	59
5.2.2	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	60
5.3	Vergleichswertverfahren	60
6	Verkehrswertermittlung	62
6.1	Bodenwert	62
6.1.1	Bodendaten	63
6.1.2	Bodenrichtwert	64
6.1.3	Anpassung Normgrundstück	64
6.1.4	Marktanpassung	66
6.1.5	Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	66
6.1.6	Bodenwert	66
6.1.7	Kennzahlen	66
6.2	Gebäudewert (Ertragswertmodell)	67
6.2.1	Objektdateien	68
6.2.2	Jahresrohertrag	69
6.2.3	Bewirtschaftungskosten	70
6.2.4	Restnutzungsdauer	71
6.2.5	Alterswertminderung	73
6.2.6	Liegenschaftszinssatz	73
6.2.7	Barwertfaktoren	75
6.2.8	Gebäudewert	75
6.3	Ertragswert	76
6.3.1	Marktanpassung	76
6.3.2	Besondere objektspezifische Merkmale (boG)	77
6.3.3	Ertragswert	77
6.3.4	Kennzahlen	77
6.4	Vergleichswert (indirekte Methode)	79
6.4.1	Werteparameter	80
6.4.2	Vergleichsfaktor	80
6.4.3	Anpassung Normgebäude	81

6.4.4 Marktpassung81
 6.4.5 Besondere objektspezifische Merkmale (boG).....82
 6.4.6 Vergleichswert (indirekt).....82
 6.4.7 Kennzahlen.....82
 6.5 Wege- und Leitungsrechte83
 6.5.1 Inhalt der Bewilligung83
 6.5.2 Wertermittlungsmodell.....88
 6.6 Verkehrswert (Marktwert)88
 6.6.1 Schlussbetrachtung.....88
 6.6.2 Verfahrensergebnisse89
 6.6.3 Verkehrswert (Marktwert)90
 6.6.4 Schlusserklärung.....90
 6.7 Anlagen Verkehrswertermittlung91
 6.7.1 Flächenermittlung91
 6.7.2 Ertragswertermittlung92
 6.7.3 Fachliteratur.....95
 6.7.4 Bearbeitungshinweise97

0.2 Auftragsdaten
0.2.1 Beteiligte

Beteiligte	
Auftraggeber	Amtsgericht Meppen (Zwangsversteigerungsgericht) Postfach 12 53, 49702 Meppen Akz. NZS 27 K 3/23
Sachverständiger	Lübbers Sachverständigenbüro Herr Klaus Lübbers, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA) Hinterstraße 33, 49716 Meppen Fon: 05931 / 49657-20; Fax: 05931 / 49657-22 E-Mail: info@luebbers24.de
Eigentümer	██████████
Berechtigte	nicht vorhanden
Schuldner	██████████
Gläubiger	██████████
Hausverwalter	Keine Angabe
Zwangsverwalter	nicht angeordnet
Mieter / Pächter	Siehe Beiblatt

0.2.2 Ortstermin

Ortstermin	
Ladung	19.05.2023
Form	Schriftlich (Einwurf-Einschreiben)
Terminänderung	Nein
Durchführung	12.06.2023 von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr
Gegenstand	Besichtigung des Wertermittlungsobjekts
Erschienene	Herr Klaus Lübbers (Sachverständiger)
Umfang	Außenbesichtigung: vollständig erfolgt, Innenbesichtigung: nicht erfolgt (kein Zutritt)

0.1.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umfeld17
 Tabelle 2: Erschließung.....17
 Tabelle 3: Beschaffenheit.....18
 Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten19
 Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung.....20
 Tabelle 6: Zusatzkennzahlen Sondereigentum21
 Tabelle 7: Liegenschaftsbuch.....29
 Tabelle 8: Grundbuch.....29
 Tabelle 9: Bebauungsplan.....36
 Tabelle 10: Standardstufen68

0.1.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte13
 Abbildung 2: Stadtplan14
 Abbildung 3: Luftbild.....15
 Abbildung 4: Lagebild.....16
 Abbildung 5: Lageskizze16
 Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung21
 Abbildung 7: Nebengebäude Ansichten22
 Abbildung 8: Ansichten.....23
 Abbildung 9: Außenanlagen Ansichten24
 Abbildung 10: Liegenschaftskarte28
 Abbildung 11: Aufteilungsplan.....31
 Abbildung 12: Aufteilungsplan Sondernutzungsrechte Stellplatz33
 Abbildung 13: Aufteilungsplan Sondernutzungsrecht Garten.....33
 Abbildung 14: Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)36
 Abbildung 15: Objekt 1 Bauunterlagen.....39
 Abbildung 16: Objekt 1 Flächenberechnung42
 Abbildung 17: Baulast (Text).....43
 Abbildung 18: Vergleichsfaktoren.....48
 Abbildung 19: Bodenrichtwert Preisentwicklung50
 Abbildung 20: Bodenrichtwert Bodenrichtwertzone.....51
 Abbildung 21: Wege- und Leitungsrecht85
 Abbildung 22: Wege- und Leitungsrecht (TAV).....87

0.2.3 Ausarbeitung

Ausarbeitung			
Auftragseingang	17.05.2023	Geschäftszeichen	100-23-007
Fertigstellung	21.10.2023	Ausfertigungen	5 Stück
Umfang	98 Seiten		

0.3 Aufgabe
0.3.1 Einleitung

In der Zwangsversteigerungssache ██████████ gegen ██████████ soll gemäß Beschluss vom 20.03.2023 (Amtsgericht Meppen, Geschäftszeichen 27 K 3/23) zum Zweck der Zwangsversteigerung Beweis über den Immobilienwert erhoben werden. Der Beweisbeschluss lautet wie folgt:

Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz soll ein Sachverständigengutachten über den Grundstückswert (Verkehrswert) des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

Die Gerichtsakte wurde mir nicht übersandt.

0.3.2 Aufgabe

Für die Zwangsversteigerung wird der Wert des Immobilienvermögens benötigt. Ich wurde am 17.05.2023 beauftragt, zu diesem Zweck den Grundstückswert (Verkehrswert) gemäß § 74a Zwangsversteigerungsgesetz¹ zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 zu ermitteln.

Gegenstand der Wertermittlung sind nur die wesentlichen Bestandteile im Sinne der §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch ohne Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 Bürgerliches Gesetzbuch.

¹ § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (Auszug): Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

0.3.3 Besonderheiten

Sofern eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht ermöglicht wird, soll der Ortstermin auf eine Außenbesichtigung beschränkt werden.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen in dem Gutachten keine personenbezogenen Daten genannt werden.

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses ist festzustellen, Eintragungen sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

In Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden. Soweit diese Eintragungen den Wert des Grundbesitzes mindern oder erhöhen, sollen diese Beträge gesondert ausgewiesen und nicht auf den Verkehrswert angerechnet werden.

0.4 Ergebnis

0.4.1 Beschreibung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Sie befindet sich Landegger Straße 36, 49733 Haren (Ems) in einem Wohngebiet.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 335 m². Es handelt sich um ein Volleigentumsgrundstück. Der Miteigentumsanteil beträgt 350,355/1.000stel.

Das Mehrfamilienhaus umfasst drei Wohneinheiten und wurde ca. 1994 errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes. Der Wohnung per Sondernutzungsrecht zugeordnet sind eine Terrasse mit Gartenanteil und ein Kfz-Stellplatz. Die Wohnfläche beträgt ca. 78,78 m² (EG).

Als Nebengebäude ist ein Fahrradschuppen vorhanden. Dieser wird von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt.

Das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung) ist am Wertermittlungsstichtag vermietet.

0.4.2 Bewertung

Der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 beträgt 150.000 €. Der Wertermittlungsstichtag² ist mit dem Qualitätsstichtag³ identisch.

0.4.3 Erläuterung

Die Verkehrswertermittlung basiert auf den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)⁴. Ich habe zwei Wertermittlungsverfahren angewendet (Ertragswertverfahren, indirektes Vergleichswertverfahren).

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht barrierefrei⁵. Derzeit sind keine regionalen Marktuntersuchungen bekannt, dass es sich bei dieser Eigenschaft um ein wertbeeinflussendes Merkmal handelt. Den Sachverhalt habe ich deshalb bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt ist mit zwei Baulasten belastet (siehe Seite 43, Abschnitt 2.6.1.1, Baulasten). Ein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert besteht nicht.

Das Wertermittlungsobjekt ist mit Wege- und Leitungsrechten belastet (siehe Seite 83, Abschnitt 6.5, Wege- und Leitungsrecht). Ein signifikanter Einfluss auf den Verkehrswert besteht nicht.

An dem Wertermittlungsobjekt ist Instandsetzungsbedarf vorhanden (siehe Seite 21, Abschnitt 1.3.1.2, Instandhaltung). Dieser ist gemäß der Teilungserklärung dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Für den Instandsetzungsbedarf habe ich deshalb keinen Wertabschlag vorgenommen.

² § 3 ImmoWertV (Auszug): Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

³ § 4 ImmoWertV (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

⁴ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

⁵ Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingter notwendiger Hilfsmittel zulässig (§ 4 Behindertengleichstellungsgesetz).

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Wertermittlungsobjekt vermietet. Das Mietverhältnis habe ich bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da dem Ersterer gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz ein Sonderkündigungsrecht zusteht.⁶

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da mir der Zutritt zum Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten (z. B. abweichende Gebäudegeometrie oder Ausstattungsstandard, fehlende Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze, unorganische Raumaufteilungen oder Raumgrößen, abweichende Flächen, Instandsetzungsbedarf) könnten den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) mindern oder erhöhen.

0.4.4 Hinweise

Datengrundlage sind die in dieser Ausarbeitung genannten Daten. Sonstige Auskünfte oder Unterlagen wurden nicht eingeholt oder berücksichtigt.

Fachbegriffe werden in der Ausarbeitung direkt oder in Form von Fußnoten erläutert. Weitergehende Erläuterungen, eine Übersicht zur verwendeten Fachliteratur sowie sonstige Bearbeitungshinweise befinden sich auf Seite 91, Abschnitt 6.7, Anlagen Verkehrswertermittlung.

⁶ § 57a Zwangsversteigerungsgesetz: Der Ersterer ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.

1 Tatsächliche Eigenschaften

1.1 Region und Umfeld

1.1.1 Raumordnung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Bundesland Niedersachsen, Landkreis Emsland, in der Stadt Haren (Ems).

Beim Landkreis Emsland handelt es sich um eine ländliche Region. Er ist mit 2.880 km² der flächenmäßig größte Landkreis in Niedersachsen. Die Einwohnerdichte⁷ lag 2019 mit 113 EW/km² unterhalb des Landesniveaus (Niedersachsen 168 EW/m²).

Die demografische Entwicklung ist positiv. Das Durchschnittsalter der Menschen im Landkreis Emsland beträgt 43,0 Jahre (Niedersachsen 44,7 Jahre, Stand 2019). Der für 2030 im Verhältnis zu 2013 prognostizierte Bevölkerungsstand⁸ beträgt +4,5% (Niedersachsen -5,1%). Der Anteil der Menschen zwischen 18 und 65 Jahren wird 2030 bei 58,2% liegen (Niedersachsen 56,1%) und der Menschen über 65 Jahre bei 25,6% (Niedersachsen 29,0%).

Die Arbeitslosenquote⁹ lag 2019 mit 2,4% unter dem Landesniveau (Niedersachsen 5,0%). Die Beschäftigungsquote¹⁰ lag 2019 mit 61,6% (Niedersachsen 60,4%) und die Erwerbsquote¹¹ mit 66,0% (Niedersachsen 64,1%) in etwa auf Landesniveau. Im Jahr 2017 betrug der Anteil des Landkreises Emsland am Landes-Bruttoinlandsprodukt (BIP)¹² 4,7%.

Der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäudetyp sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnanzahl beträgt <1,5 WE pro Gebäude, die Wohnungsdichte < 50 WE/km². Die durchschnittliche Wohnfläche liegt mit >105 m² über dem Bundesdurchschnitt (Deutschland 91,5 m²). Der Gebäudebestand ist zudem relativ jung. Mehr als 15% der Wohngebäude zeigen ein Baujahr 2000 und später auf. Die Eigentümerquote lag beim Zensus 2011 mit 69,6% über dem Landesniveau (Niedersachsen 54,0%).

Die Stadt Haren (Ems) ist in der regionalen Raumordnungsplanung als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen und Arbeit und der Entwicklungsaufgabe Tourismus eingestuft. Die Einwohnerzahl beträgt in der Stadt Haren (Ems) ca. 23.000 (Niedersachsen ca. 8,0 Mio.), die Fläche der Stadt Haren (Ems) ca. 209 km² (Stand 2019). Die Bevölkerungsdichte liegt bei 117 EW/km², die Höhenlage (NHN) der Stadt Haren (Ems) ca. 9 m ü. NHN.

⁷ Anzahl der Einwohner je Quadratkilometer Gebietsfläche

⁸ Vorausberechneter Bevölkerungsstand für 2025 in Veränderung zu 2013

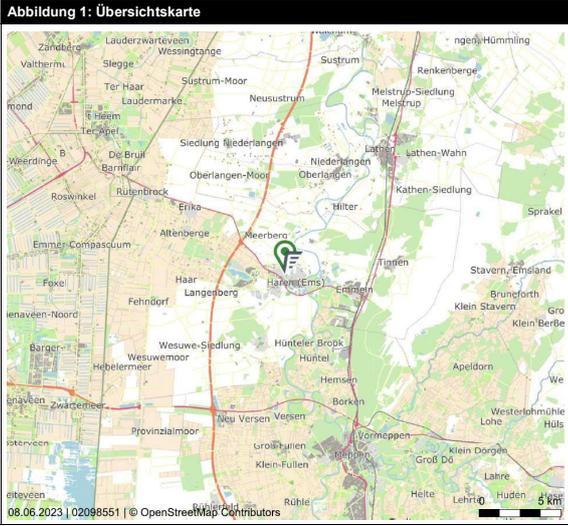
⁹ Anteil der Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen

¹⁰ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

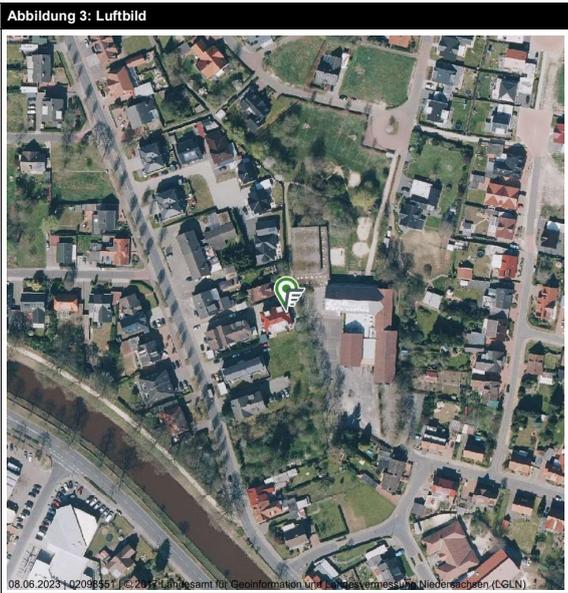
¹¹ Erwerbsfähige Personen der Gesamtbevölkerung je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

¹² Anteil Bruttoinlandsprodukt am Landesbruttoinlandsprodukt (Niedersachsen 100,0%, Stand 2012)

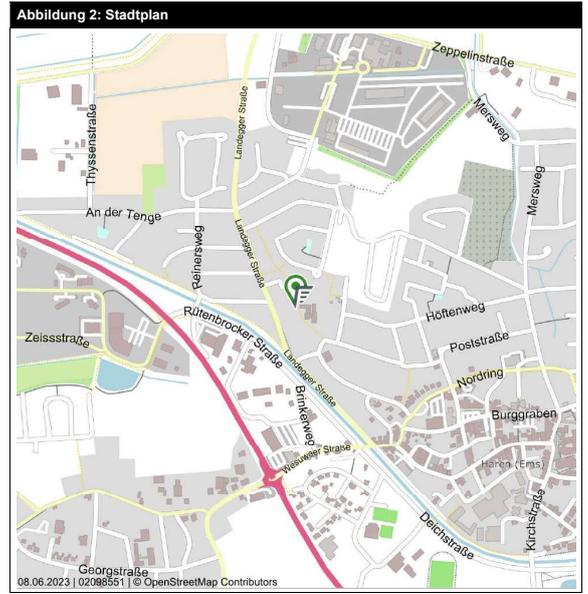
1.1.2 Makrolage
1.1.2.1 Übersichtskarte



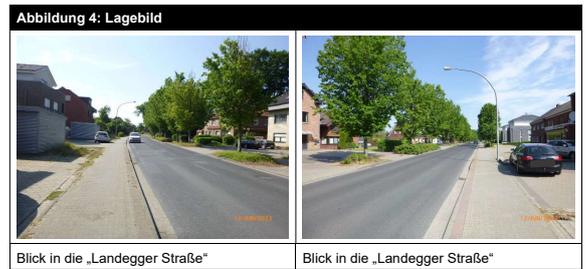
1.1.3 Mikrolage
1.1.3.1 Luftbild



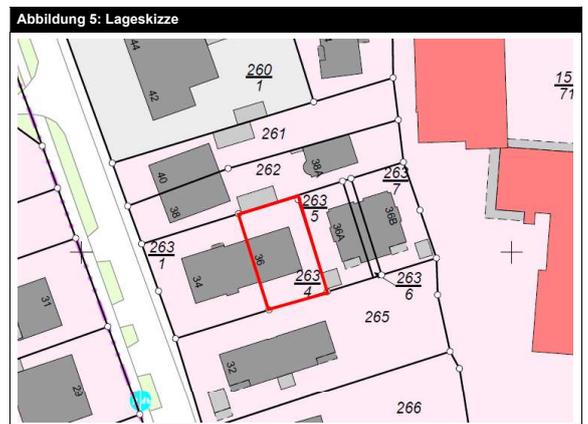
1.1.2.2 Stadtplan



1.1.3.2 Lagebild



1.1.3.3 Lageskizze



Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,9 km (Luftlinie). Die nächstgelegene Autobahn ist ca. 3,4 km (Anschlussstelle Haren), der nächstgelegene Bahnhof ca. 4,9 km (Bahnhof Haren) und der nächstgelegene Flughafen ca. 80,3 km (Münster / Osnabrück) entfernt¹³.

Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen (Verbrauchermärkte¹⁴) und öffentlichen Einrichtungen¹⁵ befinden sich in unmittelbarer Nähe (im Umkreis von 1 km).

1.2 Grund und Boden

1.2.1 Umfeld

Tabelle 1: Umfeld	
Umfeld	Wohngbiet
Siedlungsstruktur	Besandsgebiet
Standort	Wohnstandort
Lagequalität	gute Wohnlage
Nachbarbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Nahversorgung	in näherer Umgebung vorhanden
Öffentliche Einrichtungen	in näherer Umgebung vorhanden
Naheholung	in näherer Umgebung vorhanden
Hydrologie	Kein Hochwassergebiet
Geologie	Kein Bergbaugbiet

1.2.2 Erschließung

Tabelle 2: Erschließung	
Zufahrt	Öffentliche Straße
Verkehrsaufkommen	Hauptverkehrsstraße
Fahrspuren	2-spurig
Fahrbahnbelag	Asphalt
Fuß-/Radweg	Betonsteinpflaster
Endausbau	erfolgt
Straßenbeleuchtung	vorhanden
ÖPNV-Anschluss	vorhanden

¹³ Die Entfernungangaben beziehen sich auf Luftlinie.

¹⁴ Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 4.999 m².

¹⁵ Verwaltung, Kindergärten, Schulen, Sportanlagen usw.

1.2.3 Beschaffenheit

Tabelle 3: Beschaffenheit	
Fläche	335 m ² (Miteigentumsanteil 350,355/1.000stel)
Zuschnitt	regelmäßig; ca. 15 m breit, ca. 23 m tief
Lage	Reihenlage (Hinterliegergrundstück)
Straßenfrontlänge	entfällt
Topographie	augenscheinlich eben; Straßenniveau
Lage zur Straße	östlich
Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Grenzverlauf	augenscheinlich geregelt, im Übrigen keine Angaben bekannt
Tragfähigkeit	augenscheinlich normal gewachsener Boden, im Übrigen keine Angaben bekannt
Grundwasserstand	augenscheinlich normale Grundwasserverhältnisse, im Übrigen keine Angaben bekannt
Örtliche Versorgungsnetze	Trinkwasser / Schmutzwasser / Telekommunikation / Elektrizität / Erdgas

Das Grundstück grenzt an allen Seiten an benachbarte Wohngrundstücke (Hinterliegergrundstücke). Der Gartenanteil und die Terrasse befinden sich in südlicher Himmelsrichtung.

1.2.4 Umwelt

Informationen zu wertbeeinflussenden, schädlichen Bodenveränderungen¹⁶ oder Umwelteinwirkungen¹⁷ liegen mir nicht vor. Im Zuge des Ortstermins waren augenscheinlich keine Anhaltspunkte für derartige Belastungen erkennbar.

¹⁶ Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz).

¹⁷ Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

1.3 Bauliche Anlagen

Im Folgenden werden die Hauptgebäude nummeriert aufgeführt sowie textlich und fotografisch beschrieben. Die textliche Beschreibung beschränkt sich auf die dominierenden und den Wert maßgeblich beeinflussenden Merkmale. Sie orientiert sich an dem System zur Gebäudebeschreibung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010). Abweichungen in einzelnen Teilbereichen sind möglich. Bei fehlenden oder nicht recherchierbaren Angaben bin ich von einer regionalen, baujahrstypischen Bauweise ausgegangen.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Die fotografische Beschreibung dient der Ergänzung der textlichen Beschreibung.

1.3.1 Objekt 1

1.3.1.1 Beschreibung

Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten	
Objekt 1	
Objektart	Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)
Baujahr	ca. 1994 Errichtung (Fertigstellung)
Modernisierungen	Keine Angabe
Geschosse	Kellergeschoss (voll) Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Einheiten	Wohneinheiten: 3 (Mietflächen ca. 71 m ² bis 79 m ²)
Flächen	ca. 229 m ² Wohnfläche (glt MF/W-1a)

Netzanschlüsse	Trinkwasser Telekommunikation Elektrizität Erdgas Schmutzwasser
Energieausweis	Keine Angabe
Barrierefreiheit	Ohne Nachweis ¹⁸

Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung	
Konstruktion	Mauerwerkbauweise
Außenwände	Fassade: Klinker Wandaufbau: 2-schalig (Kalksandstein) Wanddämmung: keine Angabe
Dach	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Betondachsteine Dachentwässerung: Zinkblech Dachaufbauten: Spitzgaube Dachneigung ca. 32° mit Drempel Dachdämmung: keine Angabe Dachboden: keine Angabe
Fenster	EG-DG: Rahmen: Kunststoff Verglasung: 2-fach Ausstattung: Sprosseneinteilung, Außenrollläden (manuell)
Außentüren	EG: Rahmen: Kunststoff Verglasung: 2-fach Ausstattung: Türwechselfreizeinrichtung
Innenwände	Keine Angabe
Innentüren	Keine Angabe
Decken	KG-OG: Aufbau: Stahlbeton DG: Aufbau: Holzbalken
Treppenhaus	Keine Angabe
Fußböden	Keine Angabe
Sanitär	Keine Angabe
Heizung	Keine Angabe
Besondere Bauteile	Vordach Dachgaube

Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Heizungsanlage mit Gasanschluss.

¹⁸ Nach § 49 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen neu errichtete Gebäude mit mehr als vier Wohnungen sowie Gebäude im Sinne § 49 Abs. 2 NBauO vollständig oder teilweise barrierefrei sein. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingender notwendiger Hilfsmittel zulässig (§ 4 Behindertengleichstellungsgesetz).

Tabelle 6: Zusatzkennzahlen Sondereigentum

Art	Wohnungseigentum
Historie	ca. 1994 Neubau
Lage im Gebäude	Erdgeschoss
Miteigentumsanteil	350,355/1.000
Flächen	ca. 78,78 m² Wohnfläche (gif MF/W-1a)
Raumaufteilung	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Gäste-WC (siehe Seite 38, Abschnitt 2.5.2, Formelles Bauordnungsrecht)
Austritte	Terrasse
Nebenträume	Kellerraum
Gemeinschaft	Wasch-/Trockenraum
Sondernutzung	Stellplatz, Garten

1.3.1.2 Instandhaltung

An dem Objekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins augenscheinlich folgender Instandsetzungsbedarf erkennbar:

Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung



Schäden Dachunterschlag / Dachrinne

Schäden Dachunterschlag

Die Schäden sind gemäß Teilungserklärung dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen.

Objekt	Etage	Beschreibung	Nutzung _{gif}	MF _{ist} (Innen)	MF _{ist} (Außen)	MF _{ist}
01	EG	Wohnung	MF/W-1a	77 m²	2 m²	79 m²
02	OG 1	Wohnung	MF/W-1a	77 m²	2 m²	79 m²
03	DG	Wohnung	MF/W-1a	69 m²	2 m²	71 m²
Summe				223 m²	6 m²	229 m²

1.3.3.2 Nutzung gemäß gif Mietflächen-Richtlinie

Die Nutzung der Mietflächen habe ich nach der gif - Mietflächen-Richtlinie (gif: MF/W 2012) klassifiziert. Die Klassifizierung MF/W-1a bezieht sich auf Wohnflächen und die Klassifizierung MF/W-1e auf Nebenflächen. Die Flächennorm wird auf Seite 91, Abschnitt 6.7.1, Flächenermittlung erläutert.

1.3.3.3 Mietflächen

Die Mietflächen [MF] habe ich den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für das gesamte Wohnhaus ergibt sich eine Wohnfläche von 228,92 m². Hiervon entfällt auf das Erdgeschoss ein Anteil von 78,78 m², auf das Obergeschoss ein Anteil von 78,78 m² und auf das Dachgeschoss von 71,36 m². Die verwendete Norm der Flächenberechnung ist nicht genannt.

1.3.4 Ansichten

Abbildung 8: Ansichten



Vorderansicht

Rückansicht

1.3.2 Nebengebäude

Abbildung 7: Nebengebäude Ansichten



Fahrradschuppen

Fahrradschuppen

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine Holzständerkonstruktion. Das Dach und die Seiten sind mit Aluminiumblechen verkleidet. Das Gebäude wird als gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder genutzt.

Auf eine detaillierte Beschreibung des Nebengebäudes habe ich verzichtet, da es sich um ein Objekt von wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt.

1.3.3 Flächen

1.3.3.1 Einleitung

Aufgrund der Verweigerung des Zugangs zum Objekt ist ein Aufmaß nicht möglich. Dennoch hat eine hinreichende Flächenermittlung zu erfolgen, da für die Durchführung der Wertermittlung bestimmte Flächenangaben benötigt werden. Die Flächenermittlung ist in nachvollziehbarer Weise darzulegen und zu plausibilisieren.

Für die Flächenermittlung liegen mir Bauzeichnungen des Mehrfamilienhauses vor. Sie wurden mir von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Emsland) zur Verfügung gestellt. Die zugehörigen Flächenberechnungen liegen mir ebenfalls vor. Die Unterlagen sind baurechtlich genehmigt. Sie sind auf Seite 38 ff., Abschnitt 2.5.2, Formelles Bauordnungsrecht abgebildet.

Im Folgenden ermittle ich die für die Wertermittlung notwendigen Flächen. Die Ermittlung wird im Anschluss im Detail erläutert.

1.4 Außenanlagen

Außenanlagen umfassen sowohl die baulichen als auch die sonstigen Anlagen außerhalb eines Gebäudes. Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Freiflächenbefestigungen oder Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören z. B. Rasenflächen oder Ziergehölze.

Die befestigten Freiflächen bestehen überwiegend aus Betonsteinpflaster.

Abbildung 9: Außenanlagen Ansichten



Zufahrt

Zufahrt

Zufahrt

Zufahrt zum Nebengebäude

1.5 Sonstiges

1.5.1 Gebäudegeometrie

Da mir der Zugang zu dem Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist, liegen mir keine gesicherten Informationen zur Gebäudegeometrie vor (z. B. unterirdische Geschosse, Ausbaustand oberirdischer Geschosse). Zur Durchführung der Wertermittlung habe ich die Gebäudegeometrie angenommen, die sich aus den Bauzeichnungen ergibt.

1.5.2 Rauchmelder

In Niedersachsen müssen Wohnräume seit dem 01.01.2016 mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Die Vorschriften zu den Montageorten und die Anzahl der benötigten Rauchmelder ist in § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung geregelt. Die Montageorte, die Anzahl und die Funktionstüchtigkeit habe ich nicht geprüft.

1.5.3 Stellplätze

Nach § 47 Niedersächsische Bauordnung müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können (notwendige Einstellplätze).

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze habe ich nicht geprüft. Ich gehe davon aus, dass die Anforderungen erfüllt sind.

1.5.4 Feuerstätten

Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

- Baurechtliche Auflagen

Nach § 40 Niedersächsische Bauordnung müssen Feuerstätten und Feuerungsanlagen betriebsicher und brandsicher sein. Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen. Die Abgase sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebsicher und brandsicher sein. Behälter sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren,

Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Vorschriften entsprechend.

Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

- Energetische Auflagen

Nach § 72 Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden (z.B. Heizöl, Erdgas) und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Ab dem 01.01.1991 eingebaute oder aufgestellte Heizkessel dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Heizkessel mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Ferner sind aufgrund § 71 Gebäudeenergiegesetz Eigentümer verpflichtet, bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zu dämmen. Dies gilt jedoch nicht, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

In § 47 GEG werden die Nachrüstpflichten für bestehende Gebäude erläutert. Bei Wohn- und Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19°C beheizt werden, müssen zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 W/(m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 genügt.

Die vorstehenden energetischen Auflagen sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohngebäude mit < 3 Wohneinheiten), von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, erst im Falle eines Eigentümerwechsels ab dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel durch Erbschaft, d.h. Erben sind nicht von den Sanierungspflichten befreit, wenn ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in ihr Eigentum übergeht. Eine Ausnahme gilt dann, sofern die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Sofern bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten Anlage 7, Gebäudeenergiegesetz nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen (§ 48 Gebäudeenergiegesetz).

Die Prüfung baurechtlicher oder energetischer Auflagen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Abnahme-, Wartungs- und Prüfprotokolle (z. B. Feuerstättenschau, Feuerstättenbescheid) habe ich nicht eingesehen. Ich gehe davon aus, dass die Auflagen erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden Merkmale enthalten.

1.5.5 Versicherung

Ob eine Versicherung gegen Feuer-, Sturm- und Hagelschäden vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster

Abbildung 10: Liegenschaftskarte

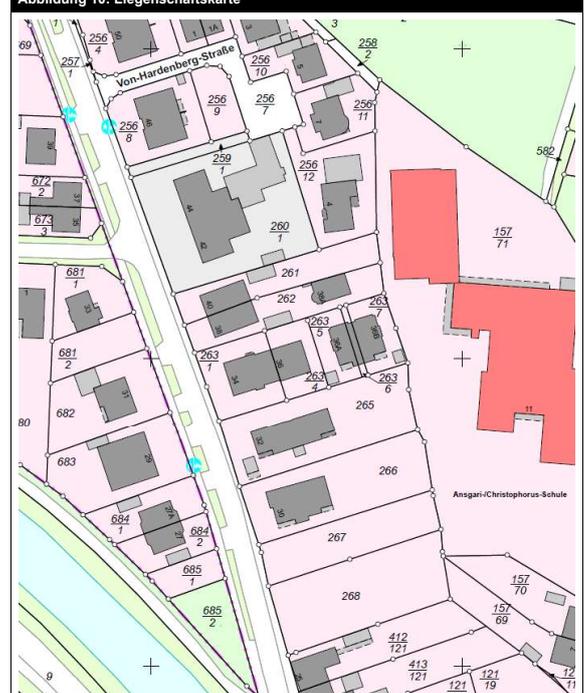


Tabelle 7: Liegenschaftsbuch

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	Stadt Haren (Ems)	Haren	102	263/4	335 m ²
Summe					335 m²

2.2 Grundbuch

Tabelle 8: Grundbuch

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Abdruck	Besonderheiten
Meppen	Haren	8650	27.04.2023	Wohnungsgrundbuch
Abteilung	Lfd. Nr.	Inhalt		
Bestand	1	350,355/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Haren, Flur 102, Flurstück 263/4, Gebäude- und Freifläche, Landegger Straße 36, Größe 335 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Abstellraum im Keller, Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 8650, 8651 und 8652. (Bewilligung: 06.11.2013, Eintragung: 18.07.2014)		
Abteilung I	2			
Abteilung II	1	Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 8732, Bestandsverzeichnis 1, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2, 3 und 5 und im Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2 (Bewilligung: 06.11.2013 und 21.02.2014, Eintragung: 18.07.2014 und 14.12.2015)		
	2	Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 8733, Bestandsverzeichnis Nr. 1, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 3 und 5 und im Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2 (Bewilligung: 06.11.2013 und 21.02.2014, Eintragung: 18.07.2014 und 14.12.2015)		

	3	Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 8732, Bestandsverzeichnis Nr. 1, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2 und 5 und im Rang vor Abt. III Nr. 1 und 2 (Bewilligung: 06.11.2013 und 21.02.2014, Eintragung: 18.07.2014 und 14.12.2015)
	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Trink- und Abwasserverband „Bourtanger Moor“, Geeste-Varloh. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2 und 3 und im Rang vor Abt. III Nr. 3. (Bewilligung: 03.11.2015, Eintragung: 14.12.2015)
	6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 3/23). (Eintragung: 21.03.2023)
Abteilung III	3-5	Grundschnulden Hypotheken

Bei den Rechten in Abteilung II/1-5 handelt es sich um Wege- und Leitungsrechte. Diese werden bei der Wertermittlung berücksichtigt (siehe Seite 83, Abschnitt 6.5, Wege- und Leitungsrecht). Die Eintragungen in Abteilung II/6 und III des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3 Wohn- und Teileigentum

2.3.1 Teilungserklärung

In der Teilungserklärung gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz des beurkundenden Notars Heinrich Wessels vom 06.11.2013, Urkundenrolle Nummer 1730/2013 (Stammkunde) ist das Wertermittlungsobjekt wie folgt bezeichnet (Angaben verkürzt):

Miteigentumsanteil an dem Flurstück von 350,355/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung. Die zu ihr gehörenden Räume sind im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet sowie der Abstellraum im Keller Nr. 1.

In der Teilungserklärung sind weitere, für die Wertermittlung bedeutsamen Regelungen enthalten (Auszug):

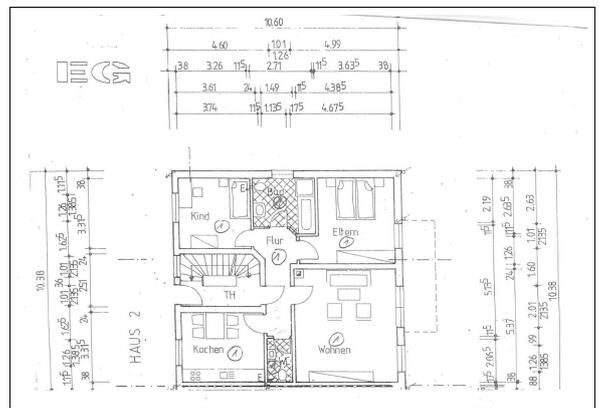
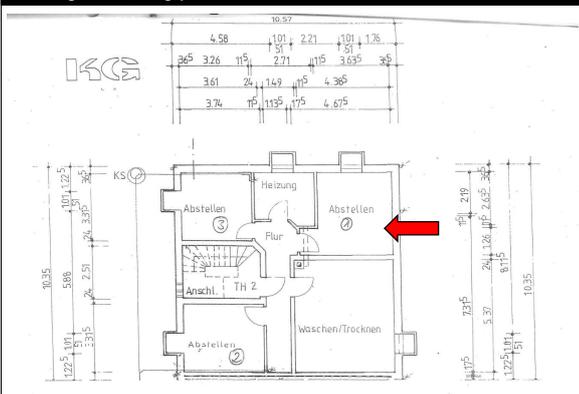
- Die Heizungsanlage jeder einzelnen Wohnung ist dem Sondereigentum zugeordnet, sowie die Vor- und Rücklaufleitungen bis zur Abzweigung der Hauptleitungen.
- Für die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes ist die schriftliche Einwilligung des Verwalters erforderlich.

- Will der Wohnungseigentümer sein Sondereigentum ganz oder teilweise einem Dritten zur Benutzung überlassen, so ist dem Verwalter Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Hiervon ausgenommen ist die Überlassung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie.
- Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
- Veräußerung bedarf in keinem Fall der Zustimmung des Verwalters.
- Wohnungseigentümer haben in dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile eine angemessene Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden.
- Verwalter ist verpflichtet, einmal pro Jahr eine Wohnungseigentümersammlung einzuberufen.
- Eigentümersammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Stimmen anwesend ist.
- Haltung von Haustieren bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Im Übrigen verweise ich auf die Teilungserklärung.

Der Teilungserklärung ist folgender Aufteilungsplan beigefügt.

Abbildung 11: Aufteilungsplan

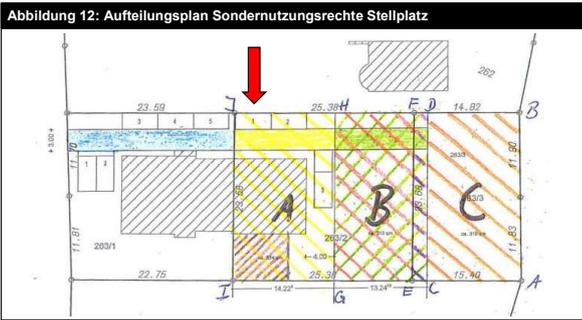


2.3.2 Gemeinschaftsordnung

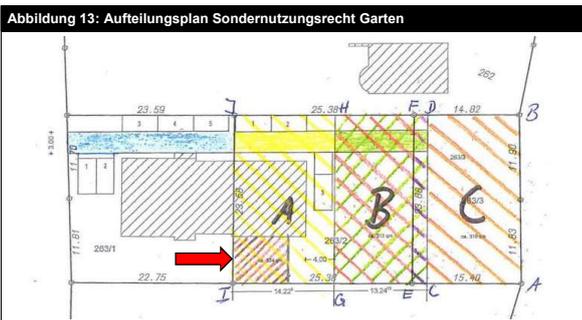
Angaben zu einer Gemeinschaftsordnung liegen mir nicht vor.

2.3.3 Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist ein offener Kfz-Stellplatz per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Lage des Stellplatzes ergibt sich aus der nachfolgend beigefügten Skizze:



Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist eine Terrasse nebst Grünfläche (Garten) per Sondernutzungsrecht zugeordnet. Die Lage der Fläche ist in dem anliegenden Lageplan braun schraffiert dargestellt:



2.5 Bauordnung

Die fehlende materielle¹⁹ oder formelle²⁰ Legalität baulicher Anlagen stellt regelmäßig einen Sachmangel dar, da die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Nutzung bis zur Erteilung erforderlicher Genehmigungen untersagen kann. Dies gilt auch in den Fällen, in denen eine Genehmigung unter Zulassung einer Ausnahme hätte erteilt werden können.

Eine eingehende Prüfung der baurechtlichen Legalität einschließlich der Einhaltung baurechtlicher Normen, Vorschriften, Auflagen oder Bedingungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Dennoch hat diese zumindest augenscheinlich zu erfolgen, da in der Immobilienbewertung grundsätzlich nur der baurechtlich zulässige Zustand zu Grunde gelegt werden darf.²¹

2.5.1 Materielles Bauordnungsrecht

2.5.1.1 Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich laut Auskunft der Stadt Haren innerhalb einer Fläche, die als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

2.5.1.2 Bebauungsplan

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich laut Auskunft der Stadt Haren nach § 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).²² In dem Bebauungsplan sind folgende, wesentliche Informationen dargestellt:

Zu sonstigen Sondernutzungsrechten, Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG oder Veräußerungs- und Vermietungsbeschränkungen liegen mir keine Angaben vor.

2.3.4 Änderungen der Teilungserklärung

Zu Änderungen der Teilungserklärung liegen mir keine Angaben vor. Nach Auskunft des Auftraggebers liegen keine vor.

2.3.5 Abgeschlossenheit

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung im Sinne des § 3 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz wurde vom Landkreis Emsland am 04.12.2013 erteilt.

2.3.6 Wirtschaftsdaten

2.3.6.1 Einleitung

Die Gesamtheit der Wohn- und Teileigentümer einer Eigentumsanlage bilden eine Eigentümergemeinschaft (Solidargemeinschaft). Sofern die Finanzierung notwendiger Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht oder nur teilweise über die bestehende Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft gedeckt ist, können die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zur Zahlung von Sonderumlagen herangezogen werden. Sonderumlagen werden somit immer dann notwendig, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorauszahlungen oder die angesammelte Instandhaltungsrücklage zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen. Neben den laufenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen gehören z.B. auch Forderungen aus Altverbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft oder eine Liquiditätsumlage im Fall von Hausgeldausfällen einzelner Wohnungseigentümer dazu.

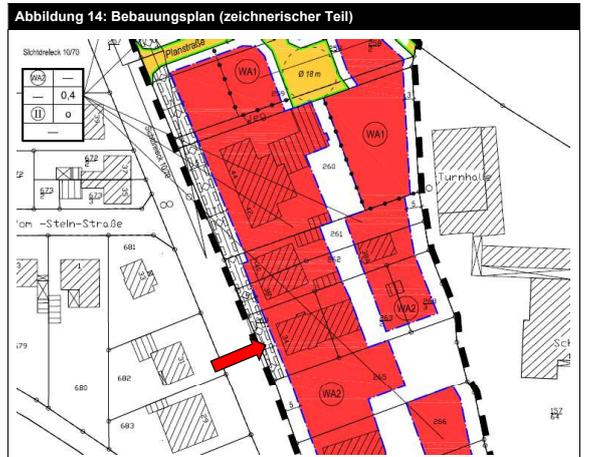
2.3.6.2 Hausverwaltung und Wirtschaftsdaten

Nach derzeitigem Rechtsstand befinden sich alle drei Wohneinheiten im Eigentum des Schuldners. Dieser hat keine Angaben oder Erklärungen zur Hausverwaltung oder den Wirtschaftsdaten abgegeben. Im Rahmen der Wertermittlung gehe ich davon aus, dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet worden ist.

2.4 Bodenordnung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich laut Auskunft der Stadt Haren nicht innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder einer Erhaltungssatzung. Ebenso bestehen keine städtebaulichen Gebote oder Veränderungssperren.

Tabelle 9: Bebauungsplan	
Bezeichnung	„Zwischen Kanal und Landegger Straße“
Rechtskraft	14.01.2011
Qualifizierung	Qualifizierter Bebauungsplan ²³
Änderungen	Siebte Änderung
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA) ²⁴
Maß der Nutzung	Zwei Vollgeschosse (zwingend), Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)
Bauweise	offene Bauweise (o)



19 Materielle Legalität: Eine materielle Illegalität liegt vor, wenn gegen materielle Vorschriften des Bauplanungsrechts (hier insbesondere die Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, §§ 29 ff. BauGB), des Bauordnungsrechts (z.B. Vorschriften über die Abstandsflächen) oder gegen sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts verstoßen wird. Die materielle Illegalität ist neben der formellen Illegalität Voraussetzung für die Anordnung einer Abrissverfügung. Nur bei baueingetragenen- bzw. auch anzeigefreien Bauvorhaben erfordert die Abrissverfügung allein die materielle Illegalität.
 20 Formelle Legalität: Eine formelle Illegalität liegt vor, wenn eine erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt ist oder von einer bestehenden Baugenehmigung in nicht unwesentlichem Umfang abgewichen wird oder eine Baugenehmigung durch Aufhebung (z.B. aufgrund von Rücknahme / Widerruf) oder Zeitablauf unwirksam wurde oder eine notwendige Bauanzeige fehlt oder bei genehmigungsfreien oder nur geringfügig genehmigungsbedürftigen Vorhaben abweichend von den Voraussetzungen der Freistellungs- bzw. Vereinfachungsverfahren gebaut wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann in diesen Fällen eine Stilllegungsverfügung, eine Nutzungsuntersagung, eine Beschlagnahme der Bauprodukte oder auch den Erlass einer Geldbuße anordnen.
 21 vgl. § 18, Abs. 2, Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (Auszug): Der Rohertag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.
 22 § 30 Baugesetzbuch (Auszug): Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch.

23 § 30 Baugesetzbuch (Auszug) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält (Qualifizierter Bebauungsplan), ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch.
 24 § 4 Bauutzungsverordnung: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 und WA 2 - Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO); (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1+2)

— überbaubare Grundstücksfläche
— nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
max. FH = 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5)
max. OKF = 0,5 m maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 5)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2)

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
— Fußgängerbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— Schmutzwasserleitung DN 200 unterirdisch

6. Sonstige Planzeichen

— Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7)
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

7. Bestandsangaben

— vorhd., Bebauung

Im Übrigen verweise ich auf den Bebauungsplan.

2.5.1.3 Informelle Planungen

Zu informellen Planungen (d. h. noch nicht veröffentlichte jedoch beabsichtigte Änderungen) liegen mir keine Angaben vor.

2.5.1.4 Baurechtliche Beurteilung

Zwischen der örtlichen Bausituation und dem vorliegenden materiellen Bauordnungsrecht bestehen augenscheinlich keine unzulässigen Abweichungen.

2.5.2 Formelles Bauordnungsrecht

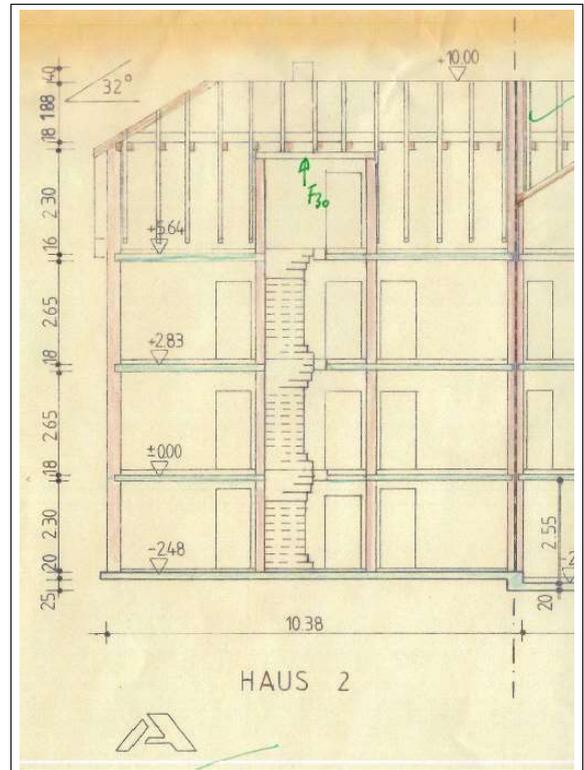
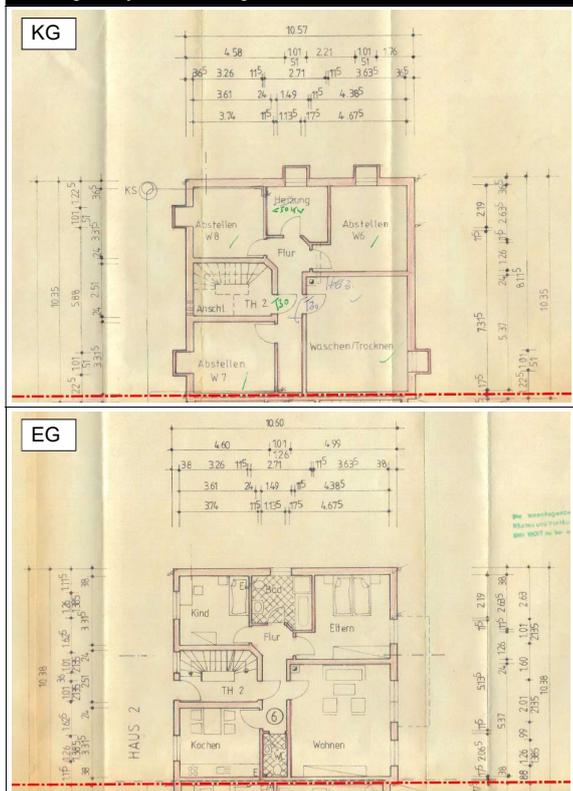
2.5.2.1 Amtliche Unterlagen

Von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Emsland) wurden mir folgende Bauunterlagen vorgelegt:

- Bauantrag Objekt 1
- Baubeschreibung Objekt 1
- Baugenehmigung Objekt 1
- Bauzeichnungen Objekt 1
- Flächenberechnung Objekt 1

Als Entwurfsverfasser für die Bauzeichnungen und die Flächenberechnung ist das Architekturbüro Franz Menke mit den Planständen 16.05.1993 und 17.06.1993 vermerkt.

Abbildung 15: Objekt 1 Bauunterlagen



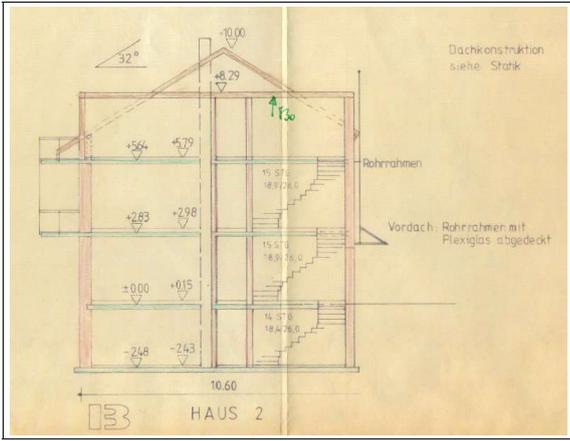


Abbildung 16: Objekt 1 Flächenberechnung

Raumbuch-Nr. : 007008 / WF M6	Datum: 17.06.93 Seite: 1
Mandant : (00) Architekturbüro Franz Menke	Teilnehmer : 001
Raum : Forst	Summe/Einheit
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in 4472 Haren/Ems, Landegger Straße	
Bauherr : [REDACTED]	
Wohnflächenberechnung Wohnung 6 - Haus 2	
Erdgeschoß	
Wohnen	4,675 + 5,37 = 25,10 qm
Terrasse	1,50 + 5,00 / 4 = 1,88 qm
Kochen	3,74 + 3,315 = 12,40 qm
Eltern	4,385 + 1,26 = 15,52 qm
Kind	3,26 + 3,315 = 10,81 qm
Bad	2,71 + 2,19 = 6,37 qm
	1,20 + 0,445 + 0,5 = 2,34 qm
WC	1,135 + 2,065 = 3,20 qm
Flur	1,135 + 5,135 = 6,80 qm
	1,485 + 0,475 = 1,96 qm
	-0,475 + 0,475 + 0,5 = 0,50 qm
	1,26 + 0,35 = 1,61 qm
	-0,35 + 0,35 + 0,5 = 0,50 qm
Summe: Erdgeschoß	81,22 qm
81,22 qm - 3% Putz 2,44 qm =	78,78 qm Wohnfläche Wohnung 6

2.5.2.2 Private Unterlagen

Von dem Auftraggeber wurden mir keine Bauunterlagen vorgelegt.

2.5.2.3 Baurechtliche Beurteilung

Der Bauantrag wurde im April 1993 im normalen Baugenehmigungsverfahren (§ 64 NBauO) mit der Bezeichnung „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern“ gestellt. Die Baugenehmigung wurde am 13.09.1993 unter dem Aktenzeichen „65-630.0018/930828/2500“ mit der Bezeichnung „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ erteilt. Die Bauzeichnungen sind baurechtlich genehmigt.

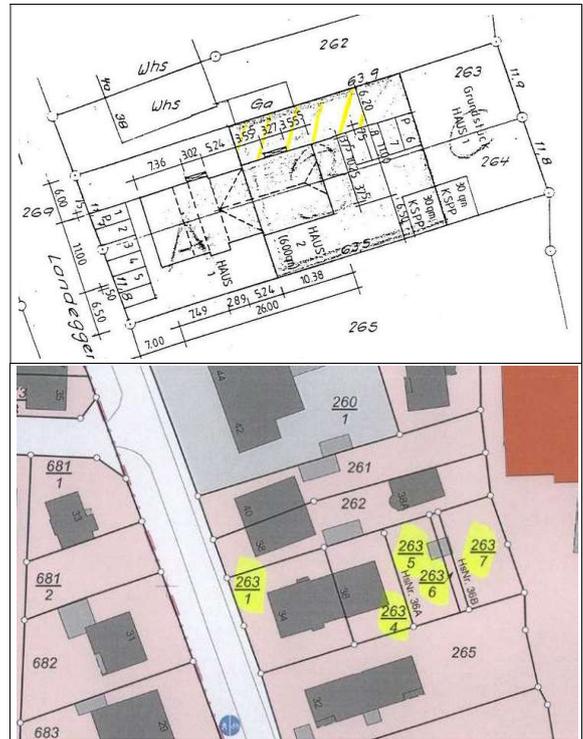
Zwischen der örtlichen Bausituation und den vorliegenden Bauunterlagen bestehen augenscheinlich keine wertrelevanten Abweichungen. Zur abschließenden baurechtlichen Beurteilung empfehle ich die Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Für die Wertermittlung gehe ich davon aus, dass die formelle baurechtliche Legalität gegeben ist.

2.6 Beschränkungen und Belastungen
2.6.1 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen
2.6.1.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis²⁵ sind laut Auskunft des Landkreises Emsland folgende Eintragungen vorhanden:²⁶

Abbildung 17: Baulast (Text)

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes, Flurstücke 263 u. 264, Flur 2, Gemarkung Altharen, Gemeinde Haren, Landegger Str.34-36, verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen auf dem Grundstück, das noch in Teilgrundstücke A, B u. C zerlegt werden soll (s. Eintragung in dem der Verpflichtungserklärung beigelegt. Lageplan), das öff. Baurecht so einzuhalten, als wären diese Teilgrundstück A, B u. C (neu zu bildende Flurstücke) ein Grundstück (gem. § 4 Abs. 1 NBauO); so daß die Nutzung der Gebäude auf diesen Teilgrundstücken weiterhin als eine Einheit angesehen wird.
2	Der jeweilige Eigentümer des Teilgrundstückes A + B gestattet, daß dieses Teilgrundstück - bzw. von diesem Teilgrundstück ein mind. 3,0 m breiter Grundstückstreifen (in dem Lageplan gelb angelegt) als Zuwegung zu dem Teilgrundstück B + C benutzt wird in der Weise, daß der von der baulichen Anlage auf dem letztgenannten Teilgrundstück ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderl. Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß u. ungehindert möglich ist (gem. § 5 Abs. 2 NBauO).



25 § 92 Niedersächsische Bauordnung (Auszug): Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.
26 Baulasten können belastend aber auch begünstigend auf ein Flurstück einwirken. Die vorliegende Auskunft beschränkt sich auf belastende Eintragungen. Zu begünstigenden Eintragungen liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Sofern solche bestehen, wären sie gesondert zu würdigen.

Die Baulast Nr. 1 ruht auf den Flurstücken 263/4 und 263/5. Vereinigt wurden die Flurstücke 264/4, 263/5, 263/1, 263/6 und 263/7. Es handelt es sich um sogenannte „Vereinigungsbaulast“ zum Zweck der Verwirklichung eines Bauvorhabens auf mehreren Grundstücken. Eine Vereinigungsbaulast begründet keine zusätzlichen Erschwernisse für den Grundstückseigentümer, sondern bedingt vielmehr die baurechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben. Ferner erlischt das öffentliche Interesse an der Baulast mit dem Abriss der baulichen Anlagen oder der Vereinigung der betroffenen Flurstücke, so dass auf Antrag eines Beteiligten die Löschung im Baulastenverzeichnis durchgeführt werden kann. Ein signifikanter Werteeinfluss auf den Verkehrswert besteht nach meiner Auffassung nicht.

Die Baulast Nr. 2 ruht auf den Flurstücken 263/4 und 263/5. Es handelt sich um eine sogenannten „Zufahrtsbaulast“, durch die eine 3 m breite Zufahrt zum östlich gelegenen Flurstück 263/5 für Brandschutzfahrzeuge gesichert wird. Die betroffene Fläche weist eine Breite von ca. 6,2 m und wird u.a. auch als Parkfläche von den Anwohnern genutzt. Sie dient auch der Zufahrt und Erschließung des Wertermittlungsobjekts. Ein signifikanter Werteeinfluss auf den Verkehrswert besteht nach meiner Auffassung nicht.

2.6.1.2 Altlagerungen und Altstandorte (Altlasten)

Das Altlastenverzeichnis²⁷ habe ich nicht eingesehen. Im Rahmen des Ortstermins waren augenscheinlich keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen im Bereich des Wertermittlungsobjektes erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich daher von einem lastenfreien Zustand aus.

2.6.1.3 Denkmalschutz

Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler²⁸ habe ich nicht eingesehen. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Anhaltspunkte für Denkmalschutzauflagen im Bereich des Wertermittlungsobjektes erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich daher von einem lastenfreien Zustand aus.

2.6.1.4 Beitrags- und Abgabeverpflichtungen

Bestehende oder kurzfristig bevorstehende Zahlungsverpflichtungen für Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch, Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder Abgaben nach § 135a Baugesetzbuch (Ausgleichsmaßnahmen) liegen nach Auskunft der Beteiligten nicht vor. Dies wurde mir von der Stadt Haren (Ems) bestätigt.

²⁷ Altlastenkataster: Register, das Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst.

²⁸ Verzeichnis der Kulturdenkmale: Register, das Kulturdenkmale (Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale) erfasst.

Gleiches gilt für sonstige Zahlungsverpflichtungen wie z.B. Ausgleichsleistungen in Umlegungsverfahren, Ausgleichsbeträge in Sanierungsverfahren, Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Baumschutzabgaben, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.6.2 Privatrechtliche Beschränkungen

Privatrechtliche Vereinbarungen am Wertermittlungsstichtag (z. B. Miet- oder Pachtverträge, Verpachtung von Dachflächen, Flächen für Werbeanlagen o.ä.) wurden mir von dem Schuldner nicht vorgelegt oder genannt. Augenscheinlich waren die drei Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Ortstermins jedoch vermietet.

Die Mietverhältnisse habe ich bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da dem Ersterher gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz ein Sonderkündigungsrecht zusteht.²⁹ Sollte diese Voraussetzung nicht gegeben sein, wäre der Sachverhalt gesondert zu würdigen.

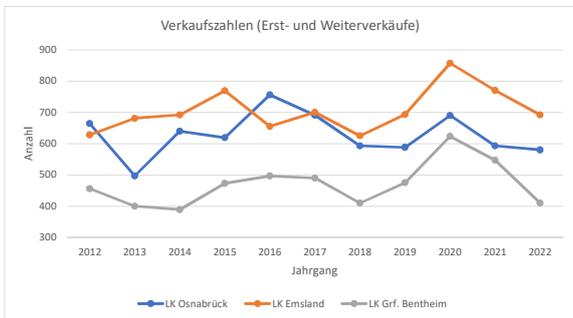
²⁹ § 57a Zwangsversteigerungsgesetz: Der Ersterher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.

3 Regionaler Immobilienmarkt
3.1 Marktvolumen

Im Landkreis Emsland werden jährlich rund 4.500 Immobilienkaufverträge mit einem Umsatzvolumen von rund 600 Mio. € geschlossen. Der Marktanteil von Wohnungs- und Teileigentum am Vertragsvolumen beträgt rund 15 %, am Umsatzvolumen rund 15 %.

3.2 Preisniveau

Die Anzahl der Verkäufe (Erst- und Weiterverkäufe) ist konstant bis leicht ansteigend (Stand 2023).



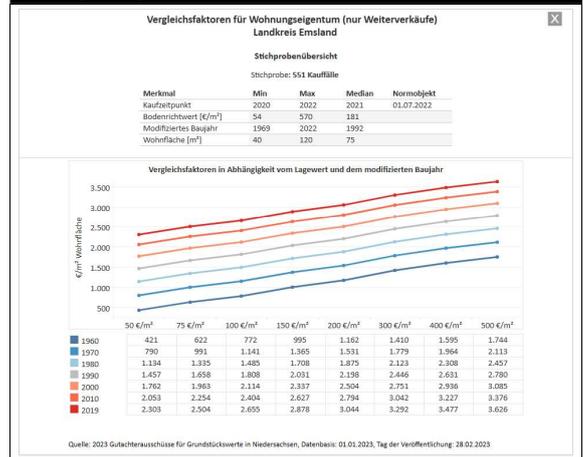
Quelle: Grundstücksmarktdaten 2023

3.3 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Basis der Kaufpreissammlungen³⁰ mit Hilfe statischer Auswertverfahren landesweit Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und veröffentlicht. Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen wurden folgende Vergleichsfaktoren ermittelt:

³⁰ § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Abbildung 18: Vergleichsfaktoren



3.4 Liegenschaftszinssätze

Bei einem Liegenschaftszinssatz handelt es sich gemäß § 193 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch um einen Kapitalisierungszinssatz, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer für Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Begriff „Verzinsung“ ist bei strenger Auslegung allerdings irreführend, da es sich im Kern um einen empirisch ermittelten Zinssatz handelt, der der Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktlage dient.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück - Meppen hat bisher keine Untersuchungen zu Liegenschaftszinssätzen oder Rohertragsfaktoren für Wohnungseigentum ermittelt.

Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat für Eigentumswohnungen im Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgende Durchschnittswerte abgeleitet (Stand 2023):

	Median	Spanne
Liegenschaftszinssatz	1,8%	Keine Angabe

Das Wertermittlungsmodell ist wie folgt definiert:

Parameter	Ermittlung
Betrachtungszeitraum	5 Jahre
Bodenwert	Bodenrichtwert (b/a-frei)
Rohertrag	Mietspiegel
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	ImmoWertV 2021, Anlage 2
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV 2021, Anlage 3
Inventar	nicht berücksichtigt
Besondere objektspezifische Merkmale	ohne
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	ohne

Merkmal	Median	Spanne
Zeitpunkt	01.01.2022	2020 bis 2021
Lage (Bodenrichtwert)	110 €/m ²	45 bis 131 €/m ²
Wohnfläche	74 m ²	40 bis 131 m ²
Kaufpreis	206,5 TEUR	35 bis 407 TEUR
Restnutzungsdauer	61 Jahre	16 bis 70 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	7,29 €/m ²	5,21 bis 8,84 €/m ²

Er weist darauf hin, dass sich der Liegenschaftszinssatz bei hohen Verkehrswerten an der unteren Grenze und bei geringeren Verkehrswerten an der oberen Grenze orientiert. Anpassungsfaktoren bei abweichenden Eigenschaften wurde nicht mitgeteilt.

3.5 Bodenrichtwert

Der örtliche Bodenrichtwert wurde mehrfach angepasst:

