

Sanders, Heinrich - Wilhelm

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Sachverständigenbüro
Immobilienbewertungen

in Kooperation mit J. Wübben, ö.b.u.v.
Sachverständige
zuständig: IHK Osnabrück-Emsland-
Grafschaft Bentheim

Obergerichtsstr. 12
49716 Meppen (Ems)

Amtsgericht Meppen
Gesch.-Nr. 27 K 4/24
Obergerichtsstr. 20

Telefon: 05931 - 12546
Telefax: 05931 - 13384
www.immobiliienbewertung-emsland.de
info@immobiliienbewertung-emsland.de

49716 Meppen

Datum: 10.12.2024
Az.:019_2024 Buhs, Twist, Vollkeller

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 49767 Twist, Jahnstr. 33**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Twist	1663	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Emslage-Twist	29	6/6
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch Buhs	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15.07.2024 ermittelt mit rd.

220.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Einfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Garage	11
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Sachwertermittlung.....	16

4.4.1	Sachwertberechnung	16
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Vergleichswertermittlung.....	20
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	21
4.5.3	Vergleichswert.....	21
4.6	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen (die Anlagen sind nicht maßstäblich wiedergegeben.).....	23
6.1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	24
6.2	Liegenschaftsgrafik	26
6.3	Auszug aus dem Bebauungsplan	27
6.4	Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht	29
6.5	Berechnung Wohn- und Nutzfläche	32
6.6	Berechnungen BGF	32
6.7	Grundrisse:	33
6.8	Fotografische Dokumentation	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Jahnstr. 33 49767 Twist
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Twist, Blatt 1663, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Emslage-Twist, Flur 29, Flurstück 6/6, zu bewertende Fläche 940 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen Gesch.-Nr. 27 K 4/24 Obergerichtsstr. 20 49716 Meppen
---------------	---

Auftrag vom 18.06.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: Frau
Gisela Buhs
Teglinger Str. 16
49716 Meppen
und
Herr Helmut Buhs
Jahnstr. 33
49767 Twist

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 15.07.2024

Qualitätsstichtag: 15.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2024
Vorbesichtigung am 05.07.2024

Umfang der Besichtigung etc.: Das Grundstück konnte nur von der Straße aus eingesehen werden.
Wegen der Abwesenheit des Antragsgegners konnte das Wohnhaus nicht von innen besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige mit Frau Wübben, ö.b.u.v. Sachverständige, Mitarbeiterin des Unterzeichners

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 15.07.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bebauungsplan
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenregister des Landkreises Emsland

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin Frau Wübben, ö.b.u.v. Sachverständige, wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutach-

tenerstellung durchgeführt:

- Teilnahme an dem Ortstermin und Mitarbeit bei der Gutachtenerstellung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das zu bewertende Grundstück konnte wegen der Abwesenheit des Antraggegners nur von der Straße aus besichtigt werden, eine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garage konnte nicht durchgeführt werden.

Dieses Gutachten wird daher auf der Grundlage der Auszüge aus der Bauakte, die dem Unterzeichner von dem Bauamt der Gemeinde Twist zur Verfügung gestellt worden sind, und nach dem äußeren Anschein erstellt.

In Bezug auf das ausgebaute Dachgeschoss wird angenommen, dass dieses voll ausgebaut worden ist. In der Bauzeichnung war das Dachgeschoss als nur zur Hälfte ausgebaut dargestellt worden.

Lt. Schreiben des Amtsgerichts Meppen vom 04.12.2024 ist vorgetragen worden, dass das Einfamilienhaus vollständig unterkellert sei. Dieses Gutachten berücksichtigt diese Vollunterkellerung.

Weiter wurde vorgetragen, dass der Zugang zu dem Gebäude komplett barrierefrei sei. Der Unterzeichner kann dieses aufgrund der Fotografien für den Vordereingang des Wohnhauses bestätigen.

Es wurde ein normal üblicher Innenausbau für Objekte dieser Art unterstellt.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen in Bezug auf eventuelle Baumängel oder -schäden getroffen werden. Es wird daher in diesem Gutachten von einem normal üblichen Zustand ausgegangen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Emsland

Ort und Einwohnerzahl: 49767 Twist; ca. 10.000 Einwohner
Ortsteil Rühlerfeld

Twist [tvi:st] (auch dialektnah [twi:st]) ist eine Gemeinde des niedersächsischen Landkreises Emsland und liegt im Naturpark Bourtanger Moor-Bargerveen direkt an der niederländischen Grenze.

Die Gemeinde liegt im westlichen Teil des Landkreises di-

rekt an der niederländischen Grenze an der Bundesautobahn 31 und der Bundesstraße 402/Europastraße 233.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Kreisstadt Meppen in ca. 15 km Entfernung

nächstgelegene größere Städte: Münster, Oldenburg und Osnabrück in jeweils ca. 8100 km Entfernung.

Landeshauptstadt: Hannover

Bundesstraßen: B 70, B402, B 213

Autobahnzufahrt BAB A 31

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Gemeindegebiet;

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 km.
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 22 m;

mittlere Tiefe:

ca. 43 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 940,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße mit Durchgangsverkehr;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Der Endausbau steht noch an.

Lt. Auskunft der Gemeinde Twist sind weder der Zeitpunkt des Endausbaus noch dessen mögliche Kosten be-

kannt. Aus diesem Grunde wurde hierfür kein Abschlag angesetzt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Es wird von einem Gasanschluss ausgegangen. An dem Schornsteinkopf ist zu erkennen, dass das Abgasrohr erneuert worden ist.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Die Garage wurde auf der Grenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Moorige Erdschichten/ Einschlüsse sind in dieser Grundstückslage durchaus möglich.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk und
Rückkaufassungsvormerkung für die Gemeinde Twist

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

diese wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.07.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

I = 0 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,3 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Einzel- und Doppelhausbebauung

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei, lt. Auskunft durch das Bauamt der Gemeinde Twist.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Ein familien-Wohnhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
-------------	---

Baujahr:	1983
----------	------

Modernisierung:	Offensichtlich ist eine Heizungserneuerung erfolgt. Des Weiteren sind zwei Solarpaneele installiert worden.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 155 m ² , dabei wurde von einem voll ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis angefertigt worden ist. Bei einem Verkauf ist das Vorliegen eines Energieausweises erforderlich.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Diese bestehen nicht.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Lager- und Heizungskellerräume

EG und DG:

Wohnung mit 155 m² Wohnfläche

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Verblend-Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Art der Ausführung ist nicht bekannt.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Die Art der Elektroinstallation ist nicht bekannt
Heizung:	offensichtlich eine Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut
Bauschäden und Baumängel:	hierzu können keine Aussagen getroffen werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	offensichtlich keine
Allgemeinbeurteilung:	hierzu sind keine Aussagen möglich. Aufgrund der Außenbesichtigung wird von einem normalen Zustand ausgegangen.

3.3 Garage**3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach; einseitig angebaut
-------------	---

Baujahr:	1983
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 26 m ²
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Diese bestehen nicht.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Stellplatz für 1 PKW und Gartengerät

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Verblend-Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, lt. Querschnittszeichnung <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Wellblech oder gleichwertig

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	von außen sind keine wesentlichen Baumängel oder -schäden erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist offensichtlich normal.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 49767 Twist, Jahnstr. 33 zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 ermittelt.

Der Verkehrswert wird im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Twist	1663	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Emslage-Twist	29	6/6	940 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **46,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	940 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	46,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		15.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	46,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	940	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	46,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 46,00 €/m²

Fläche	× 940 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 43.240,00 € <u>rd. 43.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 insgesamt **43.200,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	754,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	385,20 m²	28,98 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	290.440,80 €	14.055,30 €
Baupreisindex (BPI) 15.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	526.569,17 €	25.482,26 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	526.569,17 €	25.482,26 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	29 Jahre
• prozentual		58,57 %	58,57 %
• Faktor	x	0,4143	0,4143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	218.157,61 €	10.557,30 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		228.714,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	238.714,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	43.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	281.914,91 €
Sachwertfaktor	x	0,78
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	219.893,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	219.893,63 €
	rd.	220.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
-----------------	---

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	60,0	435,00
3	835,00	40,0	334,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,00 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 769,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

☐ (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG ☐ 0,980

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 753,62 €/m² BGF
 rd. 754,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser beträgt 1,0.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt

die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte, siehe Anlage.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt daher linear.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Weitere marktübliche Zu- oder Abschläge werden in dem oben beschriebenen Modell nicht vorgenommen und daher hier nicht angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Diese bestehen für dieses Objekt nicht bzw. konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erkannt werden.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 1.067,24 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.067,24 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.07.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]		155,00	× 1,02	
Grundstücksgröße [m ²]		940,00	× 1,05	
Ausstattungsstandard		2,49	× 1,07	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.223,03 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt – €/m ²			– €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 1.223,03 €/m²	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.223,03 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.223,03 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 155,00 m ²	
Zwischenwert	= 189.569,65 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 189.569,65 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 189.569,65 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 189.569,65 € rd. <u>190.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.07.2024 mit rd. **190.000,00 €** ermittelt.

4.6 Verkehrswert

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

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss zeigen sich bei den aktuellen Ableitungen der Grundstücksmarktdaten 2024 an den „Rändern“ des Betrachtungsbereichs stärkere Abweichungen zwischen den Vergleichswerten und den Sachwerten als in den Vorjahren. Aufgrund des verhältnismäßig niedrigen Bodenrichtwerts von nur 46,00 €/m² ist dies auch hier zu erkennen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses ist in diesen Fällen sachverständig darüber zu entscheiden, welcher Wert der prägende Wert für den Verkehrswert ist. Ich sehe in diesem Fall den Sachwert als prägenden Wert und setze ihn deshalb als Verkehrswert an.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **220.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **190.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 49767 Twist, Jahnstr. 33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Twist	1663	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Emslage-Twist	29	6/6

wird zum Wertermittlungstichtag 15.07.2024 mit rd.

220.000 €

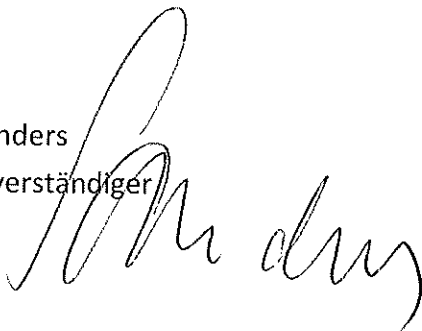
in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

49716 Meppen, den 10. Dezember 2024

H.-W. Sanders
Bausachverständiger



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
- [2] Sprengnetter/Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht, Kommentar zur Immobilienwertverordnung,

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.05.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen (die Anlagen sind nicht maßstäblich wiedergegeben.)

Anlage 6.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 6.2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 6.3: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 6.4: Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht

Anlage 6.5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 6.6: Berechnung der BGF

Anlage 6.7: Grundrisse und Querschnitt

Anlage 6.8: Fotografische Dokumentation.

6.1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



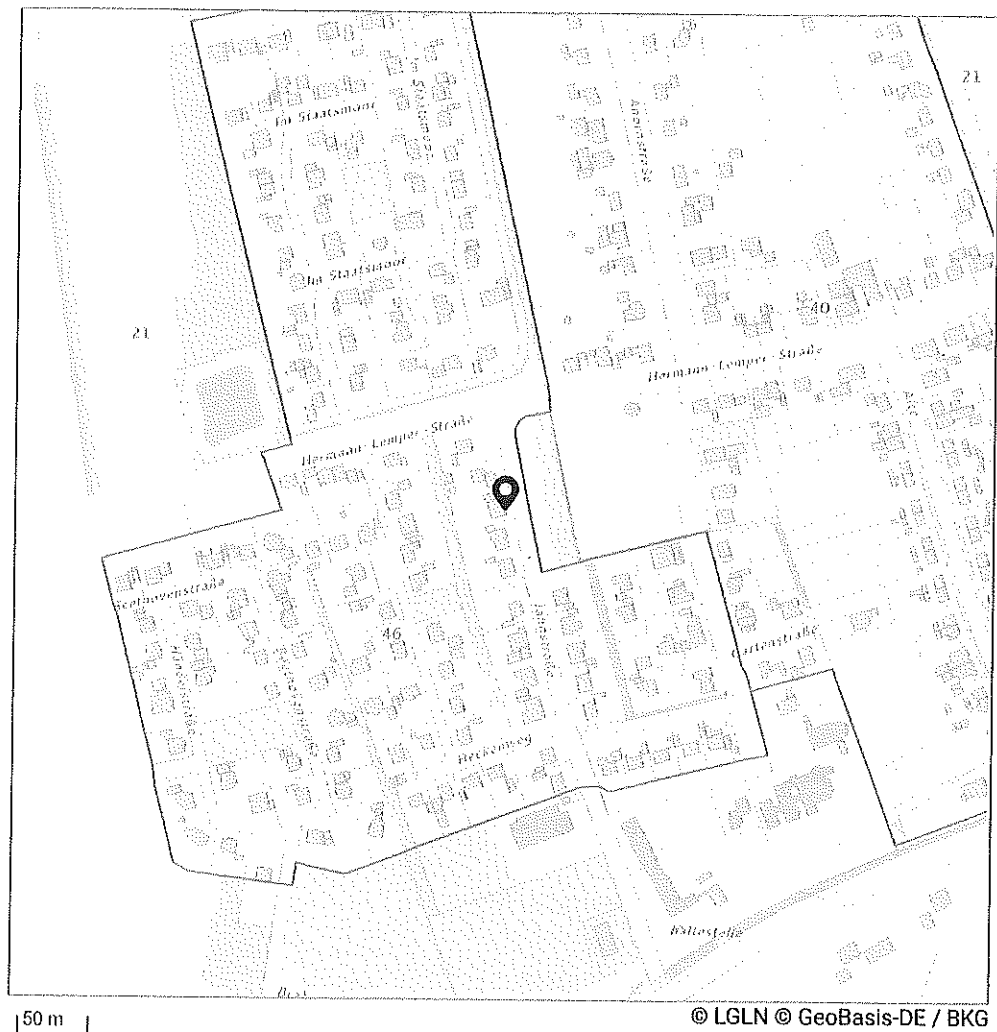
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 04.07.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Jahnstraße 33, 49767 Twist, Emsl - Rühlerfeld
Gemarkung: 3116 (Emslage-Twist), Flur: 29, Flurstück: 6/6



Seite 1 von 3



GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07503855

Bodenrichtwert: 46 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 850 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.66759&lng=7.16635&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

[lat=52.66759&lng=7.16635&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.66759&lng=7.16635&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

6.2 Liegenschaftsgrafik



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

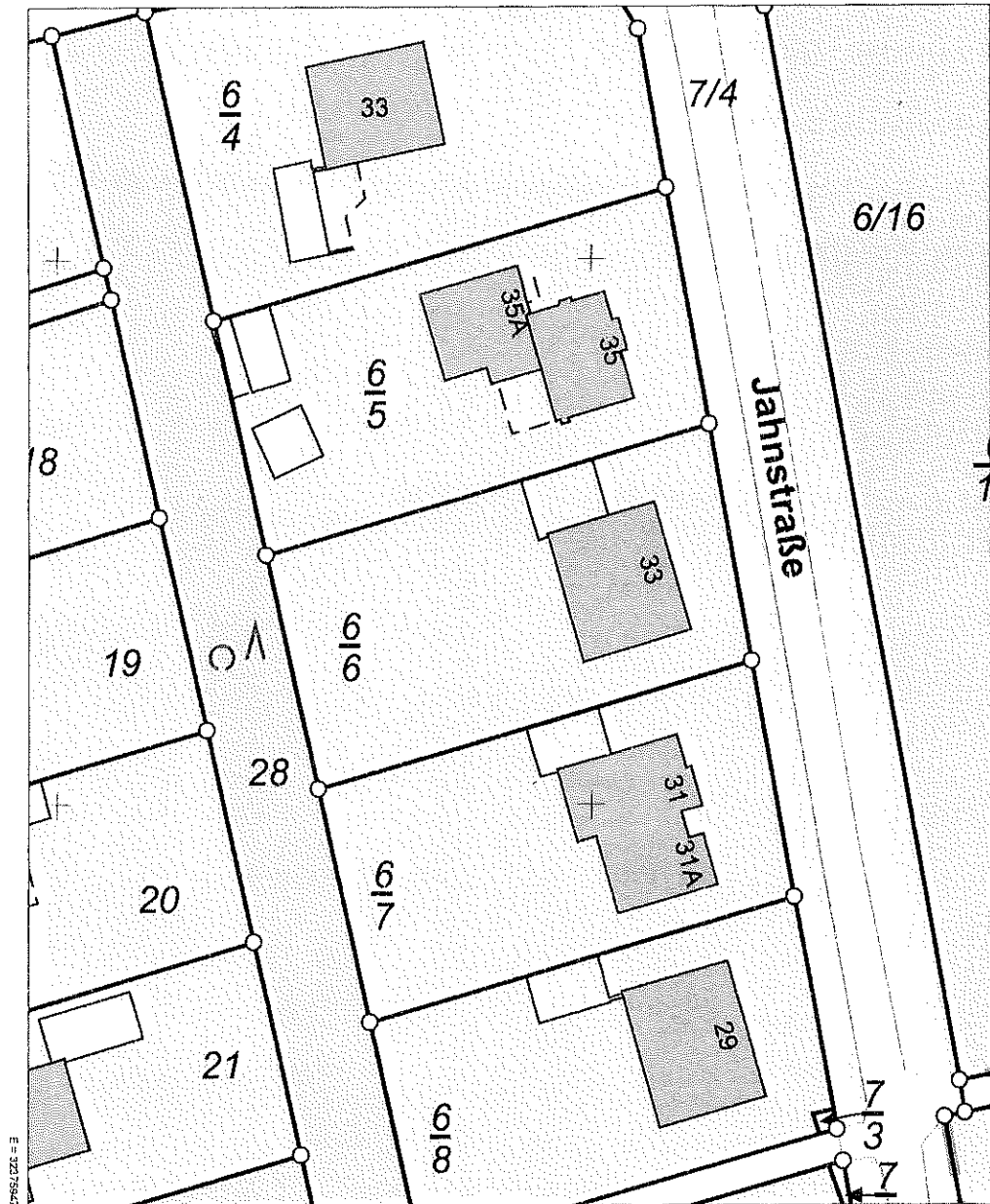
Gemeinde: Twist
Gemarkung: Emslage-Twist
Flur: 29 Flurstück: 6/6

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 16.07.2024
Aktualität der Daten 06.07.2024

N = 5636923



N = 5636913

Maßstab 1:500 0 10 15 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

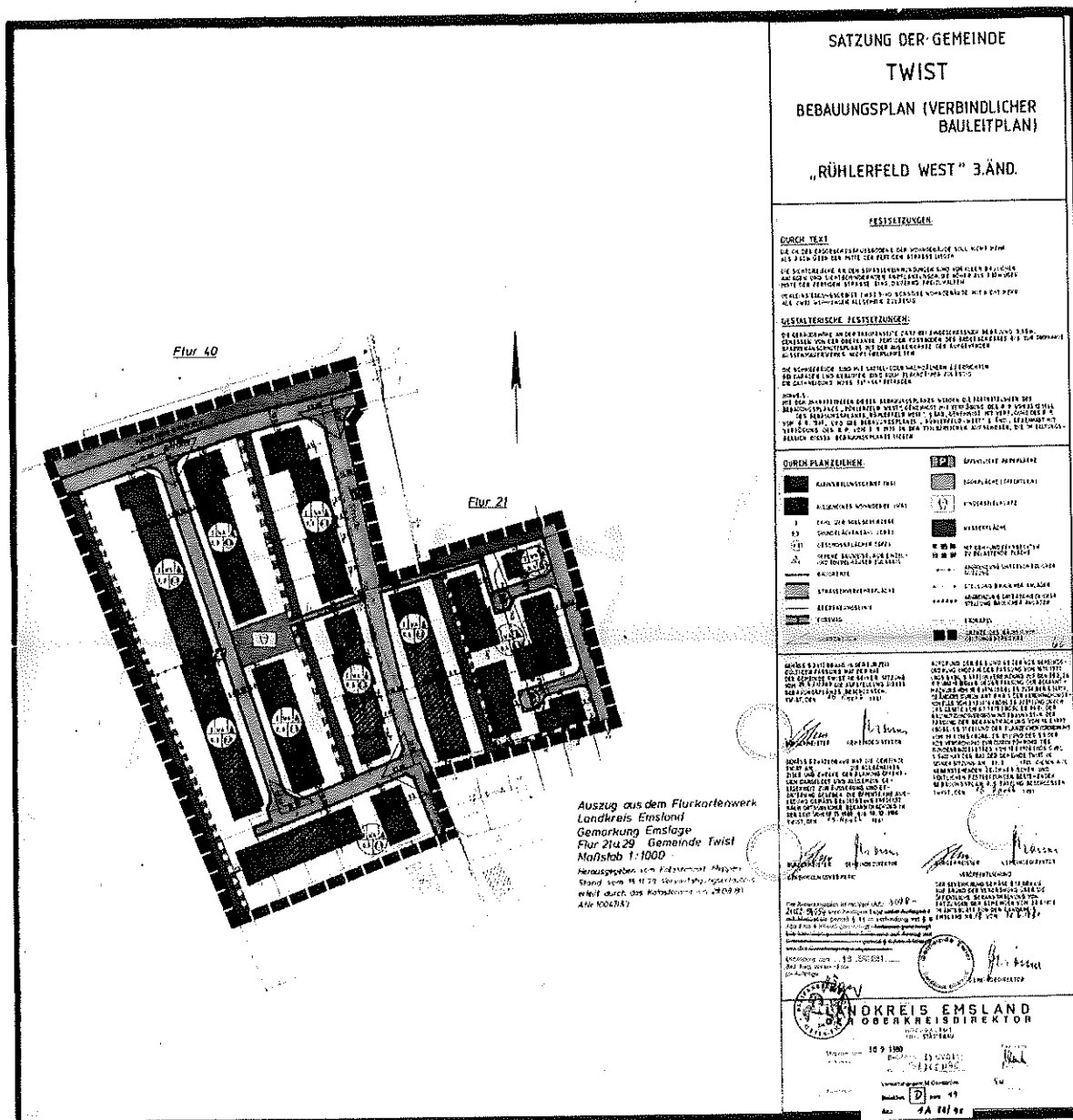
Bereitgestellt durch:

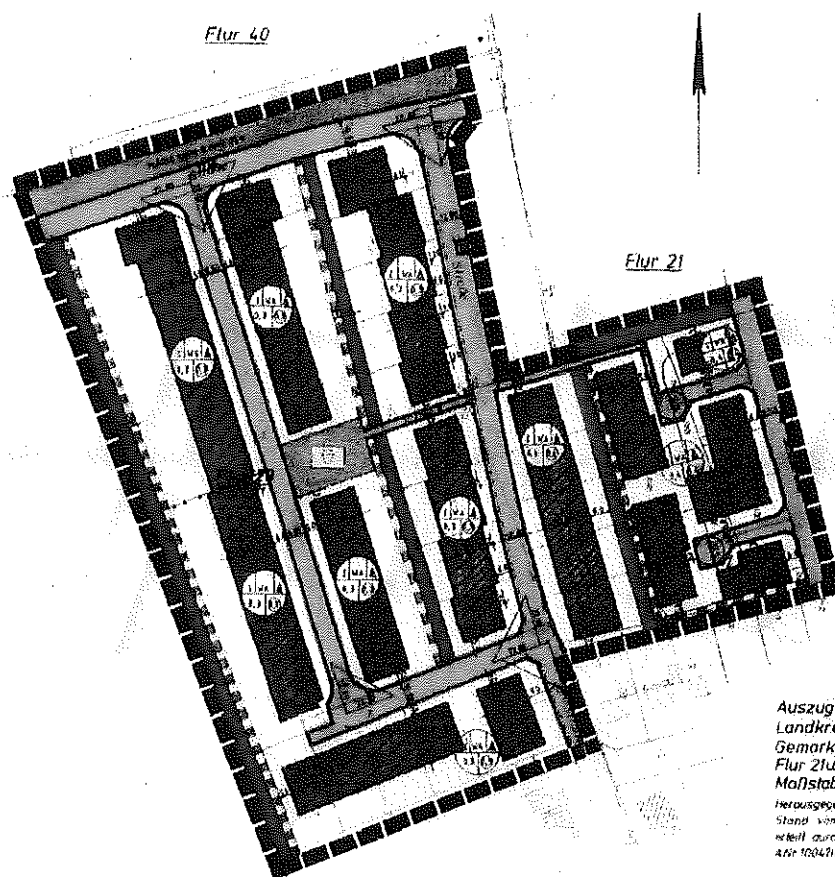
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Meppen -
Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen

Zeichen: A-605/2024

Bei einer Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

6.3 Auszug aus dem Bebauungsplan





6.4 Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I, 2, der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor (= RND / GND) mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Reihofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktbliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertensatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €, Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Emsland

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Bodenrichtwert [€/m²]:	46
Vorläufiger Sachwert [€]:	256.224
Wertrelevantes Baujahr:	1983
Sachwertfaktor:	0,81

↓ Modellbeschreibung

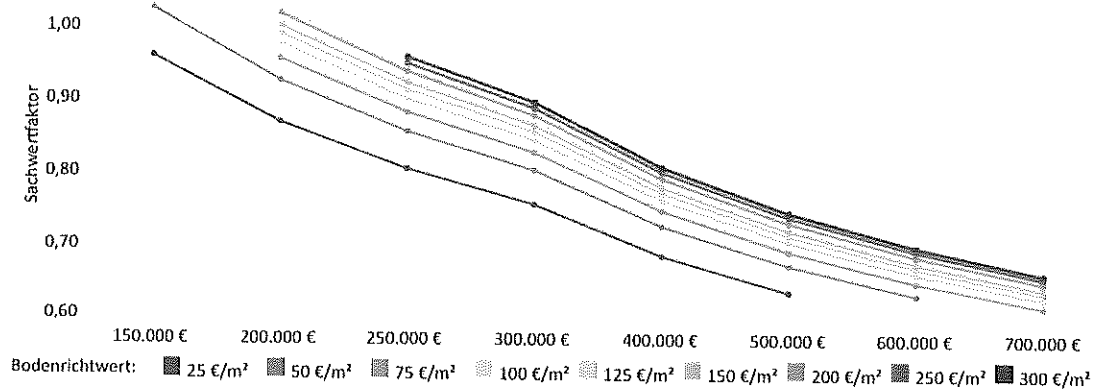
Stichprobenübersicht

Stichprobe: 663 Kauffälle

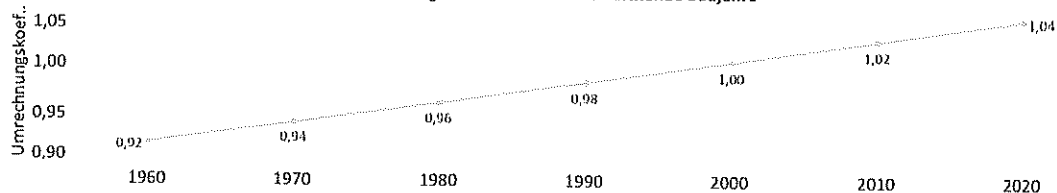
Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	02.07.2021	30.10.2023	30.08.2022
Bodenrichtwert [€/m²]	10	370	75
Wertrelevantes Baujahr	1962	2022	1990

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) in Abhängigkeit von Lage und Sachwert



Umrechnungskoeffizienten für abweichende Baujahre



Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Ableitung des SW-Faktors

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Emsland



Stichprobenübersicht und Normobjekt

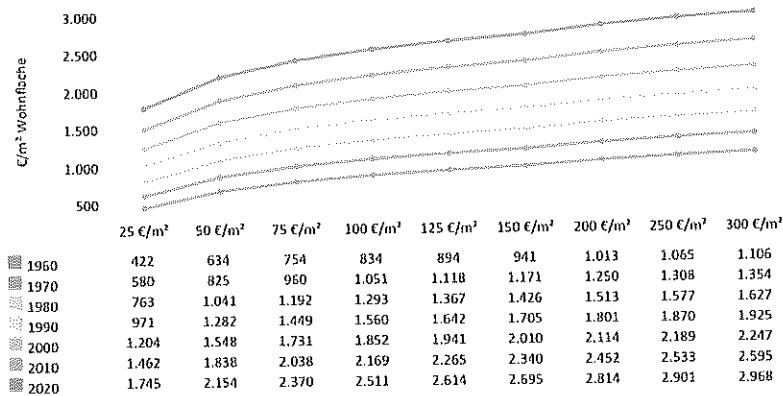
Modellbeschreibung

Stichprobe: 740 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2021	2023	2022	01.01.2024
Bodenrichtwert [€/m²]	16	360	92	
Modifiziertes Baujahr	1962	2022	1991	
Wohnfläche [m²]	68	290	156	160
Grundstücksfläche [m²]	253	1198	760	700
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	1,2	4,2	1,9	1,5

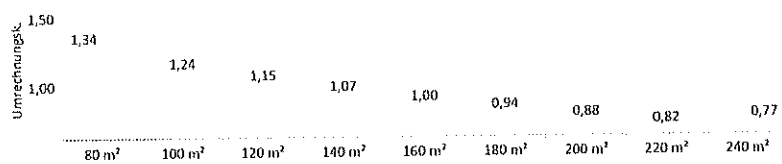
Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.

Basiszerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr

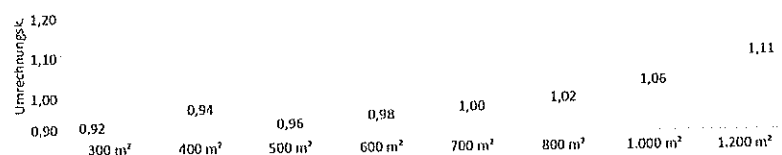


Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

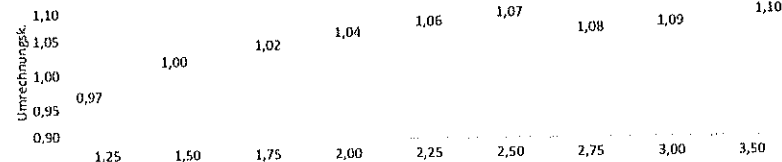
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche



Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche



Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig wie folgt angenommen werden:

Flachdach, kein Keller	1,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller	1,50 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden	2,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausbaubar, jedoch nicht ausgebaut, kein Keller	2,50 (BGF/WF)

Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 15.02.2024

Ableitung der Vergleichsfaktoren

Page 1

Page 2

6.5 Berechnung Wohn- und Nutzfläche

(Maße teilweise aus der Zeichnung abgegriffen)

EG,

Diele: $3,25 \times 5,635 - \text{Treppe } 3,81 \times 1,00 - \text{WF } 1,43 \times 2,57 + 1,51 \times 0,30 =$ 11,23 m²

Eltern: $3,76 \times 3,51 =$ 13,20 m²

Bad: $2,76 \times 3,635 =$ 10,03 m²

Kinderzimmer: $5,20 \times 3,01 + 1,45 \times 1,00 =$ 15,65 m²

Wohnzimmer: $6,05 \times 4,01 =$ 24,26 m²

Abst.-Raum: $2,135 \times 1,51 - 0,80 \times 0,60 =$ 2,74 m²

Flur: $1,885 \times 1,51 =$ 2,85 m²

Küche: $4,01 \times 4,01 + 2,10 \times 0,30 =$ 16,71 m²

Windfang: $1,45 \times 1,71 =$ 2,48 m²

DG:

Flur: $3,32 \times 2,76 - \text{Treppe } 1,00 \times 1,80 - 2,28 \times 1,00/2 =$ 6,22 m²

Bad: $3,635 \times 2,76 - 3,635 \times 1,00/2 =$ 8,21 m²

Kinderzimmer: $4,325 \times 2,76 - 4,325 \times 1,00/2 =$ 9,78 m²

Übrige Wohnfläche im DG: (pauschaliert gerechnet)

$11,51 \times (5,635 - 1,00) \times 0,80 - 11,51 \times 1,00/2 =$ 36,92 m²

Zwischensumme: 160,28 m²

abzügl. 3 % für Putz: -4,81 m²

Wohnfläche: 155,47 m²

Gerundet: 155 m².

6.6 Berechnungen BGF

Wohnhaus Keller: $12,24 \times 10,49 =$ 128,40 m²

Erdgeschoss: $12,24 \times 10,49 =$ 128,40 m²

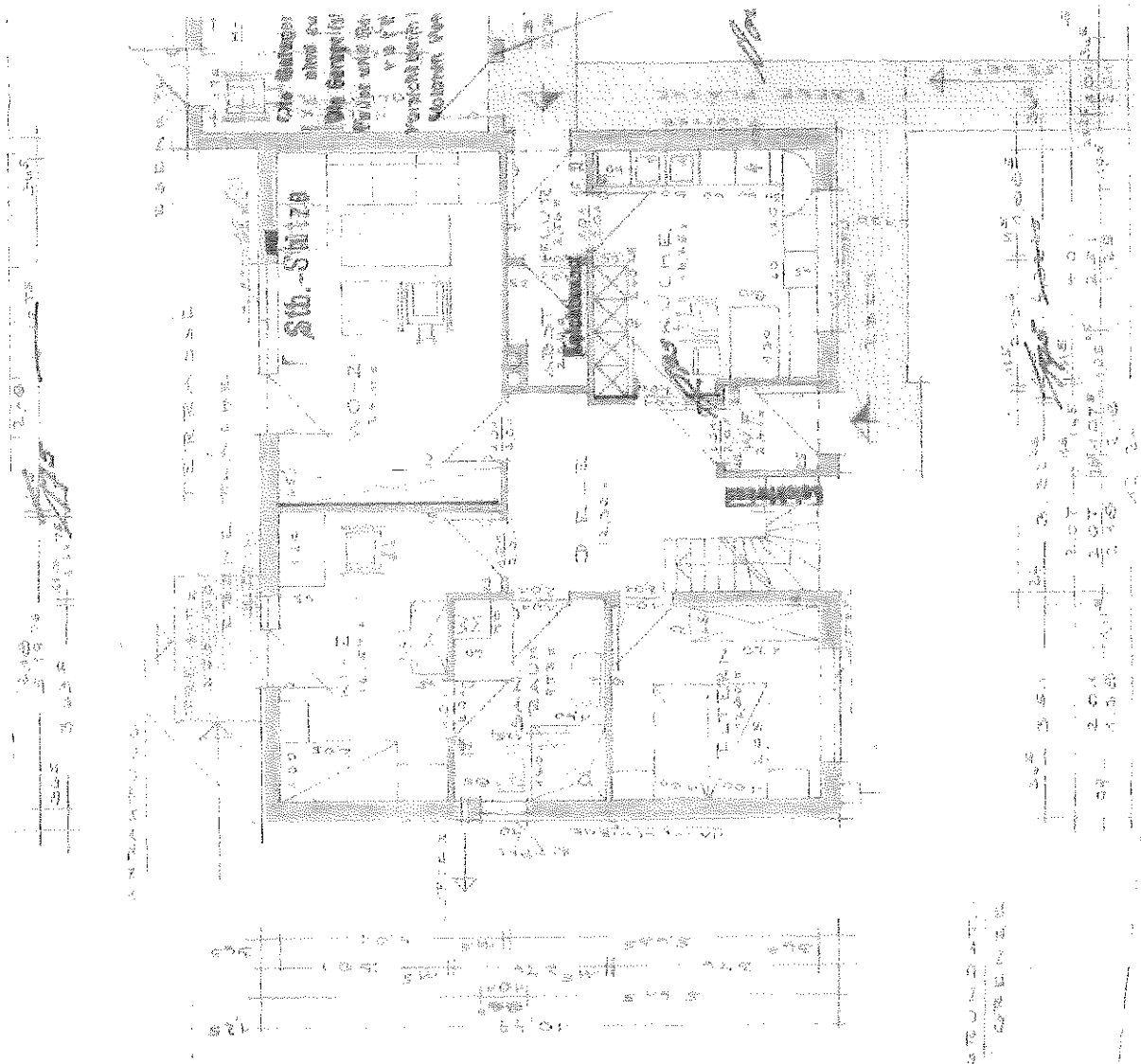
Dachgeschoss: $12,24 \times 10,40 =$ 128,40 m²

BGF Wohnhaus: 385,20 m²

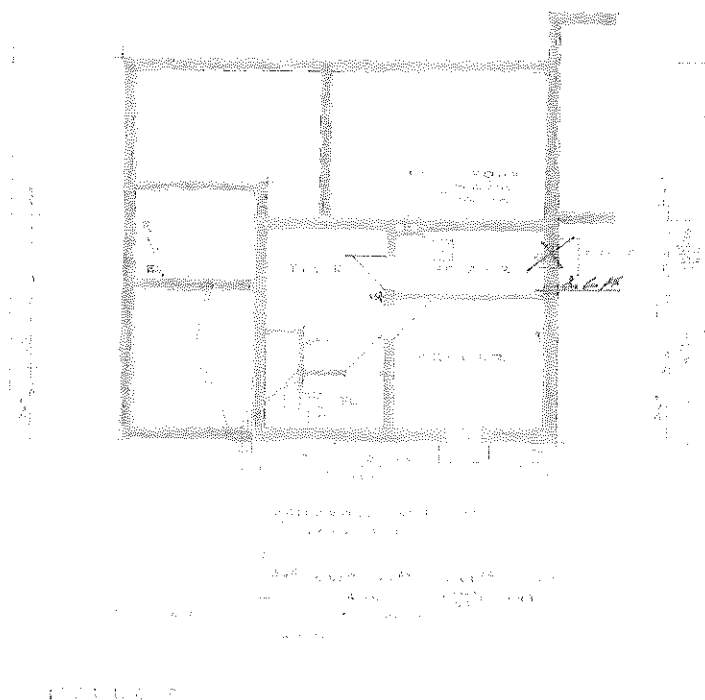
Garage: $5,74 \times 5,25 - 4,84 \times 0,24 =$ 28,98 m²

Nutzfläche Garage: $5,01 \times 5,26 =$ 26,35 m²

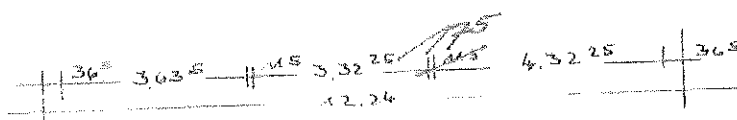
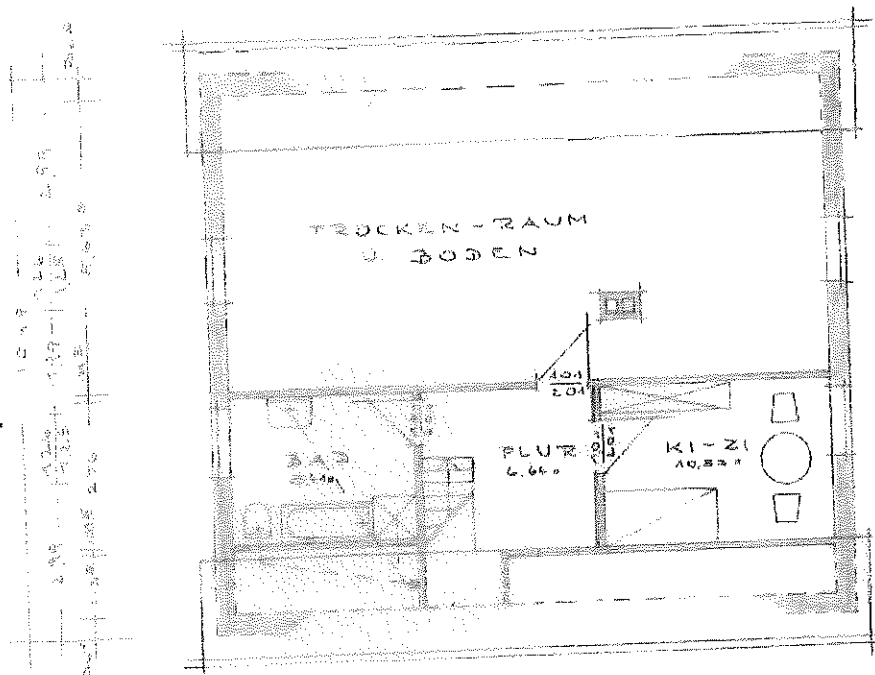
6.7 Grundrisse:



Grundriss Erdgeschoss

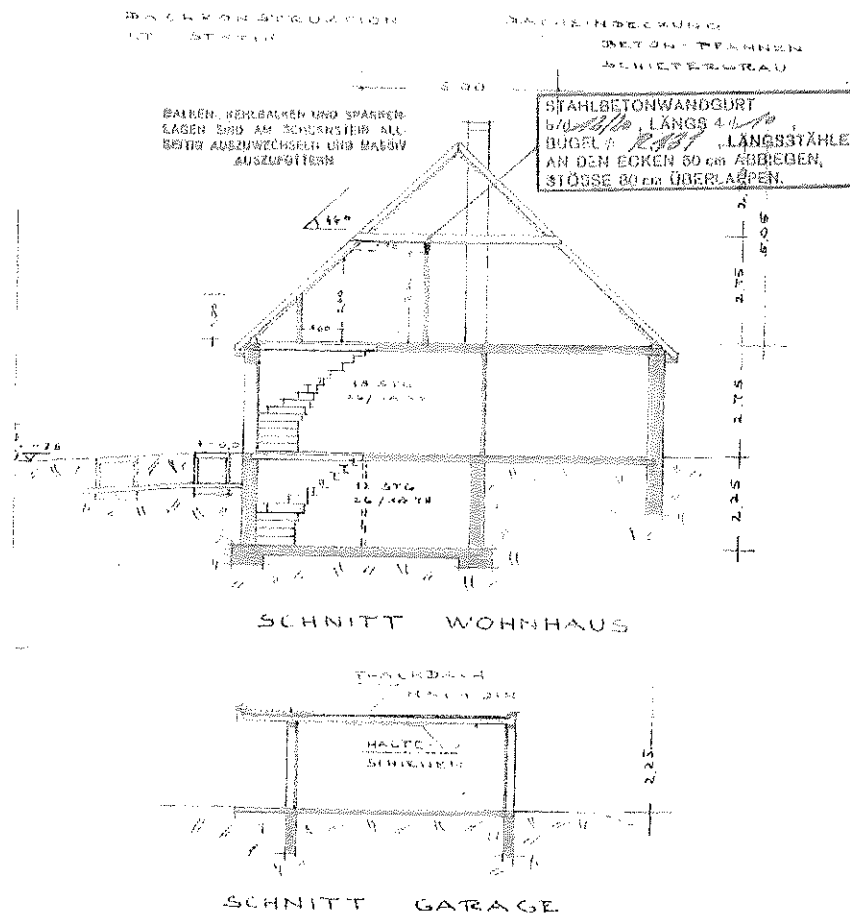


Grundriss Kellergeschoss, lt. Bauakte.



DACHGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss



Querschnitte Wohnhaus und Garage

6.8 Fotografische Dokumentation



Foto 1: Wohnhaus Jahnstr. 33, 49767 Twist-Rühlerfeld. Ansicht von Südosten



Foto 2: Straßenansicht, Ostseite



Foto 3: Ansicht von Nordosten



Foto 4: die Hauseingangssituation



Foto 5: Wohnhaus und Garage



Foto 6: Ansicht der Dachfläche von Südwesten,
von einem öffentlichen Grünstreifen aus fotografiert.

Ende der fotografischen Dokumentation.

Molm

