



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Haren (Ems), Altenschloot 9



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Haren (Ems)
Straße, Hausnummer:	Altenschloot 9
Gemarkung:	Lindloh
Flur:	16
Flurstück(e):	17/2
Gesamtfläche:	14.999 m ²
Grundbuchbezirk:	Lindloh
Grundbuchblatt:	491
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:	Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Clemens Rolfes
Gutachterin:	Bankkauffrau Bärbel Reichelt
Gutachter:	Bauingenieur Dipl.-Ing. Rolf Steffens

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 08.02.2022 mit

183.000 €

ermittelt.

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	25
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	27
3.1	Grundlagen	27
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	27
3.1.2	Kaufpreissammlung	27
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	27
3.1.4	Literatur	27
3.2	Wertermittlungsverfahren	28
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	28
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.3	Bodenwert	29
3.4	Sachwertverfahren	32
3.4.1	Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	34
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.4.6	Sachwert	38
3.5	Verkehrswert	39
	Anlagen zum Gutachten	41
	Berechnungen	41
	Merkblatt Gutachterausschuss	42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen
Auftragseingang: 25.10.2021
Aktenzeichen Auftraggeber: 27 K 29/21
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: Frau Lübbers
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 01.02.2022
Weitere Teilnehmer: Eigentümer und Mieterin
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 08.02.2022
Weitere Teilnehmer: wie vor

1.2 Weitere Angaben

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

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 08.02.2022.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (08.02.2022).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude des Landkreises Emsland
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

© 2021  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 14.999 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 122 m (Grundstücksbreite) x 122 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2021  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist Grünfläche und wird tlw. als Reitplatz genutzt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2021  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Altenschloot erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 01.11.2021 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haren (Ems) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Stadt Haren (Ems) handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

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

Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 19.10.2021 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 25.10.2021 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe des Landkreises Emsland nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist tlw. vermietet (Einliegerwohnung). Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Haren (Ems) ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2029 von ca. 5,2 % zu erwarten.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Hofstelle mit Hofraum/Grünland“.

2.6 Bauliche Anlagen

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



2.6.1 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohnhaus
 Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
 Unterkellerung: tlw. unterkellert
 Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): Ursprung 1951 lt. Bauakte, später renoviert
 Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für die Errichtung eines Wohnhauses vor

<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	344 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	rd. 106 m ² (nach vorliegender Bauakte)
	<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller:	Heizungsraum, Abstellräume
	im Erdgeschoss (EG):	Küche/Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad
	im Dachgeschoss (DG):	nicht ausgebaut
	Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentüren:	Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Kunststoffrahmen (unterschiedliche Baujahre), Rollläden, Dachflächenfenster
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren, Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt
Geschossdecken:	Kappendecke über dem Keller, Stahlbetondecke, Deckenverkleidung Tapete/Anstrich, Holzpaneele
Geschosstreppen:	Keller einfache Betontreppe, sonstige Treppen nicht vorhanden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Kunststoffbelag, Laminat, Bodenfliesen, Holzdielen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Raum
Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuerter Kessel, Rippenheizkörper, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher
Technische Ausstattung:	einfach
Einbaumöbel:	Einbauküche (gesondert bewertet)
Besondere Bauteile:	-

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, Schornsteinversottung, aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mäßig

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 der SW-RL eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	im Ursprung über 70 Jahre
Modernisierungen:	tlw. Erneuerungen
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (1 Punkt)

Restnutzungsdauer: 11 Jahre

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

Fotos (aufgenommen am 01.02.2022)



Ansicht von der Straße



Rückwärtige Ansicht

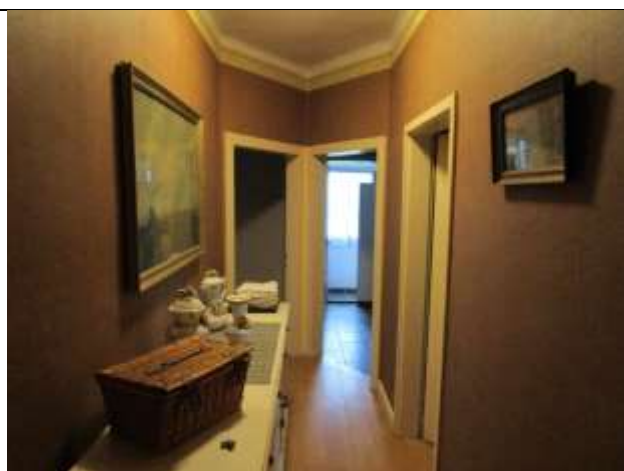
Fotos
(aufgenommen am 01.02.2022)



Küche



Wohnbereich



Flur



Schlafzimmer



Dachgeschoss

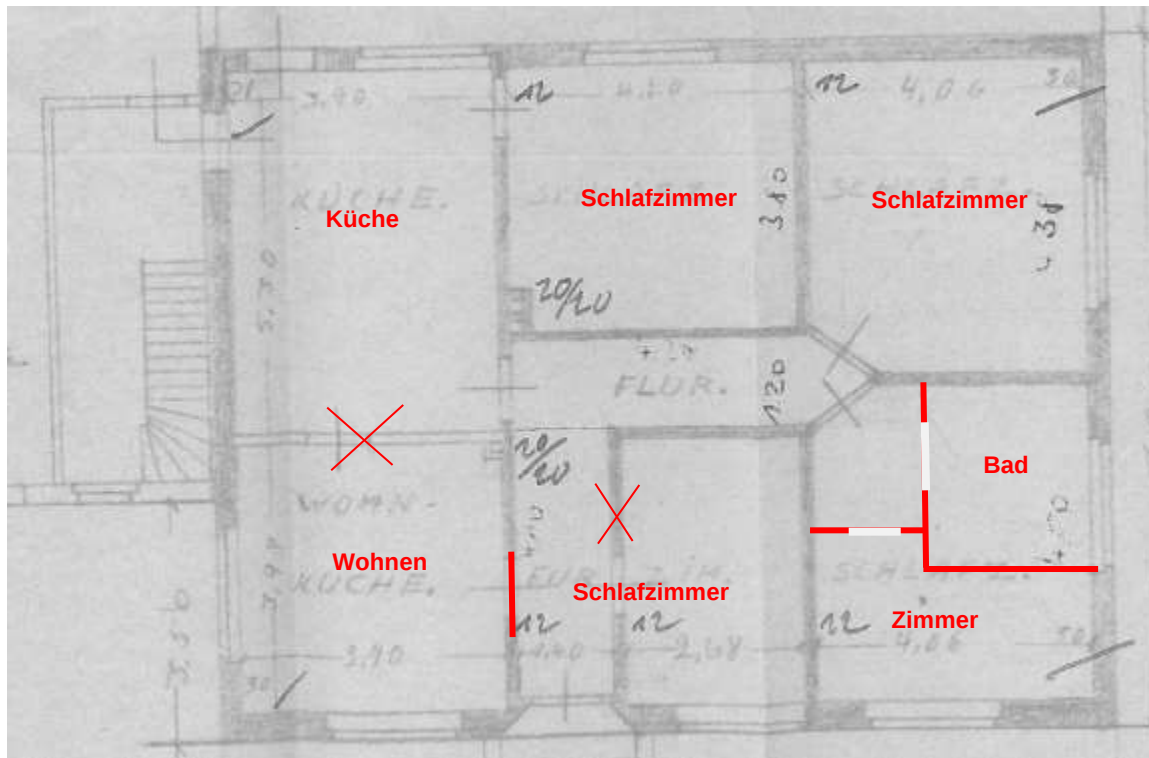


Raum im Dachgeschoss

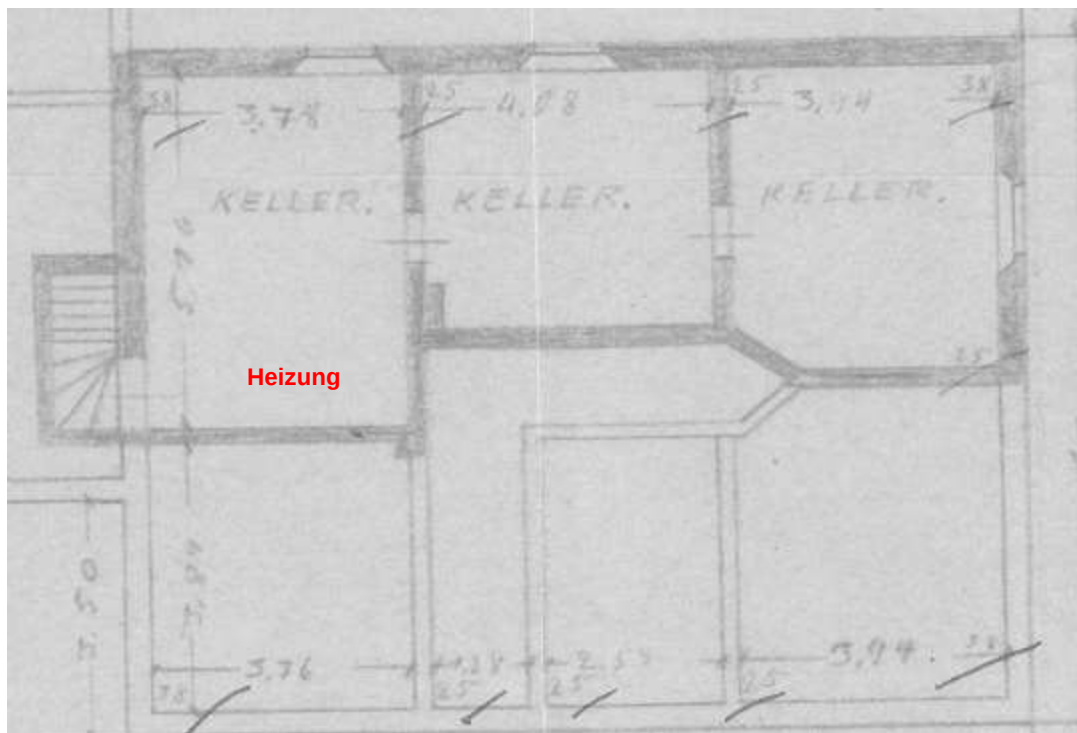
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) – Änderungen in roter Farbe

Erdgeschoss



Kellergeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wirtschaftsgebäude mit Einliegerwohnung
Geschosse: Erdgeschoss
Unterkellerung: nicht unterkellert

Baujahr(e): Ursprung vermutlich um 1920, erweitert 1952, später tlw. Einbau einer Wohnung
Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für die Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes vor
Größe: Bruttogrundfläche: 587 m² (Berechnungen s. Anlage)
Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk mit Verblender
Dach: Satteldach, Tonziegel
Außentore/-türen: Holzbrettetor, Holzbrettertüren, Eingang zur Wohnung: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster: Wohnbereich: Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, ansonsten einfache Fenster, Glasbausteine
Innenwände: Wohnbereich: massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren: Wohnbereich: glatte Furniertüren, Holzzargen
Geschossdecken: tlw. Holzbalkendecke, Wirtschaftsgebäude ohne Zwischendecke
Fußboden, Fußbodenbelag: Wohnbereich: Bodenfliesen, Teppich, Wirtschaftsbereich: Beton
Sanitäreinrichtungen: Wohnbereich: Bad mit Wanne, Einzelwaschbecken, WC-Becken
Heizung: Beheizung vom Hauptgebäude (Wohnhaus)
Technische Ausstattung: einfach
Besondere Bauteile: -

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: erhebliche Unterhaltungsrückstände, aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein ist ein Schädlingsbefall nicht auszuschließen.
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) unbefriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre
 bisheriges Alter: im Ursprung über 100 Jahre
 Modernisierungen: 1952 Erweiterung, Einbau des Wohnbereiches,
 (Zeit / Umfang) ansonsten keine Modernisierungen
 Modernisierungsgrad
 (gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 0 Jahre – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer
 ist erreicht (wertneutral)

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos

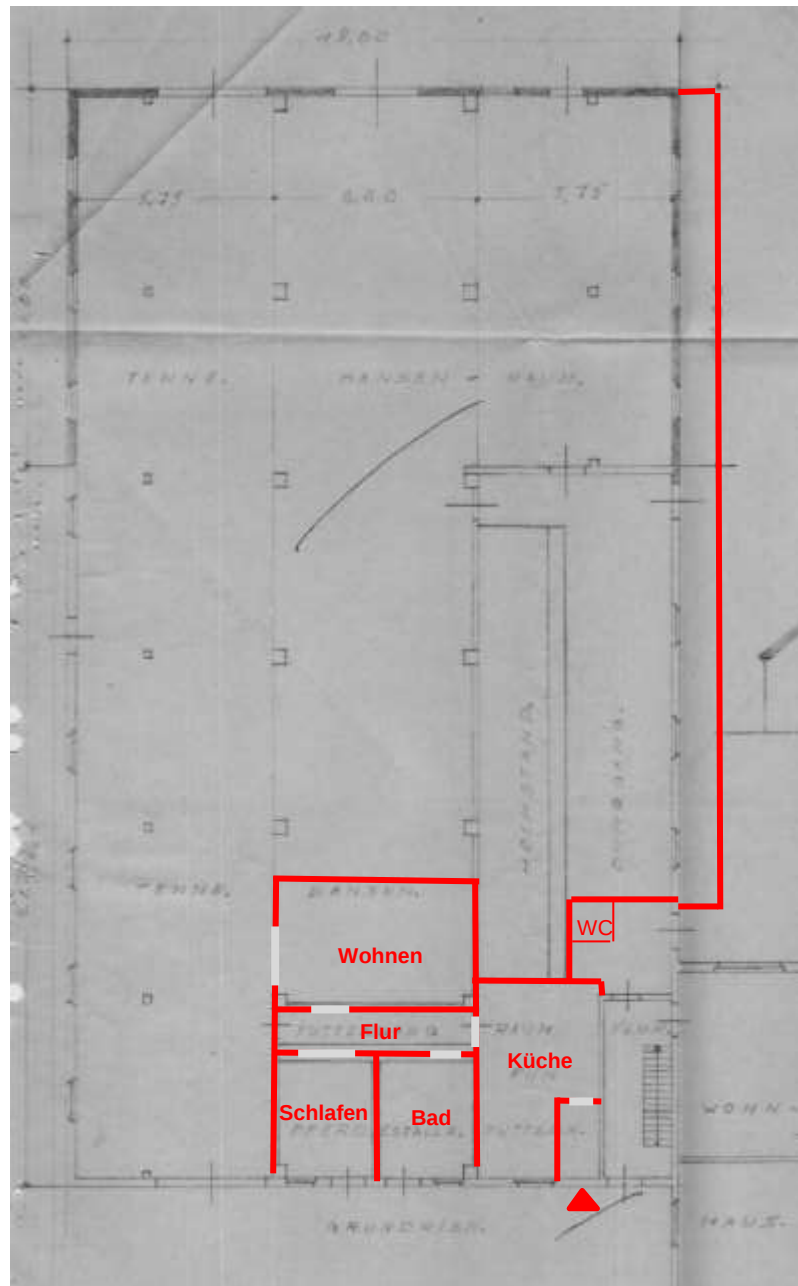
(aufgenommen am 01.02.2022)

	
Ansicht von der Straße	Ansicht von der Hofraumfläche
	
Innenansicht	Küche - Wohnbereich

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) – Änderungen in roter Farbe (örtl. Aufmaß)

Erdgeschoss



Gebäudeart: Gebäudetyp: Remise – jetzt Reitplatz
Baujahr(e): vermutlich in den 1990er Jahren
 Baugenehmigungen: lassen sich nach Auskunft des Landkreises nicht mehr feststellen
Größe: Bruttogrundfläche: 287 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: tlw. Mauerwerk, Verblender
 Dach: Pultdach, Faserzementwellplatten
 Außentore/-türen: Holzbretttertor
 Fußboden: Sandboden

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Unterhaltungsrückstände
 Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) unbefriedigend

Fotos

(aufgenommen am 01.02.2022)

	
Remise / Reitplatz	Innenansicht

Gebäudeart: Gebäudetyp: Stall

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr(e): vermutlich 1978

Baugenehmigungen: lassen sich nach Auskunft des Landkreises nicht mehr feststellen

Größe: Bruttogrundfläche: 290 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk, Verblender

Dach: Satteldach, Faserzementwellplatten

Außentore/-türen: Holzbrettertor

Fenster: einfache Fenster

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Unterhaltungsrückstände

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) unbefriedigend

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 30 ± 10 Jahre

bisheriges Alter: 44 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine Modernisierungen

Modernisierungsgrad
(gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: rd. 5 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 01.02.2022)



Stall

Gebäudeart: Gebäudetyp: Geräteschuppen
Geschosse: Erdgeschoss
Baujahr(e): vermutlich um 1960
Baugenehmigungen: lassen sich nach Auskunft des Landkreises nicht mehr feststellen
Größe: Bruttogrundfläche: 327 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk, Verblender
Dach: Satteldach, Faserzementwellplatten
Außentore/-türen: Holzbrettertüre, Stahlschwinger
Fenster: einfache Fenster
Innenwände: massiv
Geschossdecken: -
Fußboden, Fußbodenbelag: Betonboden
Besondere Bauteile: Pferdeboxen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Unterhaltungsrückstände
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) unbefriedigend

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 30 ± 10 Jahre
bisheriges Alter: rd. 60 Jahre
Modernisierungen: keine Modernisierungen
(Zeit / Umfang)
Modernisierungsgrad
(gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 0 Jahre – die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist erreicht (wertneutral)

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 01.02.2022)

	
Rückwärtige Ansicht	Beschädigtes Holzbrettertor
	
Pferdeboxen	Innenansicht

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Kleinkläranlage, laut Auskunft des Landkreises Emsland wurde am 09.01.2020 eine auf 15 Jahre befristete wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Aufgrund einer Änderung der maßgebenden Rechtsnormen entspricht die bestehende Kleinkläranlage nicht mehr den geltenden rechtlichen Anforderungen. Die Kleinkläranlage ist auf den gesetzlich geforderten Stand zu bringen und zu sanieren.

Befestigungen: übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege

Terrasse: Betonsteinpflaster, Überdachung Holzkonstruktion mit Trapezblechen, Terrasse zur Wohnung gehörig: Bodenfliesen (stark beschädigt), Überdachung Holzkonstruktion (Anstrich erforderlich) mit transparenten Kunststoffplatten

Einfriedung: Metallzaun

Gartenanlage: -

Sonstige Nebengebäude: -

Sonstige Anlagen: Reitplatz

Fotos (aufgenommen am 01.02.2022)



Überdachung



Terrasse zur Wohnung gehörig



Hofbefestigung



Reitplatz



Grünfläche



Grünfläche – Ansicht von der Straße

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

Seit dem 01.01.2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in Kraft. Der Gutachterausschuss bezieht sich in der weiteren Wertermittlung auf die darin formulierten Vorgaben.

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2022

© 2022  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße von 1.000 m².

Für Grünland wurde ein Bodenrichtwert von 2,70 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes (Bauland) leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 25 €/m² ab.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Flächengröße des Wertermittlungsobjektes gegeben. Nach Einordnung in das örtliche Preisgefüge hält der Gutachterausschuss für die anteilige Wohnbaufläche von 1.000 m² einen Bodenwert von 25 €/m² für angemessen.

Für die weitere landwirtschaftliche Betriebsfläche der Hofstelle hält der Gutachterausschuss einen Wertansatz von 1/2 des Baulandwertes, mithin rd. 12,50 €/m² für angemessen.

Für die hofraumnahe Grünlandfläche, die tlw. auch als Reitplatz genutzt wird, ermittelt der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 5,- €/m².

Gesamtbodenwert

Fläche	Größe		Bodenwertansatz		Bodenwert
Wohnbauland	1.000 m ²	*	25,00 €/m ²	=	25.000 €
landwirtsch. Betriebsfläche	2.203 m ²	*	12,50 €/m ²	=	27.538 €
Summe rentierlicher Bodenwert:				gesamt:	52.538 €
Grünlandfläche	11.796 m ²	*	5,00 €/m ²	=	58.980 €
Summe sonstiger Bodenwert:				gesamt:	58.980 €
Summe insgesamt:		(14.999 m ²)			111.518 €

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Bodenwert (rentierlicher Teil),
- Sachwert der baulichen Anlagen und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

ermittelt.

Der vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind modellkonform bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten (NHK) mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes zu multiplizieren. Die Brutto-Grundfläche, die Normalherstellungskosten, ggf. erforderliche Anpassungen und die Alterswertminderungen werden im Folgenden erläutert.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 (2) Satz 1 ImmoWertV). Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde lagen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

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

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 23 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen als Zeitwerte nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe von

- Bodenwert (rentierlicher Teil),
- Sachwert der baulichen Anlagen und
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (rentierlicher Bodenwert). Selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Wohnhaus

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.02, 1.22

Ausstattungsstandards: Stufe 2,1, interpoliert für Teilunterkellerung,

Kosten der Bruttogrundfläche: 631 €/m²

Zu-/Abschläge: keine

Angemessener Ansatz: rd. 630 €/m²

Wirtschaftsgebäude mit Wohnanteil

Wirtschaftsanteil rd. 512 m², Wohnanteil rd. 75 m²

In Anlehnung an landw. Mehrzweckhallen, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 18.5

Ausstattungsstandards: Stufe 3, Kosten der Bruttogrundfläche: 245 €/m²

Zuschläge: Massives Mauerwerk, Wohneinbauten im Wirtschaftsteil (650 €/m²)

Angemessener Ansatz: gemittelt rd. 300 €/m²

Stall

In Anlehnung an Pferdestall,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 18.1.2

Ausstattungsstandards: Stufe 3, Kosten der Bruttogrundfläche: 365 €/m²

Angemessener Ansatz: rd. 365 €/m²

Geräteschuppen

In Anlehnung an landw. Mehrzweckhallen, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 18.5

Ausstattungsstandards: Stufe 3, Kosten der Bruttogrundfläche: 245 €/m²

Angemessener Ansatz: rd. 245 €/m²

Wertermittlungstichtag: 08.02.2022

Gebäude:	Wohnhaus	Wirtschaftsgeb.	Stall	Geräteschuppen
Bruttogrundfläche (BGF):	344 m²	587 m²	290 m²	327 m²
Normalherstellungskosten NHK 2010	630 €/m²	300 €/m²	365 €/m²	245 €/m²
Index =	146,8			
Normalherstellungskosten am Stichtag:	925 €/m²	440 €/m²	536 €/m²	360 €/m²
Herstellungskosten:	318.145 €	258.515 €	155.388 €	117.609 €
Alterswertminderung	linear	linear	linear	linear
Restnutzungsdauer in Jahren:	11	0	5	0
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	40	40
Wertminderung:	84,3%	100,0%	87,5%	100,0%
	-268.196 €	-258.515 €	-135.964 €	-117.609 €
Gebäudesachwert:	49.949 €	0 €	19.423 €	0 €

insgesamt:			69.372 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
keine	0 €	0,0%	0 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			69.372 €

Ver- und Entsorgungsanlagen:	9.500 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:	8.900 €
einfache Nebengebäude (Remise):	4.300 €
Sonstiges	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	22.700 €

rentierlicher Bodenwert	111.518 €
Sachwert der baulichen Anlagen	69.372 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	22.700 €
vorläufiger Sachwert:	203.590 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

In der Marktanpassung sind neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Sachwertfaktoren

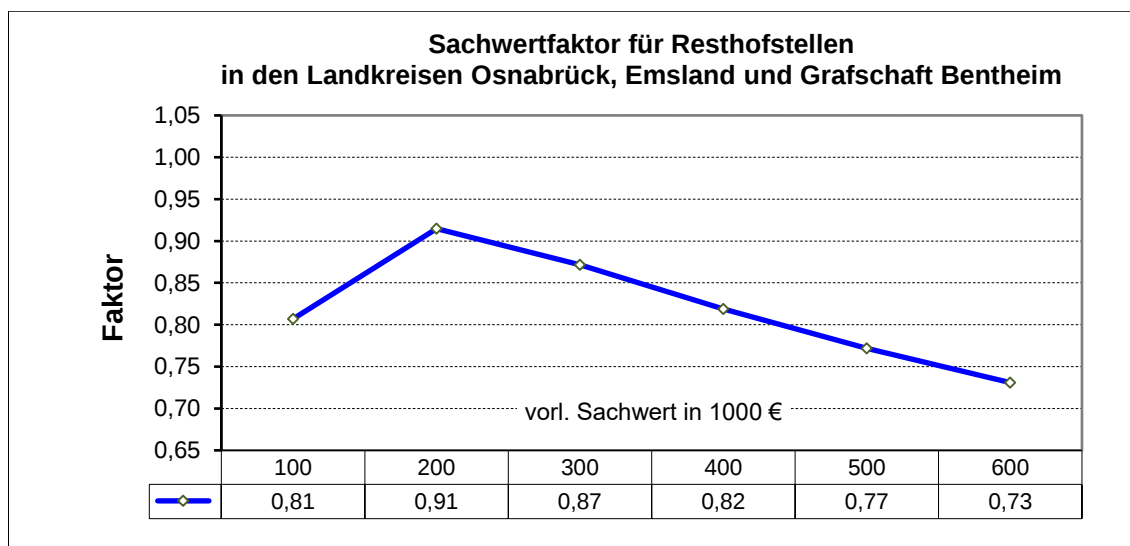
Für verschiedene Bauernhöfe und Resthofstellen in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** wurden Sachwertfaktoren abgeleitet. Die vorläufigen Sachwerte sind nach folgendem Modell berechnet worden:

- Bauernhäuser und Resthofstellen mit aufgegebener landwirtschaftlicher Nutzung und ein bis zwei Wohneinheiten
- Gebäudewert des anteiligen Wohnteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten der NHK 2010 für Einfamilienhausgebäude (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)
- Gebäudewert des anteiligen Wirtschaftsteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten von 300 bis 500 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)
- Weitere Gebäudewerte für wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäude mit Kostenkennwerten von 245 bis 350 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)
- Hofflächen bis max. 12.000 m² (weitere Flächen sind gesondert zu berechnen)

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	179
Kaufzeitpunkt:	2017 - 2021
Lage:	Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1959 – 2009 (Mittel 1972)
Sachwert (NHK 2010):	70.000 – 681.000 Euro (Mittel 281.000 Euro)
Rentierliche Hoffläche:	600 m ² - 10.300 m ² (Mittel 3.500 m ²)

Das Modell zur Ermittlung des Sachwertes ist vorstehend beschrieben. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Resthofstellen wurde entsprechend verfahren.



Bei einem vorläufigen Sachwert von 204.000 € ergibt sich nach der Graphik ein Sachwertfaktor von 0,90.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,90, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 10 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

vorläufiger Sachwert:	203.590 €
Sachwertfaktor:	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	183.231 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Der Gutachterausschuss hält aufgrund der geringen Restnutzungsdauer des Wohnhauses und der Wertminderung keinen weiteren Abschlag für erforderlich.

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

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

3.4.6 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen).

Der Sachwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	0 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges	0 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert	183.231 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	183.231 €
Sachwert (gerundet)	183.000 €

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Haren (Ems), Altenschloot 9 zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 08.02.2022 mit

183.000,- €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 08.02.2022

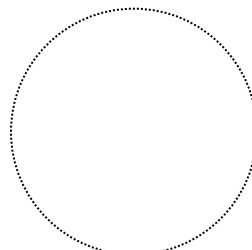
Reichelt	Rolfes	Steffens
Gutachterin	Stellv. Vorsitzender	Gutachter

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

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

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

Meppen, den 10.02.2022
Im Auftrage



(Lübbers)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach)

Amtsgericht Meppen
Obergerichtsstraße 20
49716 Meppen

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

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

I. Hauptgebäude

Wohnhaus

KG	5,73 m	*	4,41 m	+	4,33 m	*	4,43 m	=	44,45 m ²	
	4,32 m	*	5,01 m	-	0,60 m	*	0,60 m	/2	=	21,46 m ²
EG	13,36 m	*	10,41 m					=	139,08 m ²	
DG	13,36 m	*	10,41 m					=	139,08 m ²	-----
										344,07 m²

II. Nebengebäude

Wirtschaftsgebäude

	31,16 m	*	17,23 m	+	21,77 m	*	2,28 m	=	586,52 m ²	
Remise	17,58 m	*	16,21 m	+	0,36 m	*	5,62 m	=	287,00 m ²	
Stall	19,99 m	*	14,50 m					=	289,76 m ²	
Geräteschuppen	34,52 m	*	9,48 m					=	327,25 m ²	

Wohnbereich Wirtschaftsgeb.

Einliegerwohnung	6,00 m	*	9,50 m	+	4,50 m	*	4,00 m	=	75,00 m ²	
------------------	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	----------------------	--

Merkblatt Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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