



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Dohren, Waldstraße 15**



**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:	Dohren
Straße, Hausnummer:	Waldstraße 15
Gemarkung:	Dohren
Flur:	5
Flurstück(e):	51
Gesamtfläche:	1.778 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Dohren
Grundbuchblatt:	279, lfd.-Nr. 4
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2022 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:

Gutachterin: Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.11.2022 mit

**125.000 €**

ermittelt.



<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
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
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	11
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	12
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>22</b>
3.1	Grundlagen	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4	Literatur	22
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	25
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	26
3.3.4	Gesamtbodenwert	26
3.4	Vergleichswertverfahren	26
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	27
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	29
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.4	Vergleichswert	30
3.5	Sachwertverfahren	31
3.5.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
3.5.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
3.5.3	Vorläufiger Sachwert	33
3.5.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	35
3.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
3.5.6	Sachwert	37
3.6	Verkehrswert	39
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>41</b>
	Berechnungen	41
	Merkblatt Gutachterausschuss	43

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen  
 Auftragseingang: 16.09.2022  
 Aktenzeichen Auftraggeber: 27K13/22  
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
 Besonderheiten: keine  
 Örtliche Bauaufnahme durch: Frau  
 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
 am: 27.10.2022

Weitere Teilnehmer: Eigentümer  
Ortsbesichtigung durch den  
Gutachterausschuss am: 16.11.2022  
Weitere Teilnehmer: Eigentümer

## **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 16.11.2022.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, 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 (16.11.2022).

## **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, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude vom Eigentümer
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

## **1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

## **2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

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

### **2.1 Lagemerkmale**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Norden von Dohren an der Waldstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Dohren (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



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

© 2022 

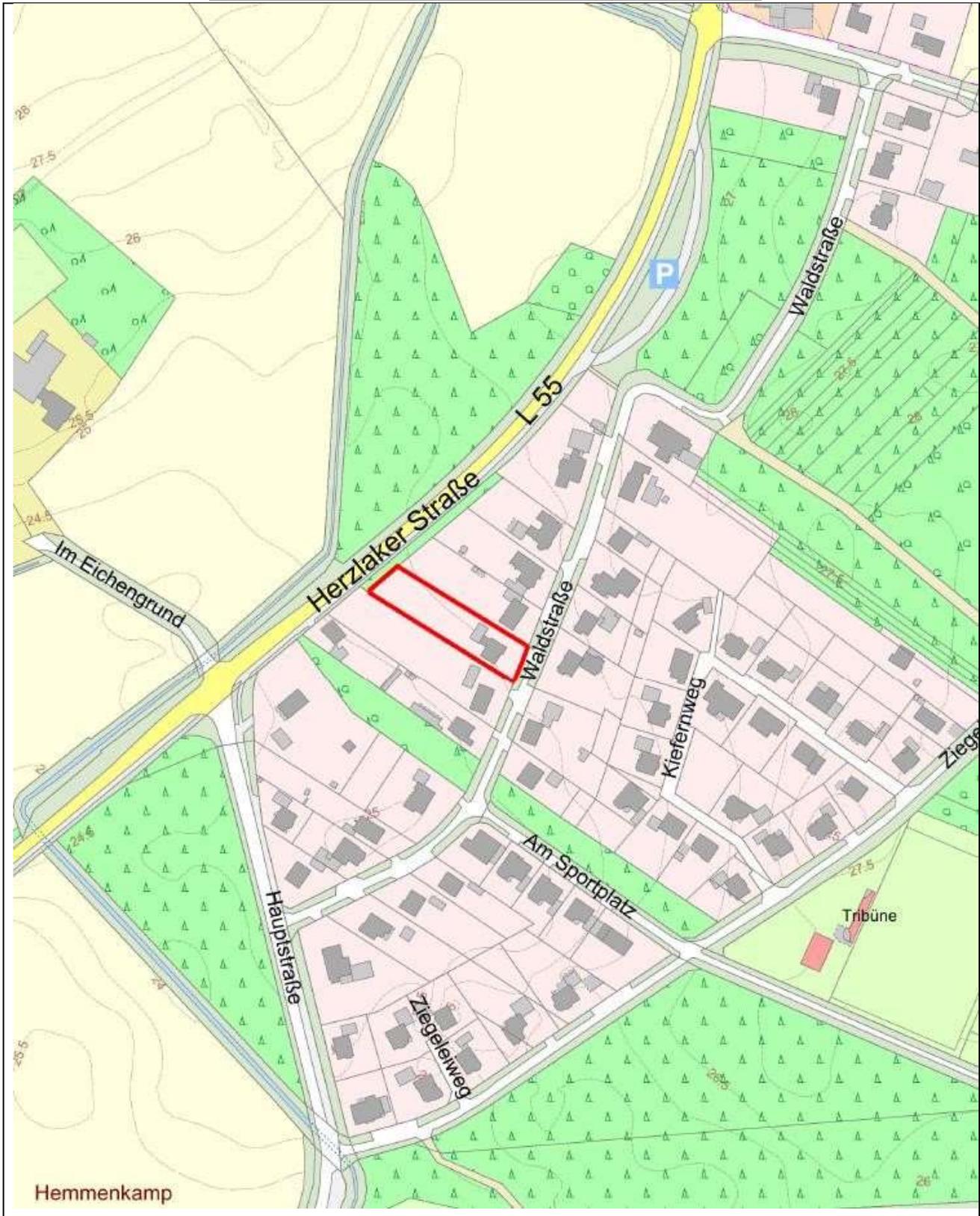
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Herzlake als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung". Die Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Dohren, Herzlake (Sitz der Samtgemeindeverwaltung) und Lähden, hat rd. 10.400 Einwohner und ist ca. 155 km<sup>2</sup> groß.

Die Ortschaft Herzlake liegt im Osten des Landkreises Emsland an der Bundesstraße B 213 von Nordhorn nach Bremen und hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn GmbH, auf der vorrangig Güterverkehr betrieben wird.

In Herzlake sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Der Grundbedarf des täglichen Lebens kann in Dohren gedeckt werden.

## Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

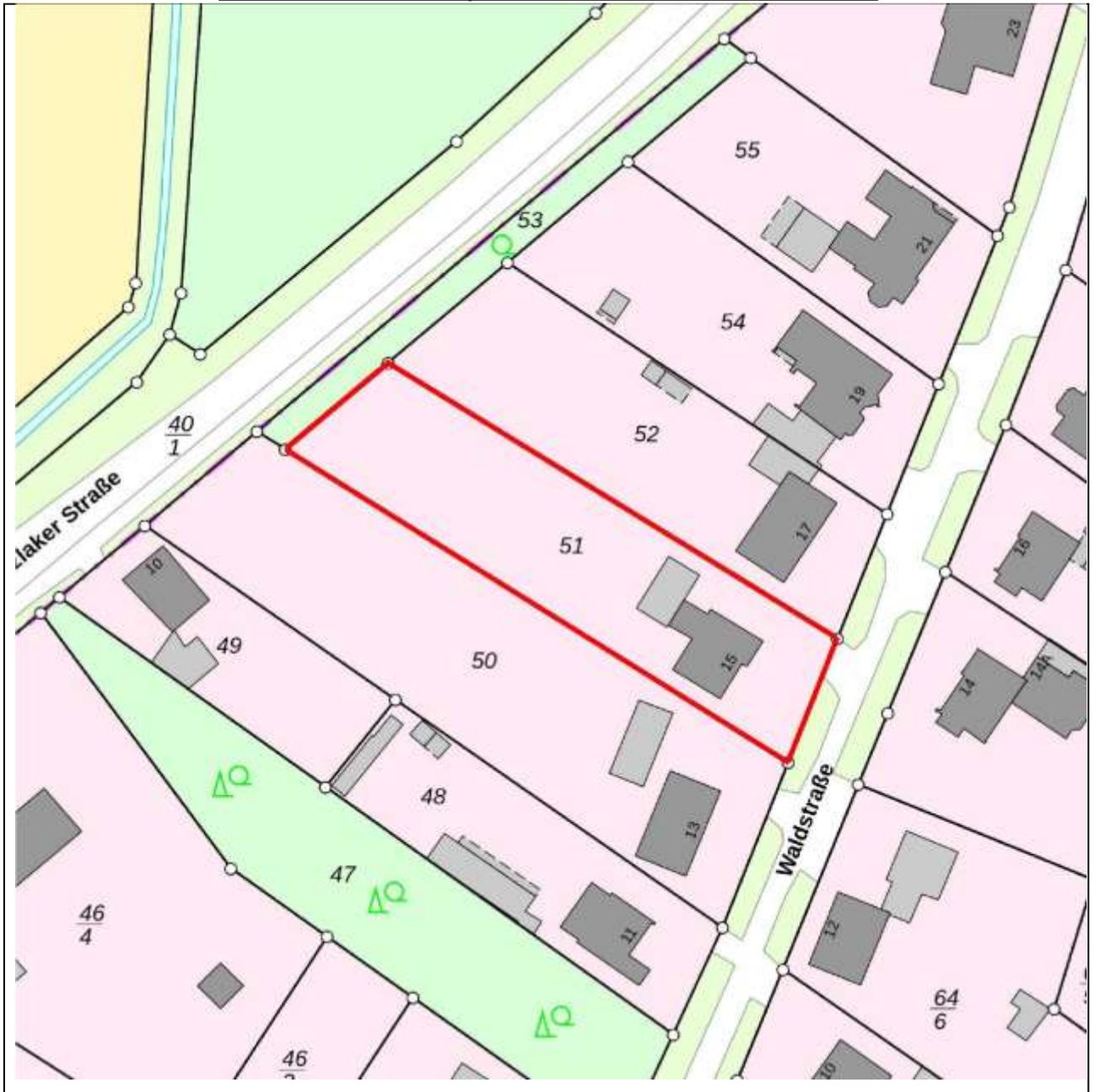
© 2022  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.778 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 20 m (Grundstücksbreite) x 88 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2022  LGLN

### **2.2.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten, rückseitig Hühnerhaltung angelegt.

### **2.2.3 Erschließungszustand**

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

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

- Wasserversorgung - Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation - 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.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 19.09.2022 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 Gemeinde Dohren liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 05 der Gemeinde Dohren vor, der am 31.01.1988 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Samtgemeinde Herzlake sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen noch nicht abgerechnet worden. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Herzlake in naher Zukunft nicht zu erwarten.

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 15.09.2022 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 16.09.2022 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 nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht 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](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Samtgemeinde Herzlake ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2019 bis 2029 von ca. 4,2 % 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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich die die bebaute Fläche zur Größe von 800 m<sup>2</sup> der Entwicklungszustand „baureifes Land“, die restliche Grundstücksfläche ist als „Hinterland/Gartenland“ einzustufen.

## 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 bauzeitlichen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Dies trifft auch auf Abweichungen der gegenwärtigen Bauausführung von den maßgeblichen Genehmigungen zu.

### 2.6.1 Hauptgebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: Einfamilienhaus mit Anbau

Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	tlw. unterkellert
Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut, Anbau DG nicht ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	1970
Baugenehmigungen:	wurden vom Bauamt nicht vorgelegt
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	303 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche:	164 m <sup>2</sup> (nach Bauunterlagen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Abstellraum, Flur, Heizungsraum und Öltanks im
Erdgeschoss (EG):	Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Flur im
Dachgeschoss (DG):	4 Schlafzimmer, Flur, Bad
Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Betondachsteine, Dachgaube
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung (Buntglas)
Fenster:	tlw. Holzrahmen, Einfachverglasung (aus Ursprung), tlw. Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung (Baujahr 2008), Rollläden, Dachflächenfenster
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren, Holzzargen (aus Ursprung)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung Tapete/Anstrich, Holzpaneele
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Fliesen, Keller Betontreppe, Deckenluke mit Einschubtreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Kunststoffbelag, Laminat, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG (nach Angabe des Eigentümers ca. 2003/04 erneuert): bodengleiche Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken, Bad im DG: Wanne, Einzelwaschbecken, WC-Becken (aus Ursprung)
Heizung:	Zentralheizung, ölbefeuert Kessel (Baujahr 1998/99), Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher, im Keller befinden sich 3 Öltanks a 1.500 l
Technische Ausstattung:	einfach
Einbaumöbel:	Einbauküche (gesondert bewertet)
Besondere Bauteile:	Dachgaube: Schleppdachkonstruktion
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände am gesamten Gebäude, alte Holzfenster erneuerungsbedürftig, beschädigte Glasscheibe am Eingang, Schäden an der Verfüzung des Mauerwerks und mangelhafte Anschlüsse an Fenstern, Mängel an der Dacheindeckung und schadhafte Dachrinnen, Bodenbeläge tlw. abgängig, Malerarbeiten notwendig, Deckenvertäfelung hängt tlw. durch, Bad im EG Stockflecken, Fertigstellungsmängel im Raum im EG, Riss in Fensterbank, Schornsteinversottung, Handlauf Kellertreppe demontiert, 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:	unbefriedigend, modernisierungsbedürftig

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV 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 überwiegend 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 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer

Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre bisheriges

Alter: 52 Jahre

Modernisierungen: tlw. Erneuerung Fenster (2008), Bad im EG 2004  
(Zeit / Umfang)

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen ohne Wertigkeit

Restnutzungsdauer: 18 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos (aufgenommen am 27.10.2022)



Ansicht von der Straße

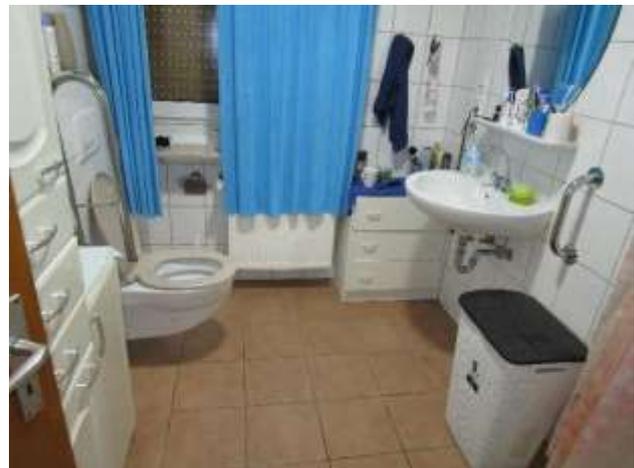


Ansicht vom Garten

Fotos  
(aufgenommen am 27.10.2022)



Flur



Bad im EG



Raum im EG



Küche



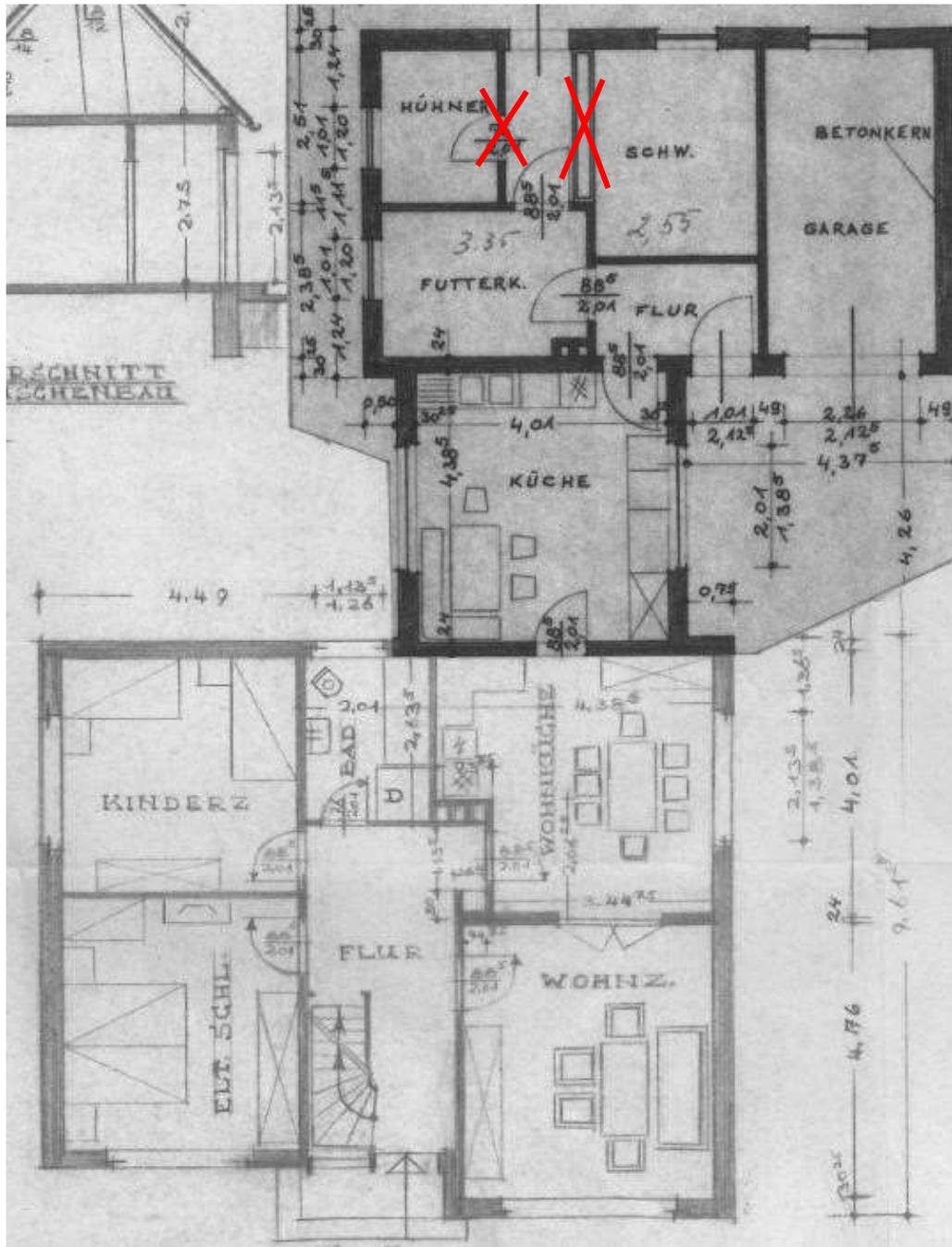
Schlafzimmer im DG



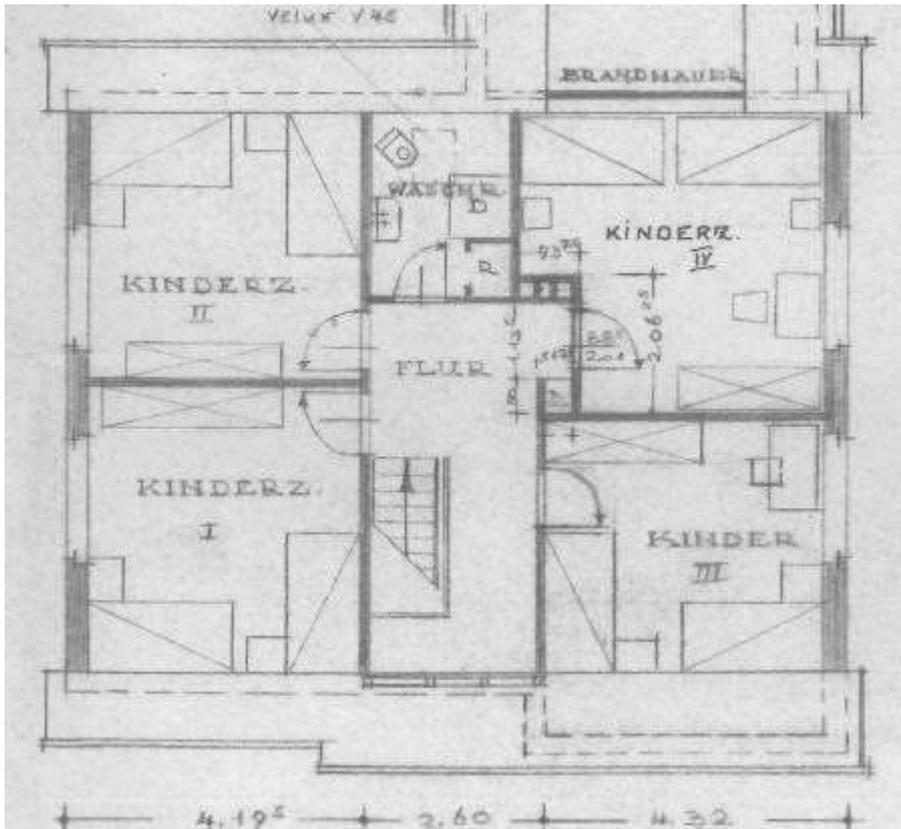
Treppe

Grundrisse

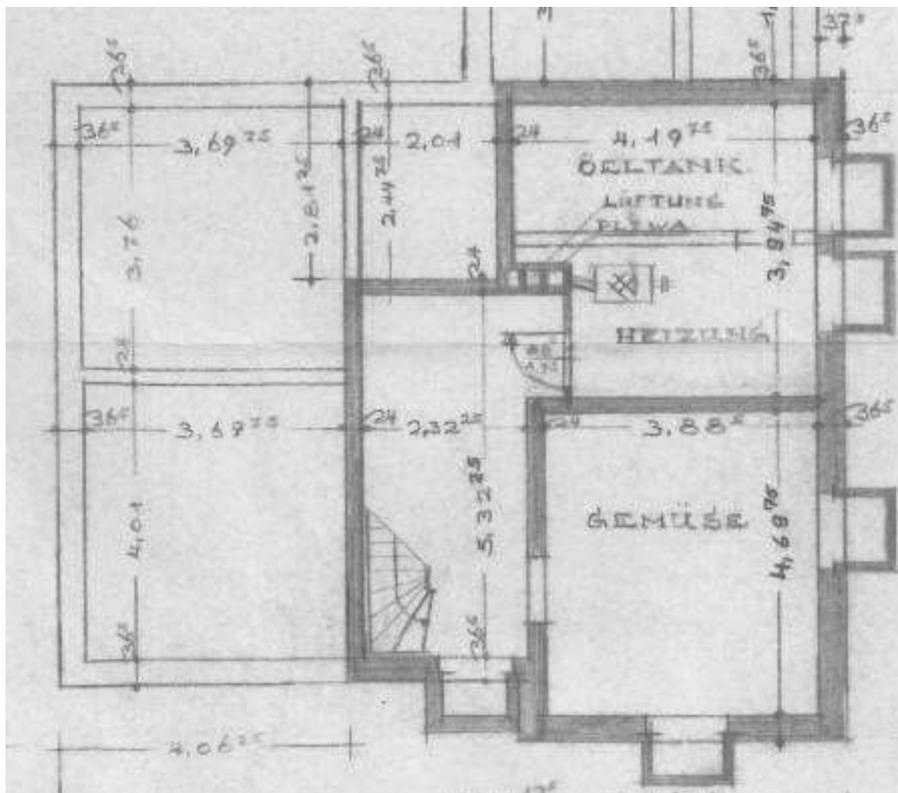
Quelle: Bauzeichnung (unmaßstäblich) - vom Eigentümer erhalten **Erdgeschoss**



### Dachgeschoss



### Kellergeschoss



## 2.6.2 Nebengebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Stall mit Garage
	Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>	1970
	Baugenehmigungen: wurden vom Bauamt nicht vorgelegt
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 107 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss
	im Erdgeschoss (EG): Garage, Abstellraum, Flur, Hauswirtschaftsraum
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentore/-türen:	Kunststoff- und Aluminiumtür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Stahlschwinger
Fenster:	einfache Fenster aus Ursprung
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, tlw. Wandfliesen
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren, Holzzargen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Tapete/Anstrich
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen, Garage Betonboden <u>Zustand</u>
<b><u>und Qualitätseinstufung:</u></b>	
Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, schadhafte Dachrinnen, das Betreten des Dachbodens war nicht möglich, Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer können nicht erfolgen.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) ausreichend

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre bisheriges

Alter: 52 Jahre

Modernisierungen: keine

Restnutzungsdauer: 8 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

### Fotos

(aufgenommen am 27.10.2022)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten



Ehem. Futterküche – jetzt Hauswirtschaftsraum



Abstellraum

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Terrasse:</u>	Betonsteinpflaster
<u>Einfriedung:</u>	Holzzaun, Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche, Ziersträucher
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Unterstellschuppen als Anbau (Mauerwerk, tlw. Verkleidung mit Brettern, Wellfaserzementplatten), diverse einfache/abgängige Schuppen
<u>Sonstige Anlagen:</u>	abgestellte Materialien/Unrat

#### Fotos

(aufgenommen am 27.10.2022)



Terrasse



Unterstellschuppen am Stallgebäude



Schuppen



Hühnerstall



Garten



Garten

### **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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:
- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
  - Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

-

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger Kleiber	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, Verlag: C. H. Beck, München Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

## **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 (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete 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 behandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen 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 § 6 (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 geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

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

### **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 Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung.

Ebenso wird das Sachwertverfahren angewandt, 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 die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

### **3.3 Bodenwert**

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen 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 (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (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 bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

### 3.3.1 Vergleichswerte

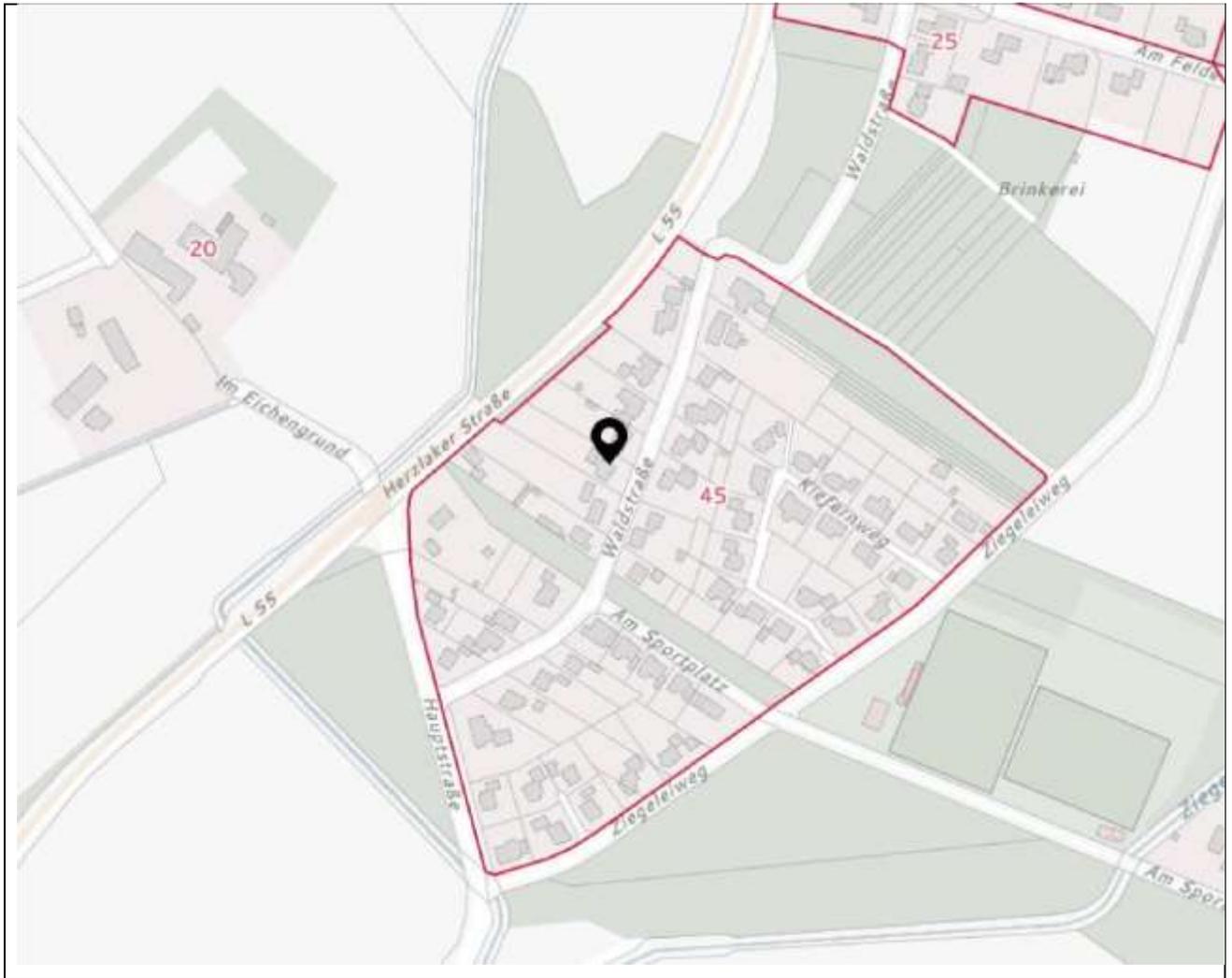
In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Lage	Jahr Monat.Jahr	Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Bemerkung
1	Marderweg	01.2021	821	63	ohne Kanalbaubeitrag
2	Marderweg	01.2021	784	49	
3	Marderweg	08.2021	825	46	ohne Kanalbaubeitrag
4	Marderweg	01.2022	780	46	ohne Kanalbaubeitrag
5	Marderweg	01.2022	783	46	ohne Kanalbaubeitrag
6	Dachsweg	04.2022	745	50	

Bei den aufgeführten Verkaufsfällen handelt es sich um kommunales Bauland mit Bauverpflichtung.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2022

© 2022  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschlie-

ßende Zone einen Bodenrichtwert von 45 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.778 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 800 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung zuzuordnen. Bei der verbleibenden Restfläche zur Größe von 978 m<sup>2</sup> handelt es sich dabei um eine Garten/Hinterlandfläche.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise / des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den vorderen Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 45 €/m<sup>2</sup> ab.

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.

#### Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der noch nicht abgerechneten Erschließungskosten gegeben. Der Gutachterausschuss hält einen Bodenwert für die Baulandfläche von 40 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

Nach Erfahrungen des Gutachterausschusses liegt der Wert von Gartenland innerhalb geschlossener Ortschaften bei etwa 50 % des Baulandwertes, in Einzellagen ist ein Wertansatz von 1/3 – 1/4 des Baulandwertes angemessen.

Für die Garten- /Hinterlandfläche wird hier aufgrund der unmittelbaren Lage an der Landesstraße ein Bodenwert von 10 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	800 m <sup>2</sup> *	40,00 €/m <sup>2</sup> =	32.000 €
Garten-/Hinterland	978 m <sup>2</sup> *	10,00 €/m <sup>2</sup> =	9.780 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	41.780 €

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu

26

prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
  
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes**

#### Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe

von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

#### Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zunächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungsstichtag	11.2022
Lage (Bodenwert)	40 €/m <sup>2</sup>
Wertrelevantes Baujahr	1970
Wohnfläche	164 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>
Verhältnis BGF/Wohnfl.	2,83

#### Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Kaufpreise der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Nr.	Lage	Datum	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	wertrelev. Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	originärer Vergleichsfaktor €/m <sup>2</sup>	umger. Vergleichs- faktor €/m <sup>2</sup>
1	Sögel	09.21	989	18	1972	160	120.000	750	1.240
2	Bawinkel	09.21	682	60	1978	165	198.000	1.200	1.181
3	Geeste	11.21	649	50	1975	160	205.000	1.281	1.368
4	Andervenne	12.21	701	50	0	183	280.000	1.530	1.475
5	Geeste	12.21	724	44	1978	155	295.000	1.903	1.902
6	Freren	12.21	1.037	75	1981	163	290.000	1.779	1.330
7	Meppen	12.21	1.029	92	1974	190	265.000	1.395	1.226
8	Geeste	02.22	787	74	1980	127	265.000	2.087	1.492
9	Herzlake	02.22	589	58	1988	180	324.900	1.805	1.617
10	Haselünne	02.22	481	88	1981	153	282.500	1.846	1.537
11	Meppen	03.22	1.012	58	1978	179	338.000	1.888	1.661
12	Lähden	06.22	795	46	1981	160	288.000	1.800	1.587

13	Herzlake	06.22	536	65	1990	160	311.000	1.944	1.469
14	Herzlake	08.22	615	65	1985	102	228.500	2.240	1.339
15	Geeste	08.22	929	50	1978	182	270.000	1.484	1.312
Mittel:									1.449

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 1.449 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil (Bandbreite von rd. 1.200 – 1.900 €/m<sup>2</sup>).

Das hier zu bewertende Wohnhaus liegt in ländlicher Lage und weist einen sehr niedrigen Wärmedämmstandard auf. Zudem ist der Innenausbau stark erneuerungsbedürftig und stellt für die meisten Kaufinteressenten keinen Wert mehr dar. Der Gutachterausschuss legt daher einen Wertansatz für die Grundsubstanz zugrunde und hält einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor von **900 €/m<sup>2</sup>** für angemessen. Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Objektart:	Wohnhaus
Vergleichsfaktor:	900 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	164 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Vergleichswert:</b>	<b>147.600 €</b>

### 3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

### 3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag anzubringen:

<b>Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:</b>	
Art:	Betrag
tlw. Erneuerung der Fenster u. Außentür	10.000 €
Sanierung Bad im DG	5.000 €
Schäden am Mauerwerk und Dach einschl. Dachrinnen erneuern Arbeiten/ Abbruch diverser Schuppen/ Entrümpelung einschl. Abgasrohr Schornstein	10.000 € 2.000 € 8.000 €
	gesamt: 35.000 €

#### 3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	147.600 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000 €
Sonstiger Bodenwert (Hinterland):	9.780 €
<b>Summe:</b>	122.380 €
<b>Vergleichswert (gerundet)</b>	<b>122.000 €</b>

### **3.5 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und 3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### **3.5.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

##### **Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

##### Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden

Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 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 2010 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.

### 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. 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, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen.

### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

### **Alterswertminderungsfaktor**

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 mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). 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.

### 3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

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.

### 3.5.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von 1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,

2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und

3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.01, 1.21, 1.22

Ausstattungsstandards: Stufe 2,1, interpoliert für Teilunterkellerung, tlw. Dachgeschossausbau

Kosten der Bruttogrundfläche: 762 €/m<sup>2</sup> Zu-/Abschläge:

keine

Angemessener Ansatz: rd. 760 €/m<sup>2</sup>

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungstichtag: 16.11.2022

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäude	
Bruttogrundfläche (BGF):	303 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010	760 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	
Index =	167,6		

Normalherstellungskosten am Stichtag: Herstellungskosten:	1.274 €/m <sup>2</sup> 385.949 €	503 €/m <sup>2</sup> 53.800 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Restnutzungsdauer in Jahren:	18	8	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	
Wertminderung:	74,3% - 286.760 €	86,7% - 46.644 €	
Gebäudesachwert:	<b>99.189 €</b>	<b>7.155 €</b>	
insgesamt:			<b>106.344 €</b>
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Dachgaube	7.200 €	74,3%	1.850 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>			<b>108.195 €</b>

Ver- und Entsorgungsanlagen:	6.000 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:	2.200 €
einfache Nebengebäude:	0 €
Sonstiges	0 €
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>	<b>8.200 €</b>

Summe Bodenwert:	41.780 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	108.195 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	8.200 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>	<b>158.175 €</b>

### 3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

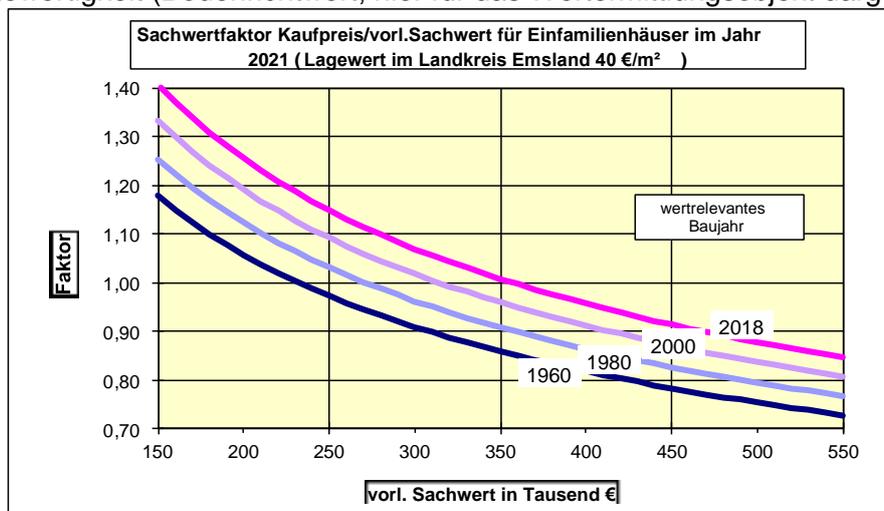
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Regressionsanalyse im Jahr 2021 – Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	642
Kaufzeitpunkt:	01.2019- 12.2021
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1962 – 2019 (Mittel 1989)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	74.000 – 694.000 Euro (Mittel 257.000 Euro)

Es ergab sich in erster Linie eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Sachwertfaktor KP/SW verringert sich mit Anstieg des vorläufigen Sachwertes und ist darüber hinaus vom wertrelevanten Baujahr (unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer) und der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert, hier für das Wertermittlungsobjekt dargestellt) abhängig.



#### Analyse im Jahr 2021

vorl. Sachwert:	158.000 €	
wertrelevantes Baujahr:	1970	
Lagewert:	40,00 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Kaufzeitpunkt	4. Quartal	
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>1,19</b>	<b>(entspr. Zuschlag zum vorl. Sachwert: 19 %)</b>

Aus diesem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage zu erzielen ist und tlw. Marktanpassungszuschläge erforderlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Sachwertfaktoren für Vergleichsobjekte (Ein-/Zweifamilienhäuser) aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes. Hierbei werden aus der Stichprobe der ausgewerteten Verkäufe die 15 am besten mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmenden Vergleichsgrundstücke berücksichtigt.

Die Kaufpreise stimmen in einem oder mehreren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen (u. a. Sachwert, Lagewert, wertrelevantes Baujahr) mit dem Wertermittlungsobjekt nicht hinreichend überein. Anhand der Regressionsanalyse lassen sich die Einflüsse dieser Merkmale auf den Sachwertfaktor nachweisen. Die originären Sachwertfaktoren der Vergleichspreise werden daher anhand der Korrekturfaktoren der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Sachwertfaktor (umger. SW-Faktor):

Nr.	Lage	Datum	Fläche m <sup>2</sup>	Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	wertrelev. Baujahr	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Herzlake	08.21	657	54	1980	89	165.000	101.539	1,62	1,52
2	Dohren	10.21	706	42	1987	137	265.000	172.699	1,53	1,64
3	Haselünne	01.22	1.250	40	1978	120	220.000	163.712	1,34	1,42
4	Herzlake	02.22	589	58	1988	180	324.900	216.708	1,50	1,62
5	Haselünne	02.22	481	88	1981	153	282.500	176.771	1,60	1,59
6	Haselünne	02.22	568	115	1995	131	295.500	264.734	1,12	1,20
7	Stadt Lingen	02.22	857	64	1974	-	205.300	163.983	1,25	1,28
8	Herzlake	03.22	871	58	1995	134	299.000	258.537	1,16	1,30
9	Haselünne	03.22	336	84	2015	70	206.000	210.191	0,98	0,95
10	Herzlake	04.22	628	58	1992	160	317.000	253.369	1,25	1,40
11	Lähden	06.22	795	46	1981	160	288.000	221.419	1,30	1,43
12	Herzlake	06.22	536	65	1990	160	311.000	275.332	1,13	1,28
13	Haselünne	07.22	717	115	1987	161	315.000	275.765	1,14	1,23
14	Herzlake	08.22	615	65	1985	102	228.500	167.552	1,36	1,30
15	Herzlake	08.22	809	58	1992	175	325.000	283.056	1,15	1,29
Mittel:										1,36

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 1,36.

Unter Würdigung der individuellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes (ländliche Lage, niedriger Wärmedämmstandard, erhebliche Unterhaltungsrückstände, der Innenausbau stellt für die meisten Kaufinteressenten keinen Wert mehr dar) hält der Gutachterausschuss einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von **1,00** für marktgerecht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert:	158.175 €
Sachwertfaktor:	1,00
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>158.175 €</b>

36

### 3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im vorstehenden Vergleichswertverfahren Seite 30 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält einen Abschlag von 35.000 € für Baumängel und Bauschäden für erforderlich.

### 3.5.6 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	158.175 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	123.175 €
<b>Sachwert (gerundet)</b>	<b>125.000 €</b>

### Zusammenfassung

Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von 122.000 € (s. Seite 30). Der Wert nach dem Sachwertverfahren beläuft sich auf 125.000 €. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Sachwert die objektspezifischen Besonderheiten besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu **125.000 €**.

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 6 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 Vergleichswert durch aktuelle Vergleichsfälle und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der in erster Linie nach dem Sachwert ermittelt wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Dohren, Waldstraße 15 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.11.2022 mit

**125.000,- €**

**(in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)**

ermittelt.

Meppen, den 16.11.2022

---

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

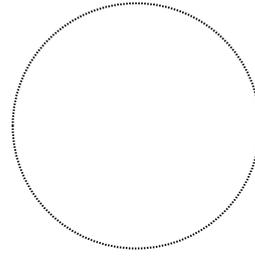
Meppen, den 17.11.2022  
Im Auftrage

()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach)

Obergerichtsstraße 20  
49716 Meppen



Amtsgericht Meppen

**Anlagen zum Gutachten****Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen** nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)**I. Hauptgebäude**

Wohnhaus KG+*=	4,62 m	*	9,61 m	0,19 m	2,82 m	=	44,88 m <sup>2</sup>	
	5,93 m	*	2,56 m			=	15,19 m <sup>2</sup>	
EG+=	11,12 m	*	8,74 m	4,62 m	* 0,88 m	=	101,18 m <sup>2</sup>	
DG+=	4,39 m	*	4,62 m				20,24 m <sup>2</sup>	
	11,12 m	*	8,74 m	4,62 m	* 0,88 m	= -----	101,18 m <sup>2</sup>	-----
	4,39 m		4,62 m				20,24 m <sup>2</sup>	
								<b>302,91 m<sup>2</sup>   .</b>

**Nebengebäude**

Stallgebäude								
EG=	5,62 m	*	9,49 m				53,29 m <sup>2</sup>	
DG= -----	5,62 m	*	9,49 m				53,29 m <sup>2</sup>	
								<b>106,57 m<sup>2</sup></b>

**Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

**I. Hauptgebäude** nach vorliegenden Unterlagen

vom Eigentümer

<u><b>Erdgeschoss:</b></u>						
Elternzimmer	:	3,88 <sup>5</sup>	x	4,13 <sup>5</sup>	=	16,06 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	:	3,88 <sup>5</sup>	x	3,88 <sup>5</sup>	=	15,09 "
Bad	:	2,63 <sup>5</sup>	x	2,01	=	5,30 "
Flur	:	2,38 <sup>5</sup>	x	3,38 <sup>5</sup>		
		+ 0,56 <sup>25</sup>	x	1,63 <sup>5</sup>	-	3,10
					=	10,66 "
Wohnzimmer	:	3,94 <sup>75</sup>	x	4,76	=	18,79 "
Wohnküche	:	4,38 <sup>5</sup>	x	4,01	-	0,93 <sup>75</sup> x 2,06 <sup>25</sup>
Küche	:	4,01	x	4,38 <sup>5</sup>	=	17,58 "
<u><b>Dachgeschoss:</b></u>						
Kinderzimmer	:	(4,13 <sup>5</sup> - 0,48)	x	3,88 <sup>5</sup>	=	14,20 "
Kinderzimmer	:	(3,88 <sup>5</sup> - 0,48)	x	3,88 <sup>5</sup>	=	13,23 "
Flur	:	2,38 <sup>5</sup>	x	3,38 <sup>5</sup>		
		+ 0,56 <sup>25</sup>	x	1,63 <sup>5</sup>	-	3,10
					=	10,66 "
Waschraum	:	(2,63 <sup>5</sup> - 0,48)	x	2,01	=	4,33 "
Kinderzimmer	:	(4,01 - 0,48)	x	4,01	=	14,16 "
Kinderzimmer	:	(4,01 - 0,48)	x	4,38 <sup>5</sup>		
		- 0,93 <sup>75</sup>	x	2,06 <sup>25</sup>		
					=	13,55 "
					=	169,26 "
					=	5,08 "
					=	164,18 "

### 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.