



L Ü B B E R S  
IMMOBILIENBEWERTUNG

## **Immobilien Wert-Gutachten**

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

**Schulstraße 2, 49716 Meppen-Rühle**



### **Zweifamilienhaus**

| Stichtag   | Verkehrswert | Hinweis |
|------------|--------------|---------|
| 01.09.2024 | 220.000 €    | Keine   |

**0 Auftrag****0.1 Auftragsdaten****0.1.1 Beteiligte**

| <b>Beteiligte</b>       |                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber</b>     | Amtsgericht Meppen (Zwangsversteigerungsgericht)<br>Postfach 12 53, 49702 Meppen<br>Akz. NZS 27 K 16/23                                                                                        |
| <b>Sachverständiger</b> | Lübberts Sachverständigenbüro<br>Herr Klaus Lübberts, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA)<br>Hinterstraße 33, 49716 Meppen<br>Telefon: 05931 / 49657-20; E-Mail: info@luebbers24.de            |
| <b>Qualifikation</b>    | Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert)<br>für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) durch die DIA Consulting AG (DIN EN ISO/IEC 17024) |
| <b>Eigentümer</b>       | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                       |
| <b>Berechtigte</b>      | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                |
| <b>Schuldner</b>        | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                       |
| <b>Vertreter</b>        | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                       |
| <b>Gläubiger</b>        | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                       |
| <b>Zwangsverwalter</b>  | nicht angeordnet                                                                                                                                                                               |
| <b>Mieter / Pächter</b> | Keine Angaben                                                                                                                                                                                  |

**0.1.2 Ortstermin**

| <b>Ortstermin</b>     |                                                                                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ladung</b>         | 02.09.2024                                                                               |
| <b>Form</b>           | Schriftlich (Einwurf-Einschreiben)                                                       |
| <b>Terminänderung</b> | Nein                                                                                     |
| <b>Durchführung</b>   | 19.09.2024 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr                                                   |
| <b>Gegenstand</b>     | Besichtigung des Wertermittlungsobjekts                                                  |
| <b>Erschienene</b>    | Herr Klaus Lübbers (Sachverständiger)                                                    |
| <b>Umfang</b>         | Außenbesichtigung: vollständig erfolgt   Innenbesichtigung: nicht erfolgt (kein Zutritt) |

**0.1.3 Ausarbeitung**

| <b>Ausarbeitung</b>                        |            |                                      |            |
|--------------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| <b>Auftragseingang</b>                     | 28.06.2024 | <b>Auftragsnummer</b>                | 100-24-013 |
| <b>Fertigstellung</b>                      | 19.11.2024 | <b>Ausfertigungen</b>                | 5 Stück    |
| <b>Umfang</b>                              | 94 Seiten  |                                      |            |
| <b>Wertermittlungsstichtag<sup>1</sup></b> | 01.09.2024 | <b>Qualitätsstichtag<sup>2</sup></b> | 01.09.2024 |

1 § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

2 § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

**0.2 Verzeichnisse****0.2.1 Inhaltsverzeichnis**

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>0</b> | <b>Auftrag.....</b>                    | <b>2</b>  |
| 0.1      | Auftragsdaten .....                    | 2         |
| 0.1.1    | Beteiligte .....                       | 2         |
| 0.1.2    | Ortstermin .....                       | 3         |
| 0.1.3    | Ausarbeitung.....                      | 3         |
| 0.2      | Verzeichnisse .....                    | 4         |
| 0.2.1    | Inhaltsverzeichnis .....               | 4         |
| 0.2.2    | Tabellenverzeichnis .....              | 7         |
| 0.2.3    | Abbildungsverzeichnis .....            | 8         |
| 0.3      | Aufgabe .....                          | 9         |
| 0.3.1    | Einleitung .....                       | 9         |
| 0.3.2    | Aufgabe .....                          | 9         |
| 0.3.3    | Besonderheiten.....                    | 9         |
| 0.4      | Ergebnis .....                         | 9         |
| 0.4.1    | Beschreibung .....                     | 9         |
| 0.4.2    | Bewertung.....                         | 10        |
| 0.4.3    | Erläuterung .....                      | 10        |
| 0.4.4    | Hinweise .....                         | 11        |
| <b>1</b> | <b>Tatsächliche Eigenschaften.....</b> | <b>12</b> |
| 1.1      | Region und Umfeld .....                | 12        |
| 1.1.1    | Raumordnung .....                      | 12        |
| 1.1.2    | Immobilienmarkt.....                   | 13        |
| 1.1.3    | Makrolage .....                        | 14        |
| 1.1.4    | Mikrolage .....                        | 16        |
| 1.2      | Grund und Boden .....                  | 18        |
| 1.2.1    | Umfeld .....                           | 18        |
| 1.2.2    | Erschließung .....                     | 18        |
| 1.2.3    | Beschaffenheit .....                   | 19        |
| 1.2.4    | Umwelt.....                            | 19        |
| 1.3      | Bauliche Anlagen.....                  | 20        |
| 1.3.1    | Objekt 1 .....                         | 20        |
| 1.3.2    | Nebengebäude .....                     | 23        |
| 1.3.3    | Flächen.....                           | 24        |
| 1.3.4    | Außenanlagen.....                      | 26        |
| 1.4      | Sonstiges.....                         | 27        |
| 1.4.1    | Barrierefreiheit .....                 | 27        |

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| 1.4.2    | Energieausweis.....                       | 27        |
| 1.4.3    | Kommunale Wärmeplanung.....               | 27        |
| 1.4.4    | Gebäudegeometrie.....                     | 27        |
| 1.4.5    | Rauchmelder.....                          | 28        |
| 1.4.6    | Stellplätze.....                          | 28        |
| 1.4.7    | Versicherung.....                         | 28        |
| <b>2</b> | <b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>     | <b>29</b> |
| 2.1      | Liegenschaftskataster.....                | 29        |
| 2.2      | Grundbuch.....                            | 30        |
| 2.3      | Bodenordnung.....                         | 30        |
| 2.4      | Bauordnung.....                           | 31        |
| 2.4.1    | Materielles Bauordnungsrecht.....         | 31        |
| 2.4.2    | Formelles Bauordnungsrecht.....           | 34        |
| 2.5      | Beschränkungen und Belastungen.....       | 40        |
| 2.5.1    | Öffentlich-rechtliche Beschränkungen..... | 40        |
| 2.5.2    | Privatrechtliche Beschränkungen.....      | 41        |
| <b>3</b> | <b>Regionaler Immobilienmarkt.....</b>    | <b>43</b> |
| 3.1      | Marktvolumen.....                         | 43        |
| 3.2      | Preisentwicklung.....                     | 43        |
| 3.3      | Bodenrichtwert.....                       | 45        |
| 3.4      | Sachwertfaktoren.....                     | 47        |
| 3.5      | Energiebedarf.....                        | 49        |
| 3.6      | Mieten und Pachten.....                   | 50        |
| 3.7      | Liegenschaftszinssätze.....               | 50        |
| <b>4</b> | <b>Rechtliche Grundlagen.....</b>         | <b>53</b> |
| 4.1      | Wertbegriff.....                          | 53        |
| 4.2      | Wertermittlung.....                       | 53        |
| 4.2.1    | Grundlage.....                            | 53        |
| 4.2.2    | Wertermittlungsmodelle.....               | 54        |
| 4.2.3    | Verfahrenswahl.....                       | 54        |
| 4.3      | Bodenwert.....                            | 55        |
| 4.3.1    | Vergleichspreise.....                     | 55        |
| 4.3.2    | Bodenrichtwerte.....                      | 55        |
| 4.3.3    | Anpassungsfaktoren.....                   | 55        |
| 4.4      | Sachwertverfahren.....                    | 56        |
| 4.5      | Ertragswertverfahren.....                 | 57        |
| 4.5.1    | Erläuterung.....                          | 57        |
| 4.5.2    | Allgemeines Ertragswertverfahren.....     | 57        |

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>Verkehrswertermittlung</b>              | <b>59</b> |
| 5.1      | Bodenwert                                  | 59        |
| 5.1.1    | Bodendaten                                 | 61        |
| 5.1.2    | Bodenrichtwert                             | 62        |
| 5.1.3    | Anpassung Normgrundstück                   | 62        |
| 5.1.4    | Marktanpassung                             | 63        |
| 5.1.5    | Besondere objektspezifische Merkmale (boG) | 63        |
| 5.1.6    | Bodenwert                                  | 63        |
| 5.1.7    | Kennzahlen                                 | 63        |
| 5.2      | Gebäudewert (Sachwertmodell)               | 64        |
| 5.2.1    | Objektdaten                                | 65        |
| 5.2.2    | Normalherstellungskosten                   | 66        |
| 5.2.3    | Besondere Bauteile                         | 67        |
| 5.2.4    | Anpassung Normgebäude                      | 67        |
| 5.2.5    | Restnutzungsdauer                          | 68        |
| 5.2.6    | Alterswertminderung                        | 71        |
| 5.2.7    | Außenanlagen                               | 71        |
| 5.2.8    | Gebäudewert                                | 72        |
| 5.3      | Sachwert                                   | 73        |
| 5.3.1    | Marktanpassung                             | 74        |
| 5.3.2    | Besondere objektspezifische Merkmale (boG) | 75        |
| 5.3.3    | Sachwert                                   | 77        |
| 5.4      | Gebäudewert (Ertragswertmodell)            | 78        |
| 5.4.1    | Objektdaten                                | 79        |
| 5.4.2    | Jahresrohertrag                            | 79        |
| 5.4.3    | Bewirtschaftungskosten                     | 80        |
| 5.4.4    | Restnutzungsdauer                          | 81        |
| 5.4.5    | Liegenschaftszinssatz                      | 82        |
| 5.4.6    | Barwertfaktoren                            | 84        |
| 5.4.7    | Gebäudewert                                | 84        |
| 5.5      | Ertragswert                                | 85        |
| 5.5.1    | Marktanpassung                             | 85        |
| 5.5.2    | Besondere objektspezifische Merkmale (boG) | 86        |
| 5.5.3    | Ertragswert                                | 86        |
| 5.6      | Verkehrswert (Marktwert)                   | 86        |
| 5.6.1    | Schlussbetrachtung                         | 86        |
| 5.6.2    | Verfahrensergebnisse                       | 87        |
| 5.6.3    | Verkehrswert (Marktwert)                   | 88        |
| 5.6.4    | Schlussklärung                             | 88        |
| 5.7      | Anlagen                                    | 89        |

|       |                            |    |
|-------|----------------------------|----|
| 5.7.1 | Flächenermittlung .....    | 89 |
| 5.7.2 | Fachliteratur .....        | 91 |
| 5.7.3 | Bearbeitungshinweise ..... | 93 |

## 0.2.2 Tabellenverzeichnis

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Umfeld .....                                                        | 18 |
| Tabelle 2: Erschließung .....                                                  | 18 |
| Tabelle 3: Beschaffenheit .....                                                | 19 |
| Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten .....                                         | 20 |
| Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung .....                                         | 21 |
| Tabelle 6: Liegenschaftsbuch .....                                             | 30 |
| Tabelle 7: Grundbuch .....                                                     | 30 |
| Tabelle 8: Bebauungsplan .....                                                 | 32 |
| Tabelle 9: Standardstufen .....                                                | 65 |
| Tabelle 10: Standardstufen (Ergänzung Typ 1.01 bis 3.33) .....                 | 66 |
| Tabelle 11: Erfahrungssätze für Außenanlagen Ein- und Zweifamilienhäuser ..... | 72 |

### 0.2.3 Abbildungsverzeichnis

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Immobilienmarkt Umsätze .....                                         | 13 |
| Abbildung 2: Übersichtskarte.....                                                  | 14 |
| Abbildung 3: Stadtplan .....                                                       | 15 |
| Abbildung 4: Luftbild .....                                                        | 16 |
| Abbildung 5: Lagebild .....                                                        | 17 |
| Abbildung 6: Lageskizze.....                                                       | 17 |
| Abbildung 7: Objekt 1 Instandhaltung .....                                         | 22 |
| Abbildung 8: Objekt 1 Ansichten.....                                               | 22 |
| Abbildung 9: Nebengebäude Ansichten.....                                           | 23 |
| Abbildung 10: Nebengebäude Instandhaltung .....                                    | 23 |
| Abbildung 11: Außenanlagen Ansichten.....                                          | 26 |
| Abbildung 12: Liegenschaftskarte.....                                              | 29 |
| Abbildung 13: Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) .....                            | 32 |
| Abbildung 14: Bauunterlagen .....                                                  | 35 |
| Abbildung 15: Verkaufszahlen .....                                                 | 43 |
| Abbildung 16: Preisentwicklung .....                                               | 44 |
| Abbildung 17: Bodenrichtwert.....                                                  | 45 |
| Abbildung 18: Sachwertmodell .....                                                 | 47 |
| Abbildung 19: Sachwertfaktoren.....                                                | 48 |
| Abbildung 20: Energiebedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern in Niedersachsen..... | 49 |
| Abbildung 21: Mieten für Wohnungen.....                                            | 50 |
| Abbildung 22: Ertragswertmodell.....                                               | 51 |



### **0.3 Aufgabe**

#### **0.3.1 Einleitung**

In der Zwangsversteigerungssache [REDACTED] gegen [REDACTED] soll gemäß Beschluss vom 24.06.2024 (Amtsgericht Meppen, Geschäftszeichen 27 K 16/23) zum Zweck der Zwangsversteigerung Beweis über den Immobilienwert erhoben werden. Der Beweisbeschluss lautet wie folgt:

Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz soll ein Sachverständigengutachten über den Grundstückswert (Verkehrswert) des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

Die Gerichtsakte wurde mir nicht übersandt.

#### **0.3.2 Aufgabe**

Für die Zwangsversteigerung wird der Wert des Immobilienvermögens benötigt. Ich wurde am 28.06.2024 beauftragt, zu diesem Zweck den Grundstückswert (Verkehrswert) gemäß § 74a Zwangsversteigerungsgesetz<sup>3</sup> zum Wertermittlungstichtag 01.09.2024 zu ermitteln.

#### **0.3.3 Besonderheiten**

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

### **0.4 Ergebnis**

#### **0.4.1 Beschreibung**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnimmobilie, bestehend aus einem Zweifamilienhaus. Es befindet sich Schulstraße 2, 49716 Meppen-Rühle in einem Wohngebiet. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 961 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Volleigentumsgrundstück.

---

<sup>3</sup> § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (Auszug): Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Das Zweifamilienhaus umfasst zwei Wohneinheiten und wurde ca. 1968 zunächst als Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Im Jahr 1998 wurde die Garage zu Wohnzwecken umgebaut, wodurch das Zweifamilienhaus entstanden ist. Der (ehemalige) Bereich des Einfamilienhauses ist voll unterkellert. Das Erd- und das Obergeschoss sind vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 232 m<sup>2</sup> (EG/OG 1), die Nebenfläche ca. 94 m<sup>2</sup> (KG), die Bruttogrundfläche ca. 440 m<sup>2</sup> (KG bis OG 1). Es besteht geringer Instandsetzungsbedarf.

Als Nebengebäude ist ein Carport vorhanden.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Objekt augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

#### **0.4.2 Bewertung**

Der Wertermittlungstichtag<sup>4</sup> ist mit dem Qualitätsstichtag<sup>5</sup> identisch. Der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag 01.09.2024 beträgt 220.000 €.

#### **0.4.3 Erläuterung**

##### **0.4.3.1 Wertermittlungsverfahren**

Die Verkehrswertermittlung basiert auf den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)<sup>6</sup> und den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA 2023).<sup>7</sup> Ich habe zwei Wertermittlungsverfahren angewendet (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren).

Hinweis: Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. In § 53 ist geregelt, dass bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV 2021 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt werden kann.

---

4 § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

5 § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

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

7 Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung sind am 22.09.2023 durch die Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten.