

GUTACHTEN



für
Gebäude und Freifläche
Weststraße 30, 49767 Twist

Dipl.-Kfm. / M. A.
GUNNAR VAGES

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen D1 + D2

1. Abschrift

Hünensand 45 - 49716 Meppen
Telefon: +49 (0) 0155 109 178 19 - E-Mail: gunnar.vages@outlook.com

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:

Grundbuch von:	Twist
Grundbuchblatt:	4554
Gemarkung:	Twist
Straße, Hausnummer:	Weststraße 30
Flur:	41
Flurstück(e):	1695
Gesamtfläche:	614 m ²
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Verkehrswerteinschätzung

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Weststraße 30, 49767 Twist (Amtsgericht Meppen, Bezirk Twist, Grundbuchblatt-Nr. 4554, Flur 41, Flurstück 1695) wurde zum Wertermittlungstichtag, dem 20.11.2025, zugleich Qualitätsstichtag, geschätzt zu

297.000,- €

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Inkl. 15% Abschlag für nicht mögliche Innenbesichtigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten. Hierin sind 29 Seiten Schriftteil und 15 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung	5
2	Allgemeines	6
2.1	Auftraggeber	6
2.2	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Gutachtengrundlage	6
2.5	Unterlagen	7
2.5.1	Allgemeine Unterlagen	7
2.5.2	Objektbezogene Unterlagen	7
2.5.3	Mündliche Auskünfte	7
2.6	Ortsbesichtigung	7
2.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	8
2.8	Vertragliche Grundlagen	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Grundbuch	9
3.2	Planungs- und baurechtliche Situation	9
3.3	Baulasten	10
3.4	Altlasten	10
3.5	Energetische Eigenschaften	10
3.6	Sonstige Rechte und Belastungen	10
4	Grundstücksmerkmale	11
4.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	11
4.2	Erschließungszustand	11
4.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	11
4.4	Lagebeschreibung	12
4.4.1	Makrolage	12
4.4.2	Mikrolage	13
4.5	Beschaffenheitsmerkmale	13
4.5.1	Größe	13
4.5.2	Zuschnitt	13
4.5.3	Nivellement	13
4.5.4	Bodenbeschaffenheit	14
4.5.5	Aufteilung	14
4.5.6	Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse	14
4.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
4.7	Nachbarbebauung	14
4.8	Immissionen	14
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
5.1	Vorbemerkungen	15
5.2	Bauliche Anlagen	15
5.2.1	Wohnhaus	15
5.2.2	Nebengebäude (Garage)	17
5.2.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	17
5.2.4	Bautechnische Beanstandungen	17
5.3	Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)	17
5.4	Gesamtnutzungsdauer	18
5.5	Restnutzungsdauer	18
6	Grundsätze zur Wertermittlung	19

7	Wertermittlung	21
7.1	Bodenwert	21
7.2	Sachwertverfahren	22
7.2.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	26
7.2.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	26
7.2.3	Bodenwert	27
7.2.4	Vorläufiger Sachwert.....	27
7.2.5	Sachwertfaktor.....	27
7.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
7.2.7	Sachwert.....	29
7.3	Verkehrswert	29
8	Anlagen	30
8.1	Lageplan	30
8.2	Liegenschaftskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab)	34
8.3	Grundbuchauszug	36
8.4	Flächenberechnungen	37
8.5	Sachwertfaktoren Landkreis Emsland	44
8.6	Grundrisse / Skizzenansicht (aus Bauakte)	45
8.7	Fotodokumentation des Ortstermins am 20.11.2025	48
8.8	Bodenrichtwertkarte	52
8.9	Modellbeschreibung (Quellenangabe)	55
8.10	Baulastenauskunft	56
8.11	Altlastenauskunft	57
8.12	Flächennutzungsplan (Auszug)	58
8.13	Bebauungsplan (Auszug)	59
8.14	Baugenehmigung	60
8.15	Abkürzungsverzeichnis	62

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung

Objektart	Einfamilienwohnhaus (1.22)
PLZ / Ort	49767 Twist
Straße, Hausnummer	Weststraße 30
Zuständiges Amtsgericht	Meppen
Grundbuch von	Twist
Gemarkung	Twist
Blatt	4554
Flur	41
Flurstücknummer	1695
Grundstücksgröße	614 m ²
Bodenrichtwert	63,- € p. m ²
Baujahr	2021
Modifiziertes Baujahr	---
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (nach Modernisierung)	66 Jahre
Bruttogrundfläche	ca. 294,20 m ²
Wohnfläche	ca. 124,98 m ²
Wertermittlungstichtag (WEST)	20.11.2025
Qualitätstichtag	20.11.2025
Gesamtbodenwert	38.682,- €
Gebäudeart gem. ImmoWertV, Anlage 4	1.22
Baupreisindex	189,7
Alterswertminderungsfaktor	0,943
Kostenkennwert (NHK 2010)	770,31 € / m ² BGF
Herstellungskosten zum WEST	1.461,28 € / m ² BGF
Regionalfaktor	1,0
Vorläufiger Sachwert	479.640,- €
Sachwertfaktor	0,78
Pauschaler Abschlag für notwendigen Aufwendungen	25.000,- €
Abschlag aufgrund nicht mögl. Innenbesichtigung	15%
Ergebnis der Sachwertermittlung (gerundet)	297.000,- €

2 Allgemeines

2.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Meppen, Postfach 12 53, 49702 Meppen, hat mich, den unterzeichnenden Diplom-Kaufmann Gunnar Vages M. A., geschäftsansässig in 49716 Meppen, Hünensand 45, in meiner Eigenschaft als DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien D1 + D2 mit Schreiben vom 29.10.2025 bestellt, ein Verkehrswertgutachten über den zuvor dargestellten und nachstehend näher beschriebenen Grundbesitz zu erstellen.

<u>Auftraggeber</u>	<u>Auftragnehmer</u>
Amtsgericht Meppen Postfach 12 53 49702 Meppen	Dipl.-Kfm. / M. A. Gunnar Vages Hünensand 45 49716 Meppen

2.2 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungsstichtag, bezieht.

Wertermittlungsstichtag:	20.11.2025
Qualitätsstichtag:	20.11.2025

2.3 Verwendungszweck

Das Gutachten wird im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Meppen erstellt.

2.4 Gutachtengrundlage

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.5 Unterlagen

2.5.1 Allgemeine Unterlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Weitere Literatur sowie online genutzte Datengrundlagen sind insb. wie folgt:

- Wertermittlungen von Immobilien und Grundstücken, 8. Aufl. (Fahrländer, Metzger, Stieringer)
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Aufl. (Sommer, Kröll)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung (Unglaube)
- Kleiber – Wertermittlerportal (portal.reguvis.de)
- Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

2.5.2 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücknachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen, etc.

2.5.3 Mündliche Auskünfte

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und - sofern gegeben - Auskünfte von den bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 20.11.2025 um 11.00 Uhr. Teilnehmende Personen waren:

Ziff.	Name	Funktion	Anschrift
1.	Gunnar Vages	Sachverständiger	Hünensand 45, 49716 Meppen

Neben dem Sachverständigen haben keine weiteren Personen an der Ortsbesichtigung teilgenommen. Ein Einlass in das Haus wurde nicht gewährt.

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus befindet. Das Haus wurde, soweit möglich, von allen Außenseiten in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht vorgenommen werden.

Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 11.25 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei leicht sonnigen Wetterverhältnissen, gut. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage 8.7 beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Für die Wertermittlung getätigten Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden und gemäß Auftrag eingeholten Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen sowie keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten bzw. zur Kenntnis erhaltenen Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Eine vollständige Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten nicht anderweitig angegeben.

2.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 2.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Der Grundbesitz ist im Grundbuch von Twist, Blatt 4554, eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Twist	41	1695	Gebäude- und Freifläche, Weststraße 30	614 m ²

In Abteilung II des Grundbuches «Lasten und Beschränkungen» bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Rückauflassungsvormerkung für Gemeinde Twist. Details sind dem Grundbuch zu entnehmen.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 16/25). Eingetragen am 10.07.2025

Anmerkung zu Abteilung II:

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle in diesem Gutachten.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist wurde der Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 «Zwischen Alter Postweg und Weststraße» mit Wohnbaufläche und öffentlicher Grünfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 «Zwischen Alter Postweg und Weststraße» mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1, Spalte 2 BauNVO od. Bebauungsplan):	I
Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, Spalte 3 BauNVO od. Bebauungsplan):	0,3
Zulässige Geschossflächenzahl (§ 17 Abs 1, Spalte 4 BauNVO od. Bebauungsplan):	---
Bauweise:	offen

Es bestehen nach Kenntnis keine sanierungsrechtlichen Besonderheiten und ebenso kein Denkmalschutz.

Für das Bewertungsobjekt sind nach Kenntnis keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht vollständig überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Emsland für die Gemeinde Twist bestehen keine Baulasteintragen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage 8.10).

3.4 Altlasten

Das vorliegende Grundstück ist nicht im Altlastenverzeichnis registriert (siehe Anlage 8.11).

3.5 Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften konnte aufgrund fehlendem Energieausweis nicht vorgenommen werden.

3.6 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt.

Im Grundbuch besteht eine eingetragene Rückkauflassungsvormerkung für die Gemeinde Twist (siehe Anlage 8.3). Gemäß Grundstückskaufvertrag dient diese zur Sicherung des

Anspruchs der Gemeinde auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsgrundstück. Die Rückübertragung kann von der Gemeinde gem. Grundstückskaufvertrag vom 15.10.2020 verlangt werden, wenn der Rohbau nicht innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsabschluss errichtet wurde, das Gebäude nicht innerhalb von vier Jahren bezugsfertig hergestellt wurde, das Grundstück innerhalb von 10 Jahren weiter veräußert wird oder gegen die Pflicht zur Eigennutzung des Gebäudes innerhalb von zehn Jahren verstoßen wird. Die Gemeinde hat zudem die Wahlmöglichkeit, statt einer Rückübertragung Zuschläge zum Kaufpreis zu erheben.

Die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen wird bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

Miet- oder Pachtverhältnisse konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins und auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt werden.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt die Baugenehmigung vom 10.11.2020 des Landkreises Emsland vor.

Die Baugenehmigung wurde für das Bewertungsgrundstück für folgendes Vorhaben erteilt:

- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

4.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Straße «Weststraße» verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße «Weststraße» handelt es sich um eine einspurige ruhige Anliegerstraße.

Gemäß telefonischer Information der Gemeinde Twist vom 09.12.2025 sind die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Breitbandausbau
- Stromversorgung
- Gasversorgung

4.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen keine schriftlichen Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nicht anders angegeben.

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Twist vom 09.12.2025 stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an.

4.4 Lagebeschreibung

4.4.1 Makrolage

Twist liegt im nordwestlichen Teil Niedersachsens, direkt an der niederländischen Grenze und eingebettet in die weite Moorlandschaft des Emslands. Die Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern wirkt auf den ersten Blick ländlich, ist aber deutlich stärker in regionale Verkehrs- und Wirtschaftsstrukturen integriert, als die Karte vermuten lässt. Die Nähe zu Emmen und den niederländischen Arbeitsmärkten erzeugt eine grenzüberschreitende Dynamik, während die alltägliche Mobilität stark vom Pkw geprägt bleibt – der ÖPNV ist vorhanden, aber eher funktional als komfortabel. Für Pendlerhaushalte schafft diese Lage einen klaren Vorteil: Der Wechsel zwischen deutschen und niederländischen Beschäftigungsmöglichkeiten ist unkompliziert, was sich regelmäßig in einer stabilen Wohnraumnachfrage niederschlägt.

Wirtschaftlich hat Twist die Transformation von einem Standort der Torf-, Erdöl- und Erdgasförderung hin zu einem diversifizierten Gewerbestandort hinter sich. Heute prägen mittelständische Betriebe aus Kunststoffverarbeitung, Fahrzeug- und Sonderbau sowie Unternehmen der Energiewirtschaft das Bild. Gewerbegebiete entlang der regionalen Hauptachsen und die wachsende Zahl an Projekten im Bereich erneuerbarer Energien – einschließlich Wasserstoff- und Windinitiativen – verleihen dem Standort eine zukunftsorientierte Note. Diese industriell-gewerbliche Basis sorgt für eine solide Nachfrage nach Produktions- und Logistikflächen, während zugleich der kommunale Haushalt von stabilen Gewerbesteuerstrukturen profitiert.

Demografisch zeigt Twist das Profil vieler kleinerer Emsland-Gemeinden: konstante bis leicht schwankende Einwohnerzahlen und ein bodenständiges soziales Gefüge stellen eine langfristige Standortattraktivität.

Den wohl stärksten Charakterzug erhält der Ort durch seine naturräumliche Lage. Das Bourtanger Moor–Bargerveen prägt das Umfeld sowohl ökologisch als auch städtebaulich. Renaturierungsflächen, Schutzgebiete und die besondere Bodenbeschaffenheit begrenzen die bauliche Expansion, erzeugen jedoch gleichzeitig einen hohen landschaftlichen Erholungswert.

Insgesamt ergibt sich für Twist eine Makrolage, die von Grenznähe, funktionaler Verkehrsanbindung, wirtschaftlicher Stabilisierung durch KMU und Energieprojekte sowie einem prägnanten Landschaftsrahmen geprägt ist. Wohnobjekte profitieren von der Kombination aus Pendlerpotenzial und naturnaher Umgebung; Gewerbeobjekte von verfügbaren Flächen, guter Erreichbarkeit und energiewirtschaftlicher Infrastruktur.

4.4.2 Mikrolage

Die Weststraße im Ortsteil Schöninghsdorf liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im nördlichen Teil der Gemeinde Twist. Die Umgebung ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern aus unterschiedlichen Baujahren, überwiegend mit großzügigen Grundstücksflächen und einer ruhigen, siedlungsähnlichen Struktur. Die Bebauung folgt einer Straßenführung ohne Durchgangsverkehr; die Weststraße dient hauptsächlich der Anliegererschließung und weist dementsprechend ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Das Wohnumfeld ist gepflegt, von Gärten und Grünflächen geprägt und besitzt einen ausgeprägt dörflichen Charakter.

Die örtliche Nahversorgung wird überwiegend im Kernbereich der Gemeinde Twist wahrgenommen, der mit dem Pkw innerhalb weniger Minuten erreichbar ist. Dort befinden sich Supermärkte, Einzelhandelsangebote, Ärzte sowie wesentliche Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Grundschule und Kindertagesstätte befinden sich direkt im Ort und sind von der Weststraße fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist vorhanden, jedoch im ländlichen Takt organisiert, wodurch die Mobilität im Wesentlichen vom Individualverkehr geprägt bleibt.

Die Weststraße profitiert von ihrer Lage nahe der niederländischen Grenze, wodurch sich ein erweitertes Versorgungs- und Arbeitsplatzangebot in Emmen und den umliegenden niederländischen Gemeinden erschließt. Gleichzeitig ist das Umfeld durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zu den weitläufigen Moor- und Naturflächen des deutsch-niederländischen Grenzraums landschaftlich attraktiv. Diese naturräumliche Situation trägt zu einem hohen Erholungswert bei, ohne dass unmittelbare Nutzungskonflikte bestehen.

Insgesamt weist die Mikrolage in der Weststraße eine ruhige, familienfreundliche Wohnqualität mit stabilem Umfeld, ausreichend Erreichbarkeit der kommunalen Infrastruktur und klarer Wohnnutzung auf. Das Gebiet zählt zu den etablierten Wohnlagen innerhalb Schöninghsdorfs, wobei die geringe Verkehrsbelastung, der homogene Siedlungscharakter und die Nähe zur Natur positiv zu bewerten sind.

4.5 Beschaffenheitsmerkmale

4.5.1 Größe

Die Größe des Grundstücks beträgt 614m².

4.5.2 Zuschnitt

Die Form ist aus dem in Anlage 8.2 dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

4.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft sowie zur Straßenseite.

4.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

4.5.5 Aufteilung

Das Gebäude ist zentral auf dem Grundstück gelegen. Die angrenzende Garage wurde von der Straße betrachtet auf der rechten Seite am Haus angebaut und endet mit der Grundstücksgrenze. Eine Aufteilung der Außenanlagen wird hier nicht dargestellt, da diese nicht angelegt sind (siehe Anlage 8.7 - Fotodokumentation)

4.5.6 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen nicht vor. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

4.6 **Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Zur Hauseingangstür existiert eine Betonsteinpflasterung als Fußweg. Zur Garage besteht keine Zuwegung. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich ebenfalls keine zu erwähnenden Außenanlagen (siehe Anlage 8.7 – Fotodokumentation). Das Grundstück ist zu den angrenzenden Nachbargrundstücken neben vorhandenen Grenzbebauungen mit unterschiedlichen sichthemmenden Zaunanlagen der Eigentümer abgetrennt.

4.7 **Nachbarbebauung**

Die Nachbarbebauung besteht soweit erkennbar aus neueren Einfamilienhäusern. Es bestehen Grenzbebauungen zum zu bewertenden Objekt.

4.8 **Immissionen**

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. erhaltenen Unterlagen sowie ggf. erteilte Auskünfte. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

5.2 Bauliche Anlagen

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich gem. Vor-Ort-Besichtigung und gem. vorliegenden Unterlagen ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Garage. Eine Begehung im Haus war nicht möglich. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig oder in kurzen Sätzen ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Objekt hat ein Erdgeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und eine Garage mit Flachdach.

Auf Basis der Baufreigabe aus 2020 wird von einem Baujahr 2021 (bezugsfertig) ausgegangen.

5.2.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist als eingeschossiges Einfamilienhaus plus Spitzboden mit Walmdach errichtet. Eine Unterkellerung besteht laut Bauunterlagen nicht und war auch bei der Vor-Ort-Besichtigung nicht erkennbar. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Informationen wird angenommen, dass der Spitzboden nicht ausgebaut ist. Eine feststehende Treppe zum Spitzboden scheint nicht zu bestehen. Eine ausklappbare Dachbodentreppe wird unterstellt.

Eine Beschreibung der Zimmer kann aufgrund fehlendem Zutritt nicht erfolgen. Inwieweit die Aufteilung mit den vorliegenden Bauplänen deckungsgleich ist, konnte nicht geprüft werden.

Bzgl. wesentlicher Beschreibung der Einzelbauteile kann lediglich auf die Fotodokumentation in Anlage 8.7 verwiesen werden.

Fassade / Dach

Die Fassade besteht aus massivem Mauerwerk mit dunklen Verblendsteinen. Die Fassade zeigt deutliche Ausblühungen am Mauerwerk. Das Dach ist als Walmdach konstruiert. Die Dacheindeckung besteht aus schwarzen Ziegeln. Die Dachrinnen und Regenabflussrohre bestehen aus Kunststoff.

Entgegen der Darstellung der Bauzeichnungen besteht im Bereich des Wohn-/Esszimmers an der Hausecke Verblendmauerwerk zwischen den Fenstern an Ost-/Südseite (siehe Fotodokumentation, Anlage 8.7).

Raumaufteilung

Eine Begehung der Räumlichkeiten konnte nicht erfolgen. Es wird auf die Zeichnungen und Raumaufteilungen gemäß Bauakte (Anlage 8.6) verwiesen.

Hauseingangstür

Hauseingangstür: Türblatt und Zarge aus anthrazitfarbenem Kunststoff mit Glaseinlass, seitlich der Hauseingangstür befindet sich ein ergänzendes sichthemmendes Glaselement.

Technische Ausstattung

Die technische Ausstattung konnte nicht überprüft werden. Auf Basis vorhandener Einsicht sind zumindest teilweise elektrische Heizkörper verbaut.

Energieeffizienz

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des nicht möglichen Zutritts kann keine Aussage zur Warmwasseraufbereitung und einer installierten / genutzten Heizungsanlage gegeben werden.

Besondere Bauteile

Sonstige Angaben

Das Haus scheint aktuell nicht bewohnt zu sein. Ohne umfassende Einsicht ins Haus kann keine weitere Auskunft zu den innen liegenden Eigenschaften geleistet werden. Aufgrund der Wahrnehmung des Wohn-/Esszimmers durch Einblick über ein Fenster kann angenommen werden, dass der Ausbau des Hauses nicht vollständig abgeschlossen wurde.

Modernisierungs-/ Unterhaltungsstau

Umfassende Angaben können nicht geleistet werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Offensichtlich war aus Perspektive der Außenansicht, dass im Wohn-/Esszimmer an der Fensterfront der Bodenbelag noch angepasst werden muss.

Baumängel/ Bauschäden

Ohne Zutritt zum Haus konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden. Auf die Ausblühungen am Verblendmauerwerk wurde hingewiesen. Außenanlagen und Garage werden separat beschrieben.

5.2.2 Nebengebäude (Garage)

Direkt angrenzend an das Wohngebäude befindet sich eine Garage mit den Außenmaßen von ca. 5,03m x 8,49m und (neigender) Flachdachkonstruktion. Das Nebengebäude wurde ebenfalls in massiver Bauweise errichtet. Zu beachten ist, dass die in der Zeichnung dargestellte trennende Innenwand nicht existiert. Ebenso entspricht die Abmauerung der Garageneinfahrt nicht der Zeichnung (vgl. Fotodokumentation, Anlage 8.7). Die Garage ist nicht abschließend fertig gestellt. Weder ein Garagentor noch eine Tür zum Hinterhof sind vorhanden. Die Garage ist teilweise gefüllt mit Baumaterial und weiteren Gütern (vgl. jeweils Fotodokumentation, Anlage 8.7).

5.2.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Ein angelegter Garten ist nicht vorhanden. Im Außenbereich befinden sich Baumaterialien, insb. Betonsteine, und überschüssige Erde (siehe Fotodokumentation, Anlage 8.7).

5.2.4 Bautechnische Beanstandungen

Der Bau des Gesamtobjekts ist nicht vollständig abgeschlossen. Eingesehene Beanstandungen am Wohnhaus, der Garage und im Außenbereich wurden angemerkt. Eine Aussage zu wesentlichen Teilen im Innenbereich kann nicht gegeben werden (keine Innenbesichtigung).

Die Darstellung möglicher bautechnischer Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen.

5.3 Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der 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.

Für das zu bewertende Objekt wurden folgende Standardstufen auf Basis der ImmoWertV sowie des Vor-Ort-Termins beurteilt. Für innenliegende Ausstattungen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und der möglichen Einsicht im Wohn-/Esszimmer sowie auf Basis der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses (Anlage 8.9) die folgenden Standardstufen angenommen:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer			0,3	0,7		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.22	585,-	650,-	745,-	900,-	1.125,-	
Gebäudestandardkennzahl						3,6

5.4 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV festgelegte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
---------------------	----------

5.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer 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 des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr	2021
Alter zum Wertermittlungsstichtag	4 Jahre
Modernisierungen	---
Relatives Alter (Alter/GND) in %	5,71%
Restnutzungsdauer (RND)	66 Jahre

Die Berechnung der RND ergibt sich für dieses Objekt wie folgt: $GND - \text{Alter} = RND$.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) mit 66 Jahren sachverständig bestimmt.

6 Grundsätze zur Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen.

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der 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 Renditebetrachtung gehandelt 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.

Wertverhältnisse und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren 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 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). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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 Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichs- bzw. Sachwertes gehandelt, da vorwiegend die private Nutzungsmöglichkeit

und der Wohnwert der Immobilie ausschlaggebend ist.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da das Gesamtobjekt nicht vollständig fertiggestellt ist und somit ein Vergleichswert schwerer darstellbar ist. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne von § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren und der Modellbeschreibung (siehe Anlage 8.9) zur Verfügung. Ebenso können die notwendigen Bodenrichtwerte online abgerufen werden (siehe Anlage 8.8).

Von der Anwendung eines ergänzenden Vergleichswertverfahrens wird aufgrund der vorliegenden bautechnischen Situation abgesehen.

7 Wertermittlung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht vorrangig die individuelle Wohnnutzungsmöglichkeit bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund. Dieser Umstand kann allgemein neben dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt ebenso im Sachwertverfahren per Bewertung gemäß ImmoWertV angemessen ermittelt werden.

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt werden. Daneben kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) verwendet werden. 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 sachgerecht berücksichtigt werden können. Gemäß Modellbeschreibung (Anlage 8.9) sind Bodenrichtwerte, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten, als Bezugseinheit zu verwenden.

Ergänzend zu prüfen ist bei der Bodenwertermittlung nach § 41 ImmoWertV, inwieweit bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße 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. für die 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.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein im Sinne der ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenrichtwertkarte per 01.01.2025 weist für das Objekt und die umliegenden Grundstücke einen Wert von 63,00 €/m² aus (siehe Anlage 8.8). Dieser Wert

gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Mit Stichtag zum 01.01.2025 wird für die Bewertung daher von einem Bodenrichtwert von 63,00 €/m² ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden zeitlichen Entwicklung des Bodenwerts (siehe Anlage 8.8) wird zum Wertermittlungsstichtag ohne weitere Anpassung ebenfalls ein Bodenrichtwert von 63,00 €/m² angenommen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert 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.

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 614 m². Für die vorliegende Bebauung verfügt das Objekt damit über eine marktübliche Größe. Zusätzliche selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden. Weitere Merkmale, die einen Abschlag begründen, wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Besondere Abweichungen für Zu- oder Abschläge sind in diesem Fall somit nicht anzunehmen. Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes ergibt sich somit folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert für die Grundstücksfläche:

Fläche	Größe		Bodenwert		Gesamtbodenwert
Flurstück 317	614 m ²	x	63,00 €/m ²	=	38.682,- €

7.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 7.1) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) kann auch mittels sachverständiger Schätzung erfasst werden.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum-, Flächen-, oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlage 4 der ImmoWertV für verschiedene Gebäudearten als Kostenkennwerte zum Basisjahr 2010 inklusive Bauneben-

kosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern insb. abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Fenster und Außentüren
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Sanitäreinrichtungen
- Sonstige techn. Ausstattung
- Dach
- Innenwände und -türen
- Fußböden
- Heizung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich per Einordnung gem. ImmoWertV eine Standardstufe von 3,6 (vgl. 5.3).

Auf Basis der ermittelten Standardstufe ergibt sich ein vorläufiger Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Außenwände	1,0	x	23%	x	900,00 € =	207,00 € /m ² BGF
Dach	0,3	x	15%	x	745,00 € =	33,53 € /m ² BGF
	0,7	x	15%	x	900,00 € =	94,50 € /m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0	x	11%	x	900,00 € =	99,00 € /m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0	x	11%	x	900,00 € =	99,00 € /m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0	x	11%	x	745,00 € =	81,95 € /m ² BGF
Fußböden	1,0	x	5%	x	745,00 € =	37,25 € /m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0	x	9%	x	745,00 € =	67,05 € /m ² BGF
Heizung	1,0	x	9%	x	745,00 € =	67,05 € /m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	900,00 € =	54,00 € /m ² BGF

Vorl. Kostenkennwert (NHK 2010)

840,33 € /m² BGF

Das Bewertungsobjekt hat als Dachkonstruktion ein Walmdach. Gemäß Modellbeschreibung ist für Gebäude mit Walmdächern der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,9 bis 0,95 zu

multiplizieren. Zur Ermittlung des Kostenkennwertes wird als Faktor der Mittelwert von 0,925 genutzt. Dementsprechend ergibt sich ein Kostenkennwert wie folgt:

Vorl. Kostenkennwert		Faktor Walmdach		Kostenkennwert
840,33 €	x	0,925	=	770,31 €

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. 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. Gemäß der vorliegenden Flächenberechnungen (siehe Anlage 8.4) beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) 294,2 m². Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist der BGF zuzurechnen. Während des Vor-Ort-Termins wurden die Maße aus den Bauzeichnungen überschlägig auf Korrektheit überprüft.

Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebädefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Dachgauben und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten, Geräteschuppen, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen. Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen werden üblicherweise mittels (pauschaler) Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden.

Baupreisindex (BPI)

Nach § 36 ImmoWertV sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist gem. ImmoWertV der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>).

Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungstichtag bei **134,3** (2021 = 100) für das III. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (2021 = 100)

muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

BPI (Wohngebäude III/2025 (2021 = 100) = 134,3

BPI (Wohngebäude) Ø 2010 (2021 = 100) = 70,8

BPI (Wohngebäude) III/2025 (2010 = 100) = $(134,3 / 70,8) \times 100 = \mathbf{189,7}$ (umbasiert)

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Fall beträgt der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor 1,0. Demnach erfolgt keine diesbezügliche Anpassung bzw. Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag 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 (Anlage 8.9) zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Bzgl. der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

Der Alterswertminderungsfaktor wurde wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{66 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,943$$

7.2.1 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:

Sachwert Wohngebäude		
Objekt- und ausstattungsbezogener NH-Wert (2010)	=	770,31 € / m ²
Anpassung über Baupreisindex an WEST (x Faktor 1,897)	=	1.461,28 € / m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,20 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	429.908,58 €
Regionalfaktor	x	1,0
Alterswertminderungsfaktor	x	0,943
Zeitwert des Wohngebäudes inkl. BNK (gerundet)	=	405.404,- €

Der Kostenkennwert der Garage wurde nach Erfahrungswerten in Verbindung mit den Kennwerten gem. Typ 14.1 (ImmoWertV, Anlage 4) wie folgt bestimmt:

Sachwert Garage		
Objekt- und ausstattungsbezogener NH-Wert (2010)	=	400,00 € / m ²
Anpassung über Baupreisindex an WEST (x Faktor 1,897)	=	758,80 € / m ²
Brutto-Grundfläche (5,03m x 8,49m)	x	42,70 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	32.400,76 €
Regionalfaktor	x	1,0
Alterswertminderungsfaktor	x	0,943
Zeitwert der Garage inkl. BNK (gerundet)	=	30.554,- €

Ergänzend wird - soweit vorhanden - ein Zuschlag für nicht erfasste Bauteile berücksichtigt. Für das vorliegende Bewertungsobjekt wurden keine Bauteile erkannt, für die ein Zuschlag zu berücksichtigen ist.

Sachwert nicht erfasster Bauteile		
---	=	0,- €
Summe der Sachwerte nicht erfasster Bauteile	=	0,- €

7.2.2 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. Gemäß Modellbeschreibung (siehe Anlage 8.9) werden als Sachwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschale Wertansätze in einer

Größenordnung zwischen 5.000,- € und 20.000,- € berücksichtigt. Dieser beinhaltet u. a. die Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude.

Aufgrund der im Rahmen des Vor-Ort-Termins vorgefundenen Situation wird lediglich aufgrund der unterstellten Anschlusssituation von dem Minimalwert der üblichen Bandbreite der pauschalen Wertansätze ausgegangen:

Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Pauschaler Wertansatz	=	5.000,- €

7.2.3 Bodenwert

Bzgl. der Ermittlung des Bodenwerts wird auf Kapitel 7.1 verwiesen.

Bodenwert		
Grundstücksgröße x Bodenwert	=	38.682,- €
Bodenwert des zu bewertenden Objekts	=	38.682,- €

7.2.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts wie folgt:

Gebäudesachwert	=	405.404,- €
Sachwert Garage	+	30.554,- €
Sachwert nicht erfasster Bauteile	+	0,- €
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,- €
Bodenwert	+	38.682,- €
Vorläufiger Sachwert	=	479.640,- €

7.2.5 Sachwertfaktor

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 Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte auf Basis der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) in Verbindung mit den Daten des Wertermittlungsobjekts (siehe Anlage 8.5):

Sachwertfaktor	=	0,78
-----------------------	---	-------------

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Für die sichtbaren noch zu leistende Aufwendungen am Wohnhaus und der Garage sowie für die Außenanlagen wird pauschal und überschlägig ein Wert von 25.000,- € geschätzt.

Ergänzend berücksichtigt der unterzeichnende Sachverständige aufgrund fehlender Innenbesichtigung einen pauschalen Abschlag von 15%, da wesentliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts nicht sachverständig überprüft werden konnten.

Eingetragen im Grundbuch ist eine Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Twist, eingetragen am 10.12.2020 (siehe 3.6). Vorbehalten ist der Vorrang für Grundschulden und Hypotheken bis 300.000,- €. Details sind dem Grundbuch und dem Grundstückskaufvertrag zu entnehmen. Angenommen wird die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen. Auf Basis der vorliegenden Informationen erfolgt für die Wertermittlung keine Wertberichtigung für die bestehende Rückauflassungsvormerkung.

Weitere für das Wertermittlungsobjekt besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden nicht erfasst.

Pauschaler Wertansatz für noch zu leistende Aufwendungen	=	25.000,- €
Pauschaler Abschlag (nicht geleistete Innenbesichtigung)	=	15 %

7.2.7 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:

Vorläufiger Sachwert	=	479.640,- €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,78
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)	=	374.119,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Aufw.)	+/-	- 25.000,- €
Zwischensumme	=	349.119,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (psch.)	+/-	- 15%
Sachwert (gerundet)	=	297.000,- €

7.3 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 Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der vorrangig nach dem Sachwert ermittelt wurde.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen sowie dem Abschlag aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.11.2025 mit

297.000,- €

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Inkl. 15% Abschlag für nicht mögliche Innenbesichtigung

ermittelt.

Meppen, den 30. Dezember 2025

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 29 Seiten und 33 Seiten in der Anlage stimmen mit dem von mir gefertigten Original überein.


Gunnar Vages



(DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke D1 + D2)



Antragsnummer:
L 1 - 250 / 2020
(bitte bei Rückfragen angeben)

Einfacher Lageplan zu einem Bauvorhaben (nach § 7 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung)

Maßstab 1 : 500

Bauvorhaben Bungalow mit Garage	Bauherrin/Bauherr (wenn abweichend von Eigentümerin/Eigentümer)
---	---

Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis, Kreisfreie Stadt, Region		Gemeinde		Gemarkung		
Emsland		Twist		Twist		
Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche [m ²]	Grundbuchblatt	Best.-Verz.-Nr.	Baulastenblatt-Nr.
041	1695	Weststraße 30	014	033118-03949	5	---

Eigentümerin/Eigentümer (ggf. Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter)
033118-03949: 1 Gemeinde Twist, Flensbergstraße 7, 49767 Twist

Bestandteil der Genehmigung /
des Bescheides

Az.: 5448 / 2020

LANDKREIS EMSLAND
Der Landrat
Fachbereich Hochbau
Im Auftrag

Darstellung umseitig Darstellung liegt an

Meppen, **20. AUG. 2020**

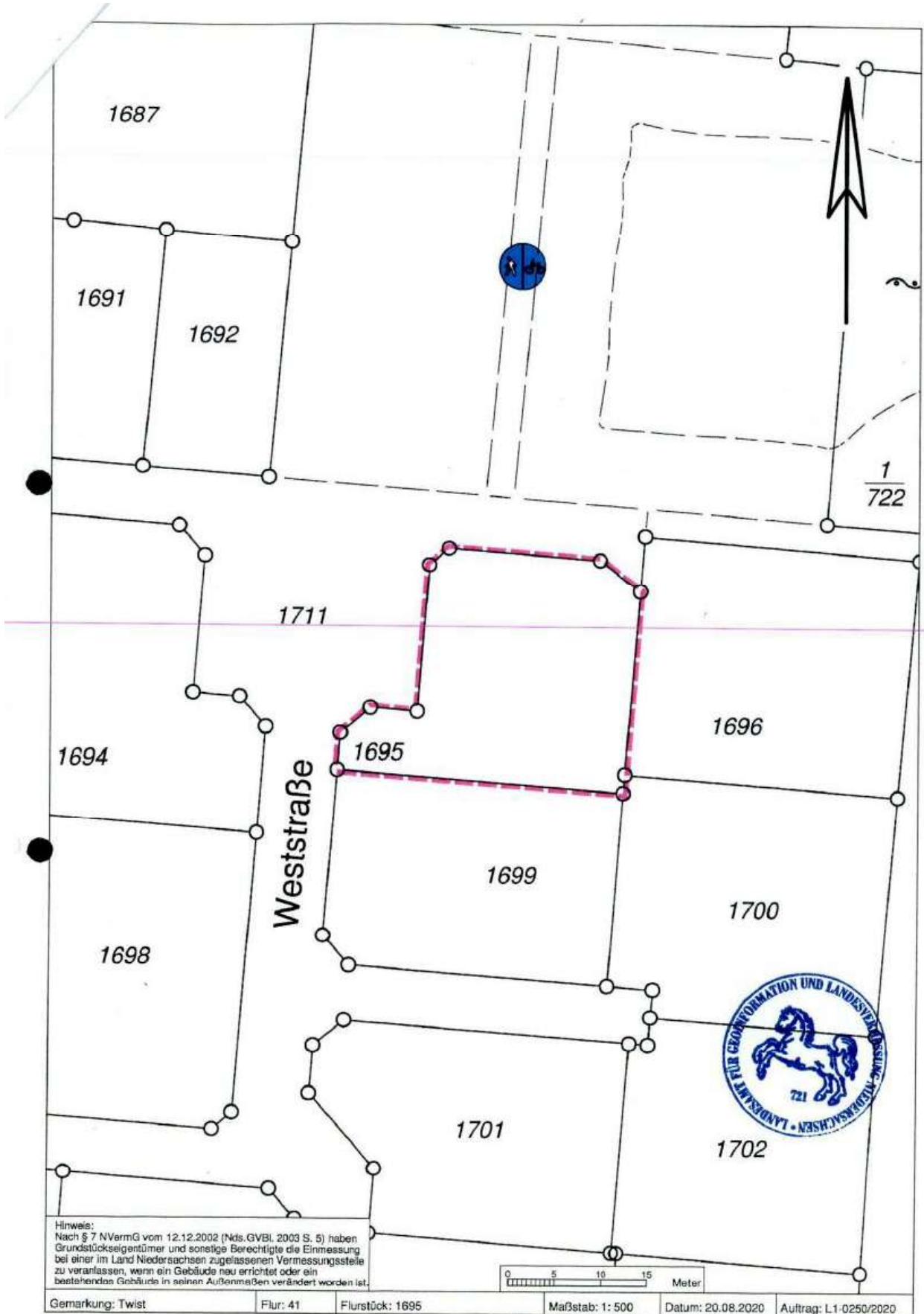
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Meppen -

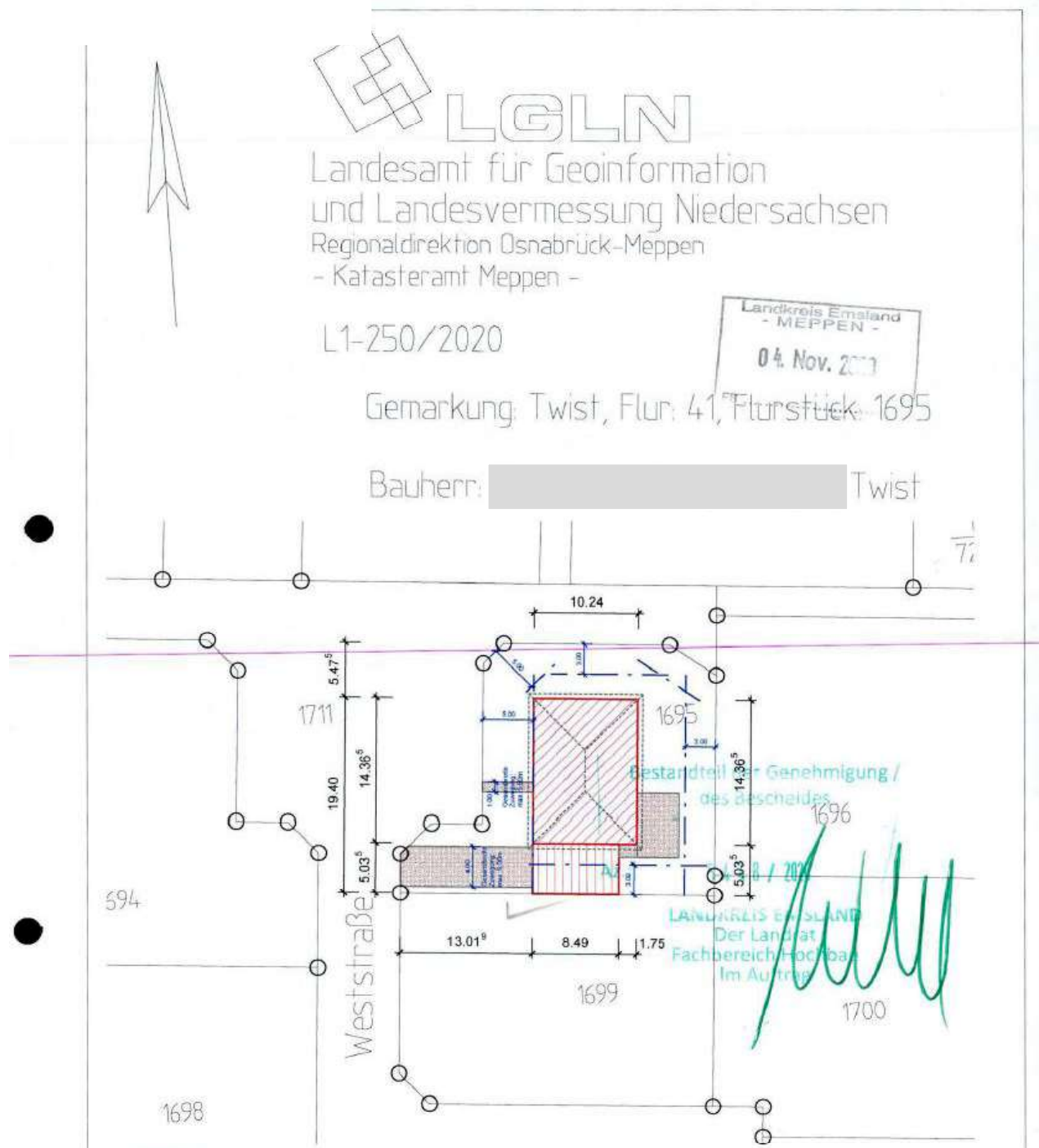


Hinweise:
 Die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand sind örtlich nicht überprüft worden.
 Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.
 Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind nach dem Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

Erläuterungen für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

- Begrenzung des Baugrundstücks nach den Angaben der Auftraggeberin / des Auftraggebers (violett)
- ▶ im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
- Flurstücksgrenze
- abgemerkter Grenzpunkt
- · · · · Gemeindegrenze
- · · · · Gemarkungsgrenze
- · · · · Flurgrenze
- Gebäude





Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
 - Katasteramt Meppen -

L1-250/2020

Gemarkung: Twist, Flur: 41, Flurstück: 1695

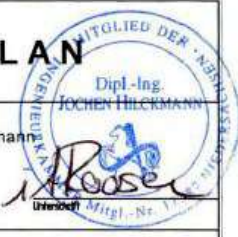
Bauherr: [Redacted] Twist

Landkreis Emsland
 - MEPPEN -
 04. Nov. 2020

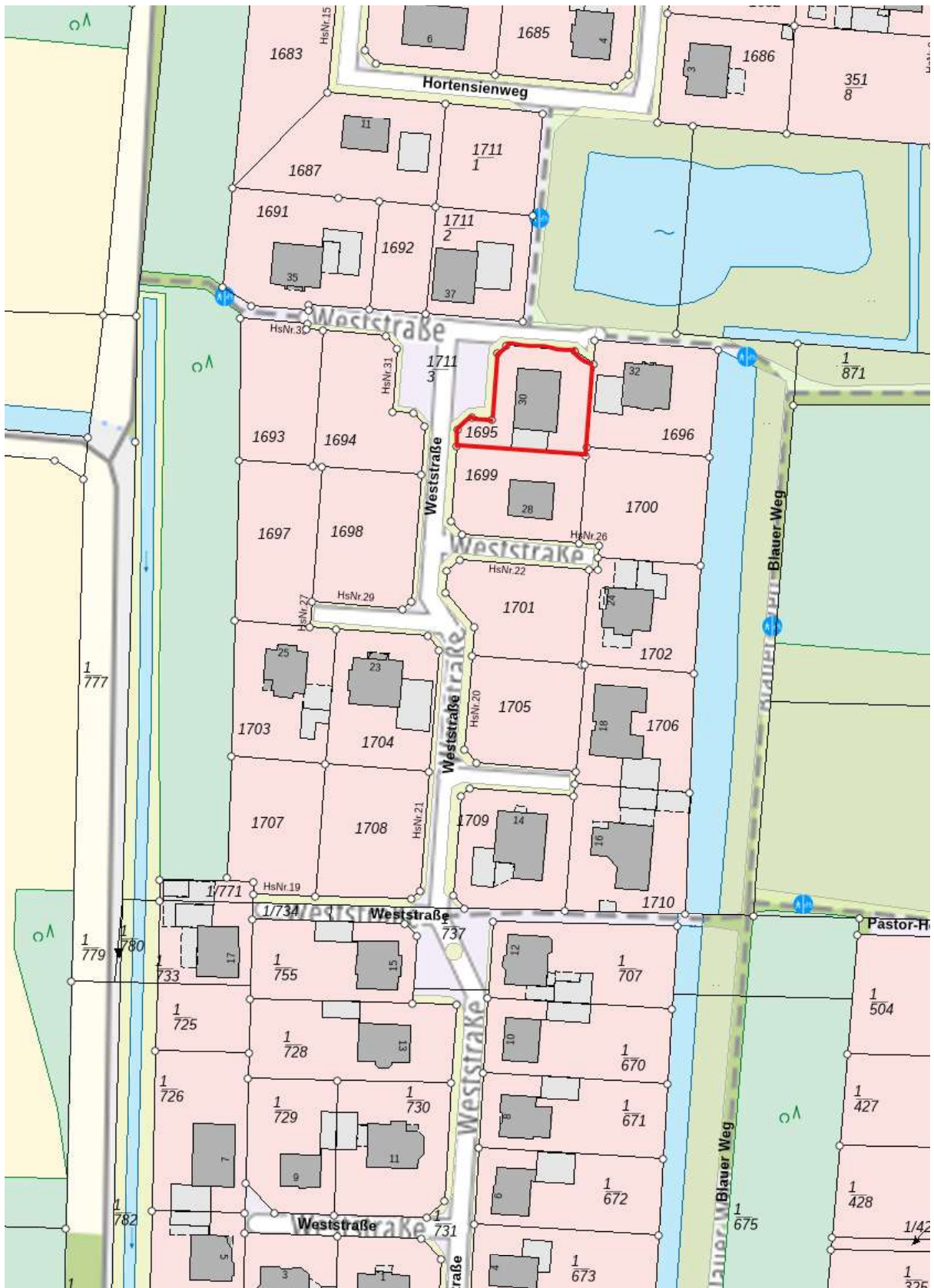
Bestandteil der Genehmigung /
 des Bescheides

LANDKREIS EMSLAND
 Der Landrat
 Fachbereich Hochbau
 Im Auftrag

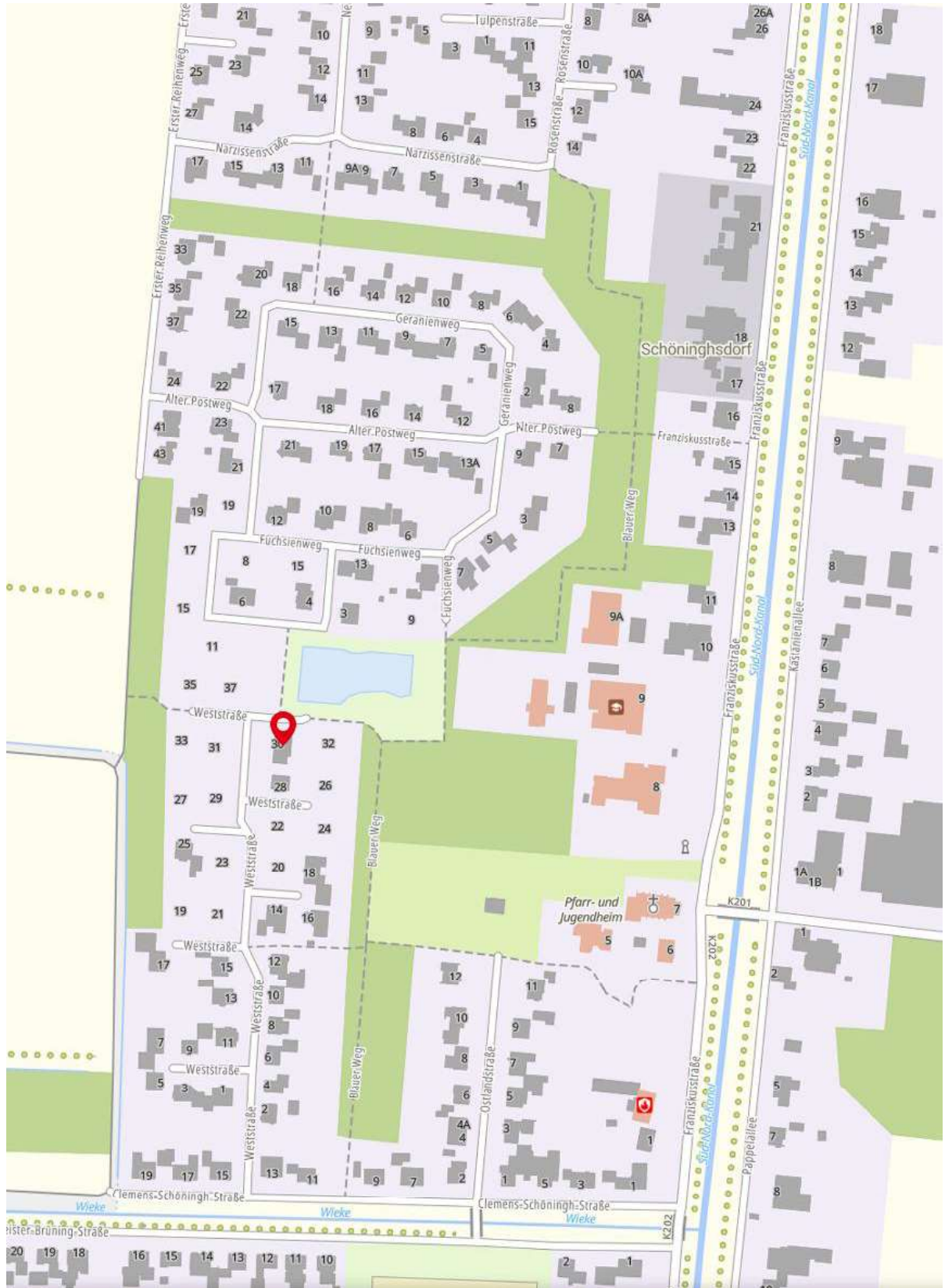
 Ingenieurbüro Hilckmann GmbH & Co KG Architektur - Statik - Energieberatung Dipl.-Ing. J.H. Hilckmann (GF)		Pappelallee 2 49718 Meppen fon: 059 31 / 409 91 45 fax: 059 31 / 1 43 31 e-Mail: info@ib-hilckmann.de		LAGEPLAN	
Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude Weststraße 30 49767 Twist - Schöninghsdorf				Entwurfverfasser Dipl.-Ing. Jochen H. Hilckmann Pappelallee 2 49716 Meppen	
Bauart Lageplan			Projekt-Nr. 2020-0804		
Bauherr [Redacted]				[Redacted]	
Gezeichnet	Name	Datum	Plangröße	M Maßstab	Plan-Nr.
Gezeichnet	jh	17.06.2020	1/3 = A4	M=1:500	LA 1
Geprüft	jh	20.12.2020			00



8.2 Liegenschaftskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab)



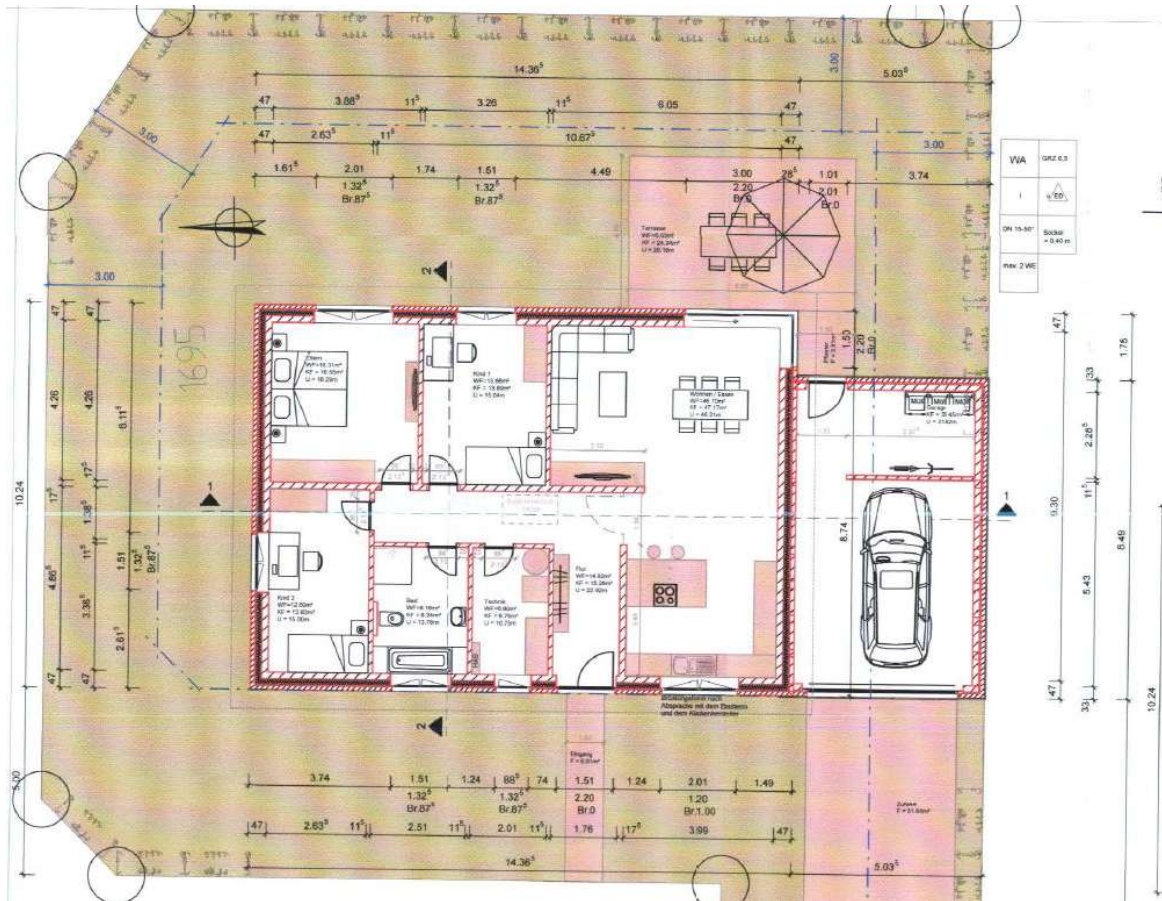
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

8.6 Grundrisse / Skizzenansicht (aus Bauakte)

ERDGESCHOSS (gem. Bauzeichnung)



WEITERE ANSICHTEN (gem. Bauzeichnung)





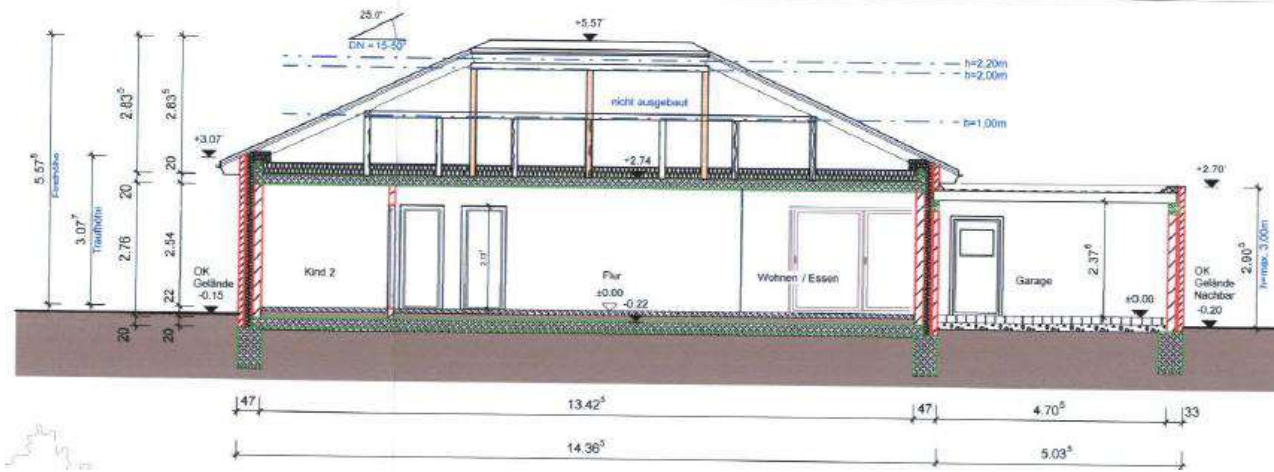
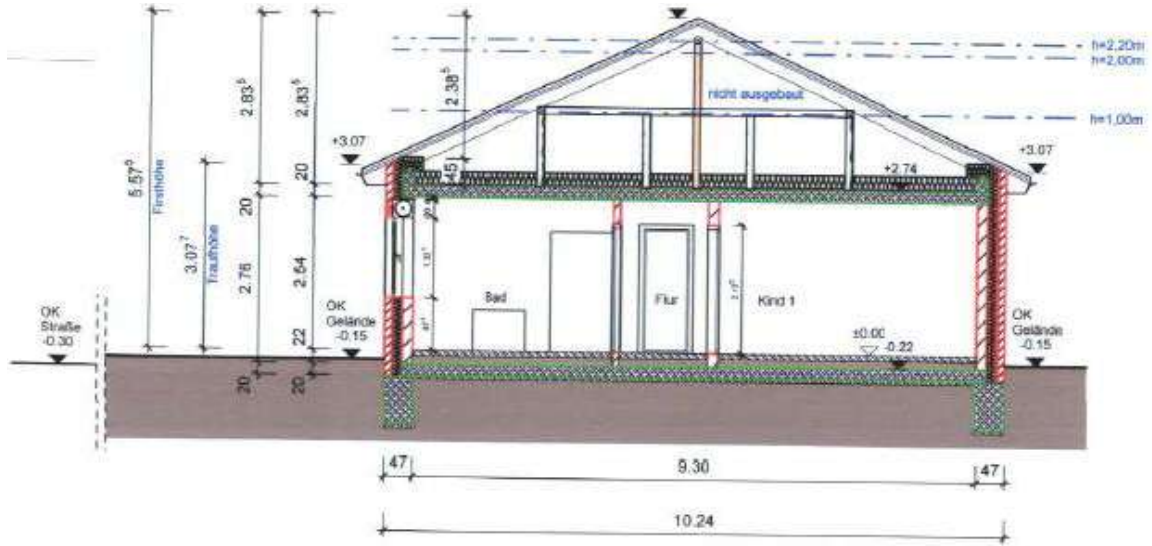
Ostansicht, M 1:100



Nordansicht, M 1:100



Südansicht, M 1:100

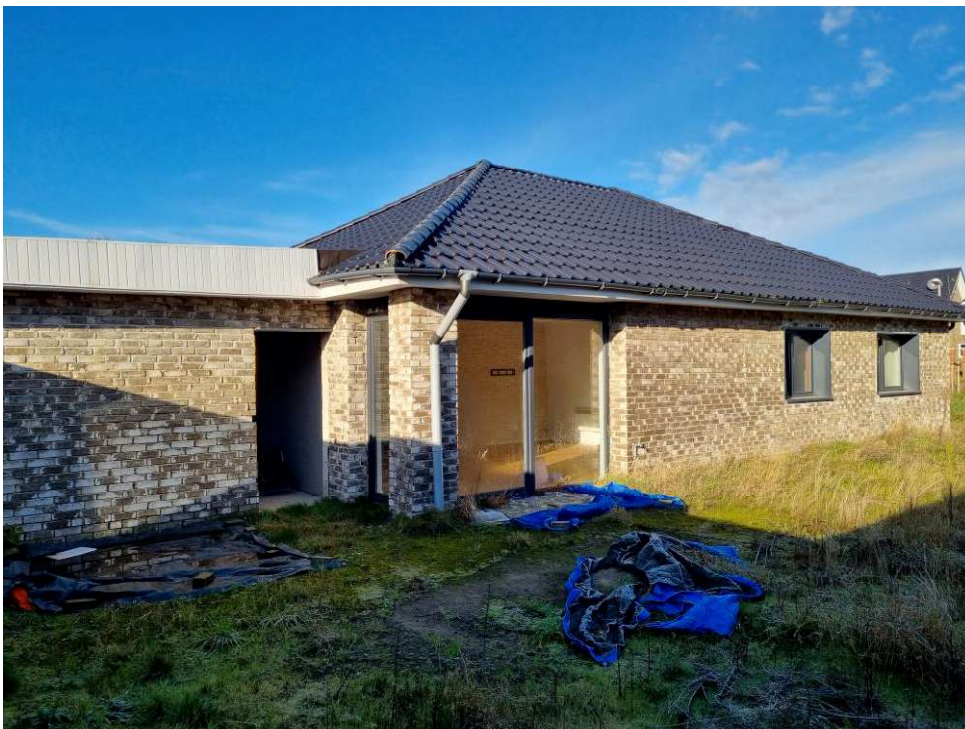


8.7 Fotodokumentation des Ortstermins am 20.11.2025

Ansicht Straßenseite



Ansicht Rückseite



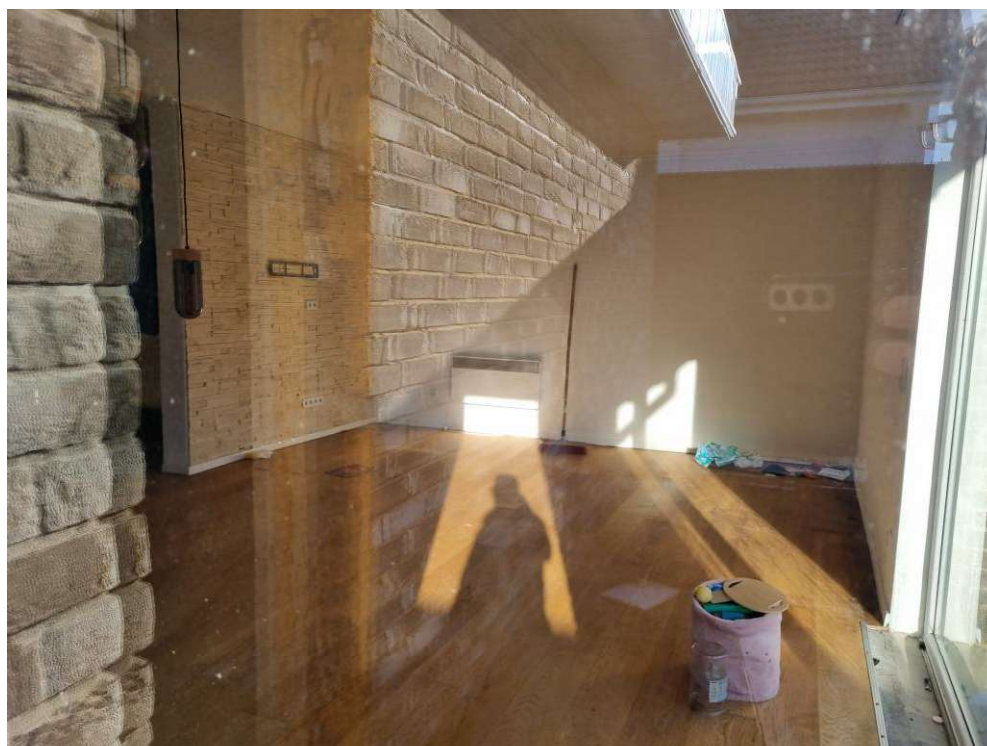
Ansicht Nordseite



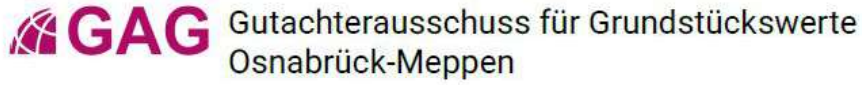
Weitere Ansichten







8.8 Bodenrichtwertkarte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Weststraße 30, 49767 Twist, Emsl - Schöninghsdorf
Gemarkung: 3118 (Twist), Flur: 41, Flurstück: 1695

