



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Haren (Ems), Brückenstraße 50A



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

| | |
|---------------------|---|
| Gemeinde: | Stadt Haren (Ems) |
| Straße, Hausnummer: | Brückenstraße 50A |
| Gemarkung: | Fehndorf |
| Flur: | 7 |
| Flurstück(e): | 225/6 |
| Gesamtfläche: | 1.352 m ² |
| Grundbuchbezirk: | Fehndorf |
| Grundbuchblatt: | 527, lfd.-Nr. 1 und 2 (Grunddienstbarkeit zu 1) |
| Eigentümer(in): | Siehe Grundbuch |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.05.2023 mit

445.000 €

ermittelt.

| <u>Inhaltsverzeichnis</u> | Seite |
|---|--------------|
| 1. Allgemeine Angaben 5 | |
| 1.1 Auftragsdaten 5 1.2 Weitere Angaben 5 1.3 Wertermittlungsstichtag 5 1.4 Qualitätsstichtag 5 | |
| 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6 1.6 Unterlagen 6 1.7 Urheberrecht / | |
| Verwendungsvorbehalt 6 | |
| 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 7 | |
| 2.1 Lagemerkmale 7 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9 | |
| 2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt 9 2.2.2 Nutzung 10 2.2.3 Erschließungszustand 10 2.2.4 | |
| Bodenbeschaffenheit und Altlasten 10 | |
| 2.3 Rechtliche Gegebenheiten 11 | |
| 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 11 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand 11 2.3.3 | |
| Rechte und Belastungen 12 | |
| 2.4 Künftige Entwicklungen 13 | |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung 13 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 13 | |
| 2.5 Entwicklungszustand 13 2.6 Bauliche Anlagen 14 | |
| 2.6.1 Hauptgebäude 14 2.6.2 Nebengebäude 25 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen | |
| 26 | |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes 27 | |
| 3.1 Grundlagen 27 | |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes 27 3.1.2 Kaufpreissammlung 27 3.1.3 Rechts- und | |
| Verwaltungsvorschriften 27 3.1.4 Literatur 27 | |
| 3.2 Wertermittlungsverfahren 28 | |
| 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 28 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren | |
| 28 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 28 | |
| 3.3 Bodenwert 29 | |
| 3.3.1 Vergleichswerte 29 3.3.2 Bodenrichtwerte 30 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 30 3.3.4 | |
| Gesamtbodenwert 30 | |
| 3.4 Vergleichswertverfahren 31 | |
| 3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes 31 | |
| 3.5 Sachwertverfahren 34 | |
| 3.5.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 34 3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und | |
| sonstigen Anlagen 36 3.5.3 Vorläufiger Sachwert 36 3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert 38 3.5.5 | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 39 3.5.6 Sachwert 40 | |
| 3.6 Verkehrswert 41 | |
| Anlagen zum Gutachten 43 | |
| Berechnungen 43 Merkblatt Gutachterausschuss 44 | |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 44 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen

Auftragseingang: 16.02.2023

Aktenzeichen Auftraggeber: 27 K 20/22

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Besonderheiten: keine

Örtliche Vorbereitungen durch:

von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

am: 25.04.2023

Weitere Teilnehmer: Lebensgefährtin des Eigentümers (Zutritt zum Gebäude nicht möglich)

Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 16.05.2023

Weitere Teilnehmer: Lebensgefährtin des Eigentümers

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 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 16.05.2023.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag (16.05.2023).

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 von der Stadt Haren (Ems)
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Vertrag zur Begründung des Wegerechtess
- 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 Ortsteil Fehndorf der Stadt Haren (Ems) an der Brückenstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Haren (Ems) beträgt ca. 9 km. Übersichtskarte



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

© 2023  LGLN

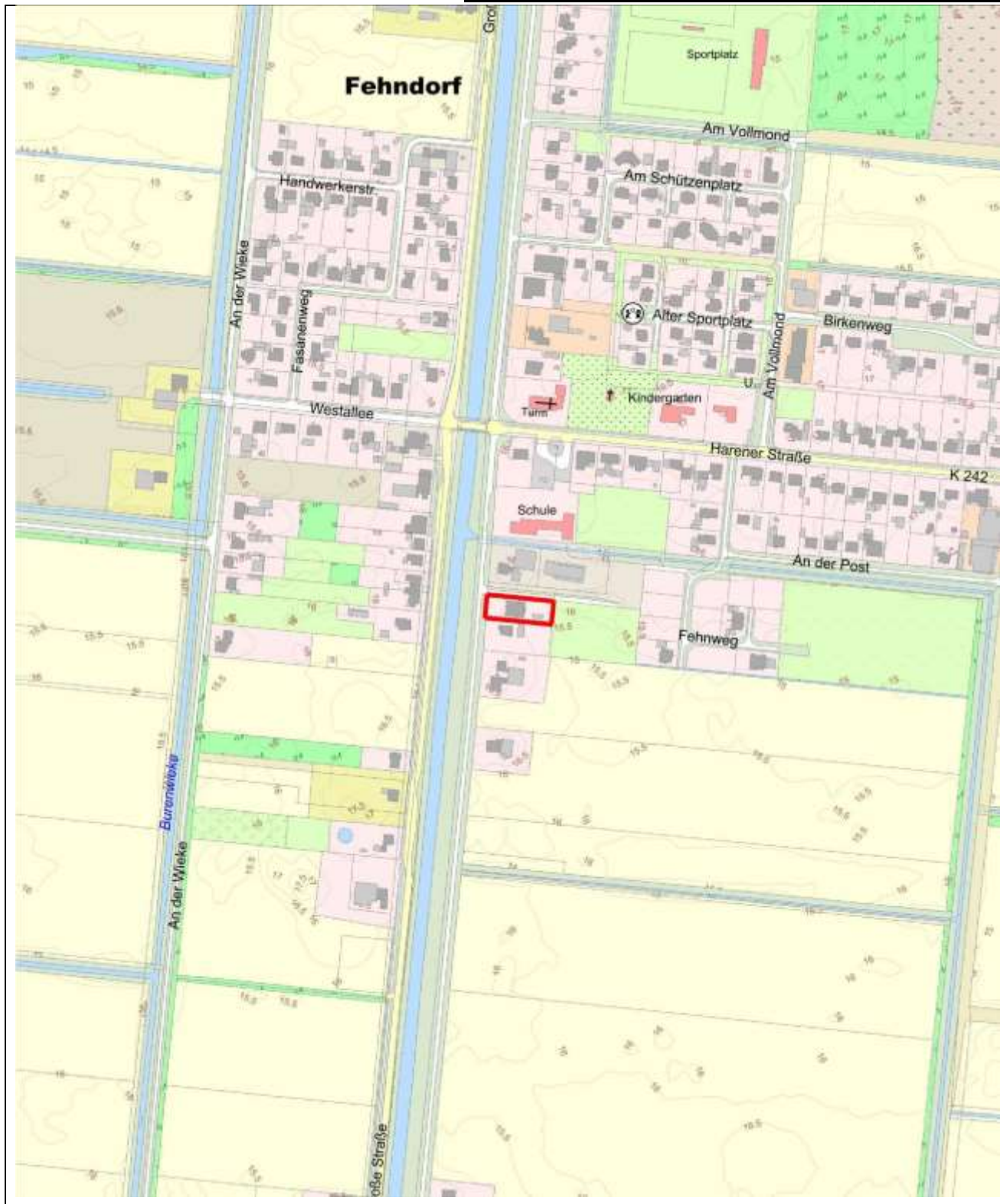
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Haren (Ems) als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr". Die Stadt hat rd. 23.900 Einwohner.

Sie liegt westlich der Bundesstraße B 70 von Rheine nach Emden, einer Bundesstraße von überregionaler Bedeutung, sowie an der B 402, die von Ter Apel (Niederlande) nach Meppen verläuft. Haren (Ems) hat im Stadtteil Emmeln einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

In Haren (Ems) sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

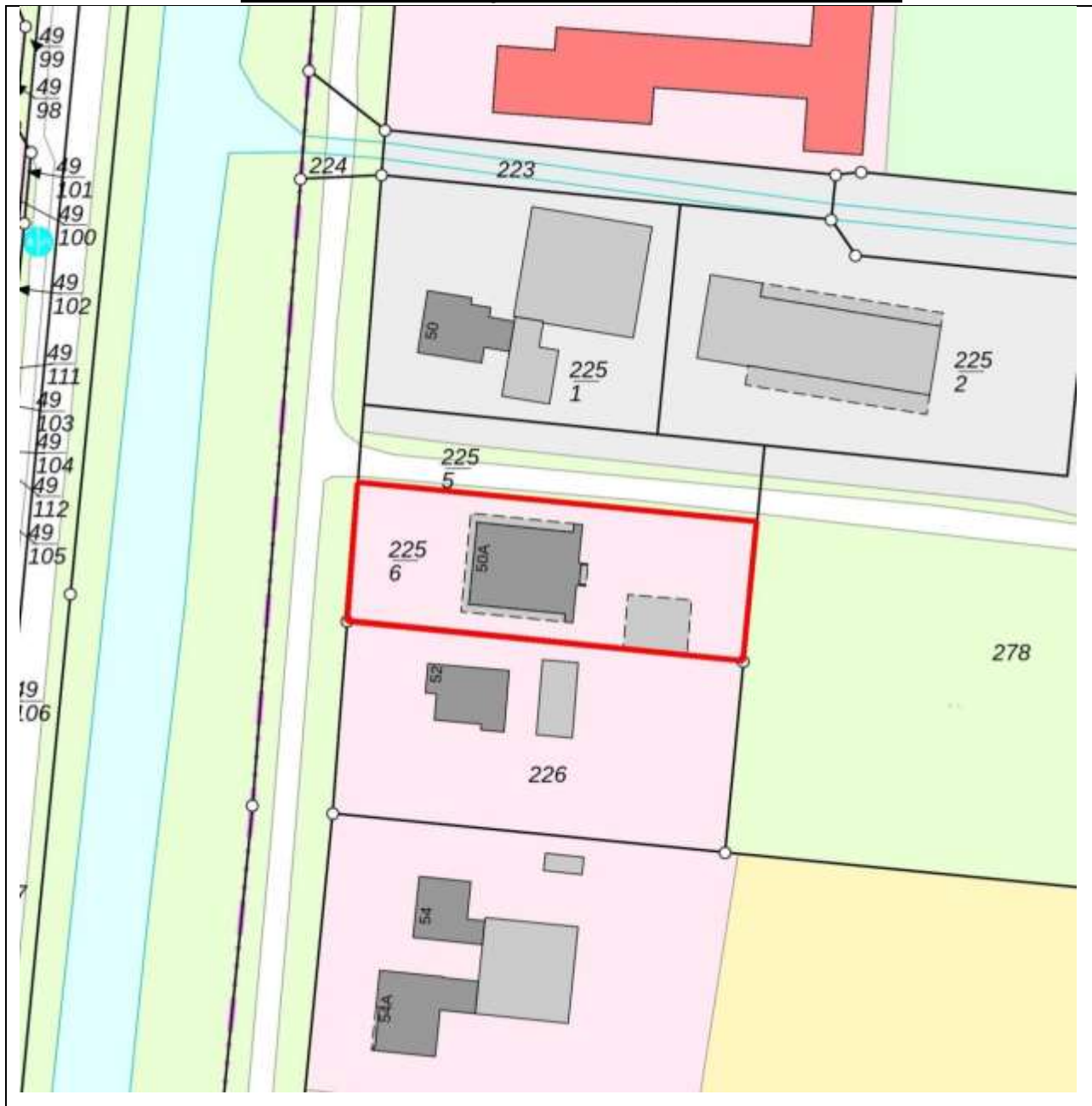
© 2023  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.352 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 22 m (Grundstücksbreite) x 62 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2023  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Brückenstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg, mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzwasserkanalisation
- 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 vom 17.02.2023 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

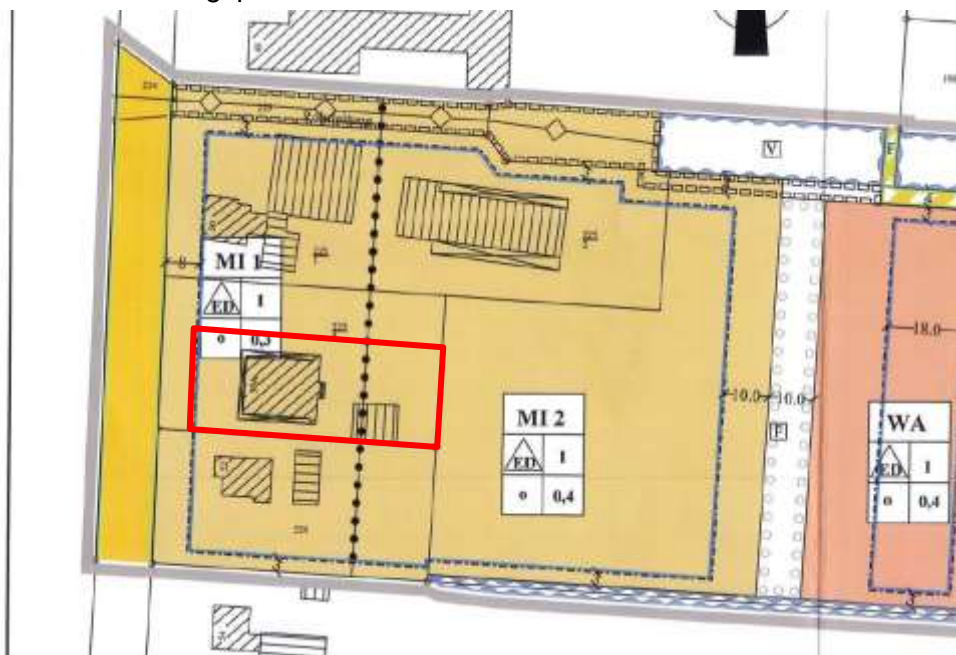
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 06-07 Fehndorf-Süd der Stadt Haren (Ems) vor, der am 15.07.2008 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 bzw. 0,4

(MI 1-Gebiet: Dachneigung ausnahmsweise mind. 25 °, Firsthöhe 7,50 m und MI 2-Gebiet:

Dachneigung für gewerblich genutzte Gebäude (Werkstätten/Lagergebäude) mind. 25 °) Auszug aus dem Bebauungsplan:



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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Brückenstraße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Haren (Ems) sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen noch nicht abgerechnet worden.

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 15.02.2023 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen enthalten.

Unter Nr. 2 (zu 1) ist eine mit dem Bewertungsgrundstück verbundene Grunddienstbarkeit (**Wegerecht**) an dem Grundstück Fehndorf Blatt 526 Bestandsverzeichnis Nr. 1 verzeichnet. Die Dienstbarkeit ist in Abt. II des dienenden Grundstücks eingetragen und ruht auf dem Nachbarflurstück Fehndorf Flur 7, Flurstück 225/5:

| Amtsgericht Meppen | | Grundbuch von Fehndorf | Blatt 526 | Blagen 1 Abteilung II |
|--|--|---|--------------|-----------------------------|
| Laufende Nummer der Eintra- gungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | |
| 1 | 2 | 3 | | |
| 1 | 1 | Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Blatt 527, Bestandsverzeichnis Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 09.09.2014 und 30.10.2014 (URNr. 1307 und 1547/2014, Notar Wessels, Haren) im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt und eingetragen am 15.12.2014. | | |

Nach dem vorliegendem Vertrag vom 9.9.2014 wurde ein Wegerecht begründet, dass über eine seinerzeit angelegte private Straße verläuft. Der Berechtigte ist berechtigt, die private Straße als Zuwegung zu nutzen, solange diese private Straße besteht.

Der Käufer ist berechtigt, die private Straße als Zuwegung zum Vertragsobjekt zu benutzen, so lange diese private Straße besteht. Sollte die private Straße -aus welchen Gründen auch immer- beseitigt werden, sind der Verkäufer oder seine Rechtsnachfolger berechtigt, die Wegerechtsvereinbarung mit einer Frist von sechs Wochen zum Quartalsende zu kündigen. Der Käufer ist dann verpflichtet, auf eigene Kosten eine Zuwegung über das Vertragsobjekt herzustellen und die Löschung des nachbenannten Wegerechtes im Grundbuch zu bewilligen. Die Kosten der Löschung im Grundbuch trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes.

Durch Ergänzungsvertrag vom 30.10.2014 wurde das Wegerecht konkret auf das Flurstück 225/5 bezogen. Zudem wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

Klarstellend halten die Erschienenen weiterhin fest, dass es sich bei dem vereinbarten Wegerecht um ein Mitbenutzungsrecht handelt.

Im übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen gemäß Kaufvertrag vom 09. September 2014.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 16.02.2023 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet (Eigennutzung mit der Lebensgefährtin und Kind).

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Haren (Ems) ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2021 bis 2031 von ca. 3,4 % 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 der Entwicklungszustand „baureifes Land“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Diestattungsangaben 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

| | | |
|---------------------------|--------------------|--|
| <u>Gebäudeart:</u> | Gebäudetyp: | Einfamilienhaus |
| | Geschosse: | Keller/Souterrain (Halbkeller), Erdgeschoss |
| <u>Baujahr(e):</u> | | 2003 |
| | Baugenehmigungen: | liegen lt. Bauakte vor |
| <u>Größe:</u> | Bruttogrundfläche: | 317 m ² (Berechnungen s. Anlage) |
| | Wohnflächen: | lt. Aufstellung Bauakte (s. Anlage) für das EG: 152 m ² Keller: 106 m ² |

Hinweis: Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind Kellerräume als Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn das Gelände vor den notwendigen Fenstern in einer für gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 70 cm über deren Fußboden liegt (§ 43). Nach den vorliegenden Bauunterlagen und Einschätzung des Gutachterausschusses sind die geschaffenen Schlafräume im Souterrain/Keller daher **als Aufenthaltsräume nicht zulässig**. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

| | |
|-------------------------------|---|
| <u>Raumaufteilung:</u> | siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels) |
| Einstufung/Besonderheiten: | dem Zweck entsprechender Grundriss |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

| | |
|--------------------------|--|
| Außenwände: | Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale |
| Dach: | Tonnendach mit Abdichtung aus Trapezblechen und Dachbegrünung, zur Ostseite als sog. Nurdach ausgeführt, Leimbinder mit Sichtbalken |
| Außentüren: | Kunststofftür mit Seitenteilen und Isolierverglasung |
| Fenster: | Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung mit Sonnenblendschutz, tlw. Rollläden |
| Innenwände: | massiv oder Leichtbau, Wandfliesen in den Sanitärräumen |
| Innentüren: | glatte Furniertüren, weiß, tlw. mit Sichtfenster (Bullauge) |
| Geschossdecken: | KG/Souterrain Stahlbetondecke und Holzbalken, EG: Holzbalken, Vertäfelungen |
| Geschosstreppen: | Massivtreppe, gefliest |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | Bodenfliesen, Parkett, Vinyl |
| Sanitäreinrichtungen: | Bad im EG mit Whirlpoolbecken, Handwaschbecken, geflieste Schneckendusche; WC-Raum mit Handwaschbecken, Bad im Untergeschoss mit Wanne, Handwaschbecken und WC |
| Heizung: | Zentralheizung, Fernwärmelieferung aus der Nachbarschaft (kein eigener Wärmekessel im Haus) |
| Technische Ausstattung: | gehobene Ausstattung, Sprechanlage, Kameraüberwachung außen, Staubsaugeranlage |
| Besondere Bauteile: | großflächige Dachterrasse als Holzkonstruktion mit Brüstung, Zugang über Außentreppe, PV-Anlage; Einbauküche und freistehender Kaminofen (gesondert bewertet) |

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: einige Steckdosenabdeckungen fehlen, außen:
Unterhaltungsrückstände an den Holzbauteilen der Dachterrasse Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend) gut

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 zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel / gehoben eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,5 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 Wertermittlungsstichtag 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:

20 Jahre

| | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Modernisierungen: (Zeit / Umfang) | Dachterrasse aus Holz, sonst keine |
|--------------------------------------|------------------------------------|

| | |
|--------------------|----------|
| Restnutzungsdauer: | 50 Jahre |
|--------------------|----------|

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

Fotos

(aufgenommen am 25.04.2023)



Ansicht Eingang Ostseite



Ansicht vom Garten Westseite



Ansicht Nordseite



| |
|------------|
| Südansicht |
|------------|

Weitere Fotos



Eingangsbereich



Steg über Zierteich



Treppenaufgang Dachterrasse



Dachterrasse



Dachbegrünung



Nordostseite

Weitere Fotos

(aufgenommen am 16.05.2023)











Bad EG



Dusche

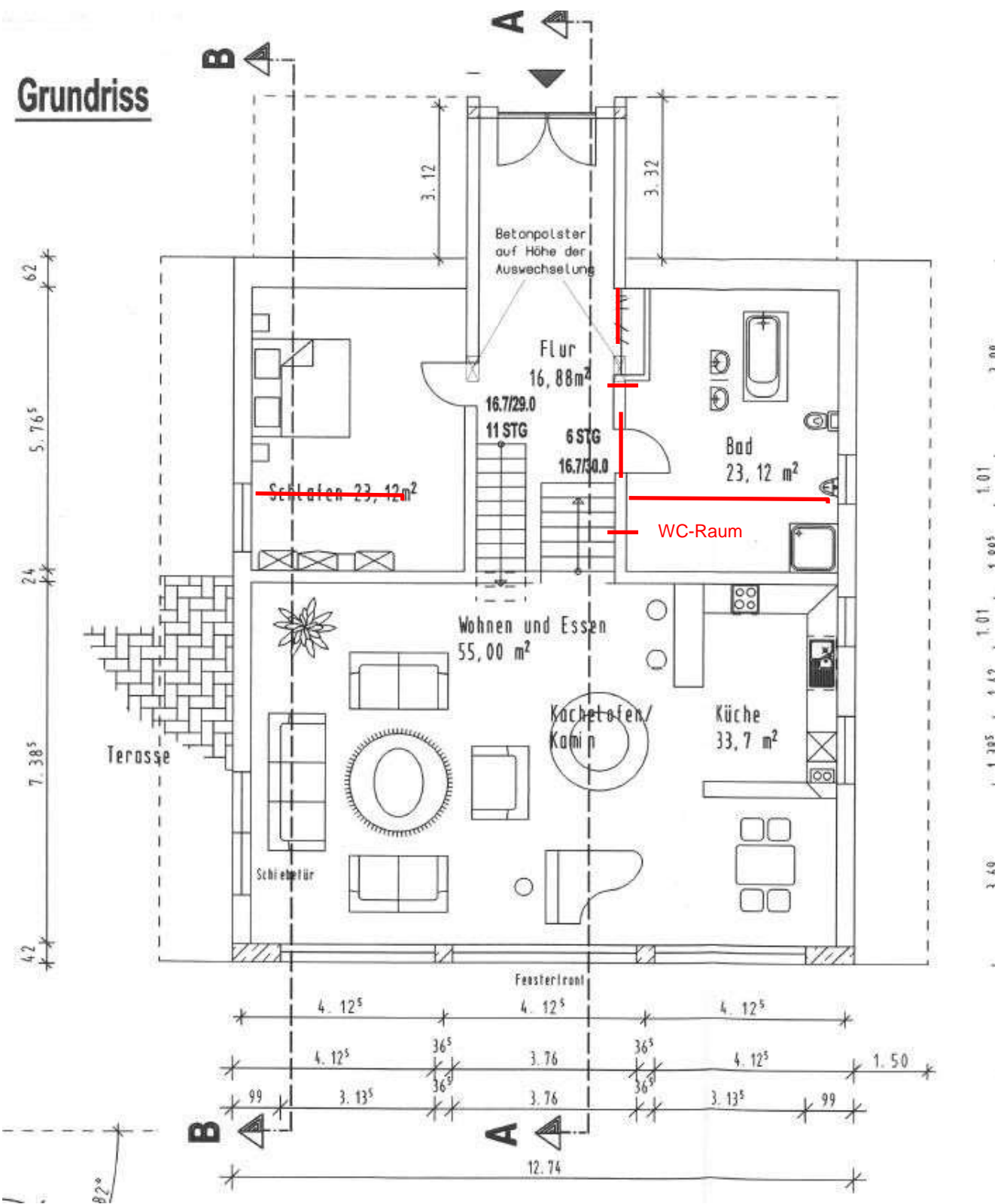


| | |
|---|--|
| WC-Raum | Küche |
|  |  |
| Wohnen | Kaminofen |
|  |  |
| Zimmer Keller | Bad KG |
|  |  |

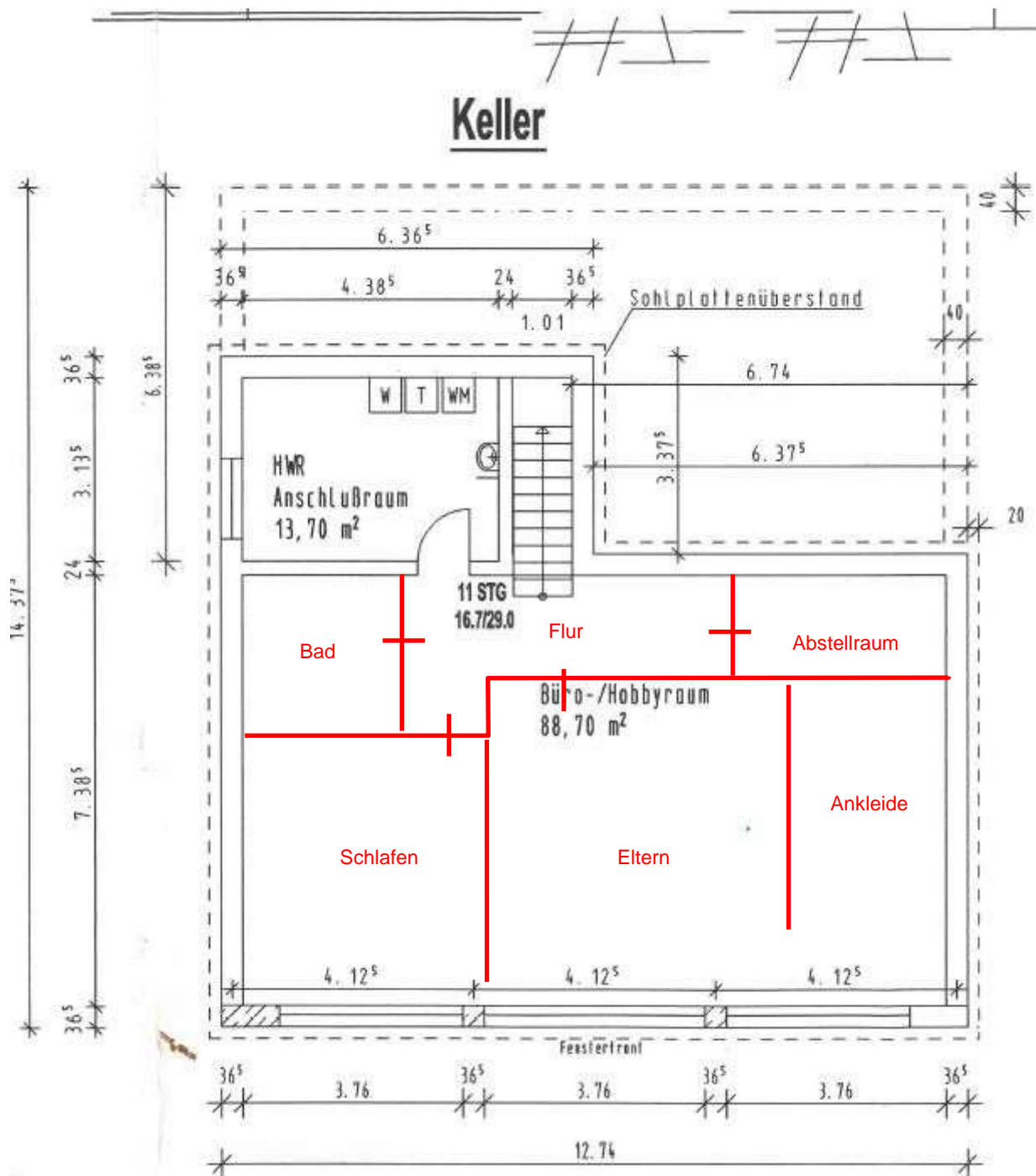
| Kinderzimmer Souterrain | Schlafen Souterrain |
|---|--|
|  |  |
| Ankleideraum | Technikraum KG |

Grundrisse

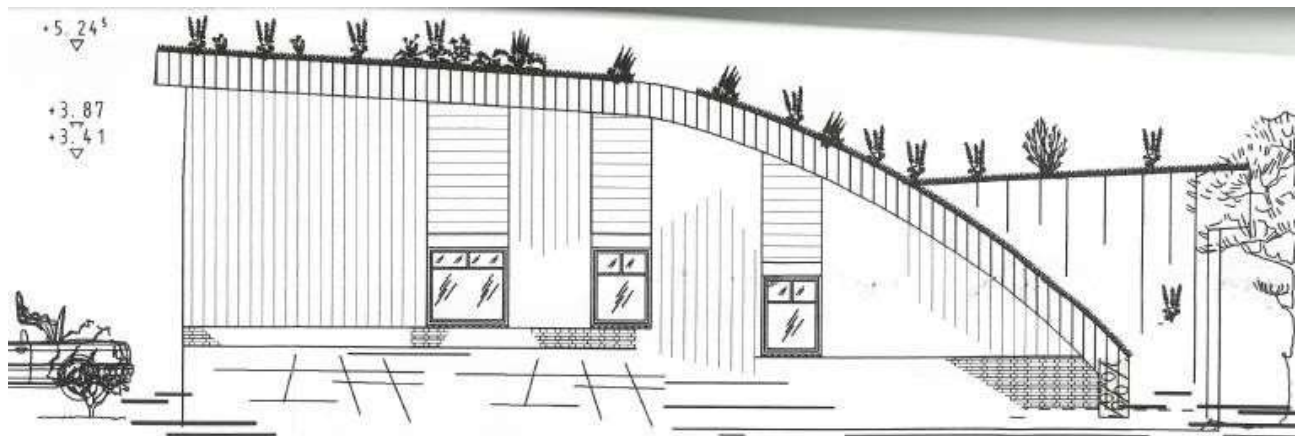
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) der Stadt Haren (Ems) Erdgeschoss



KG/Souterrain



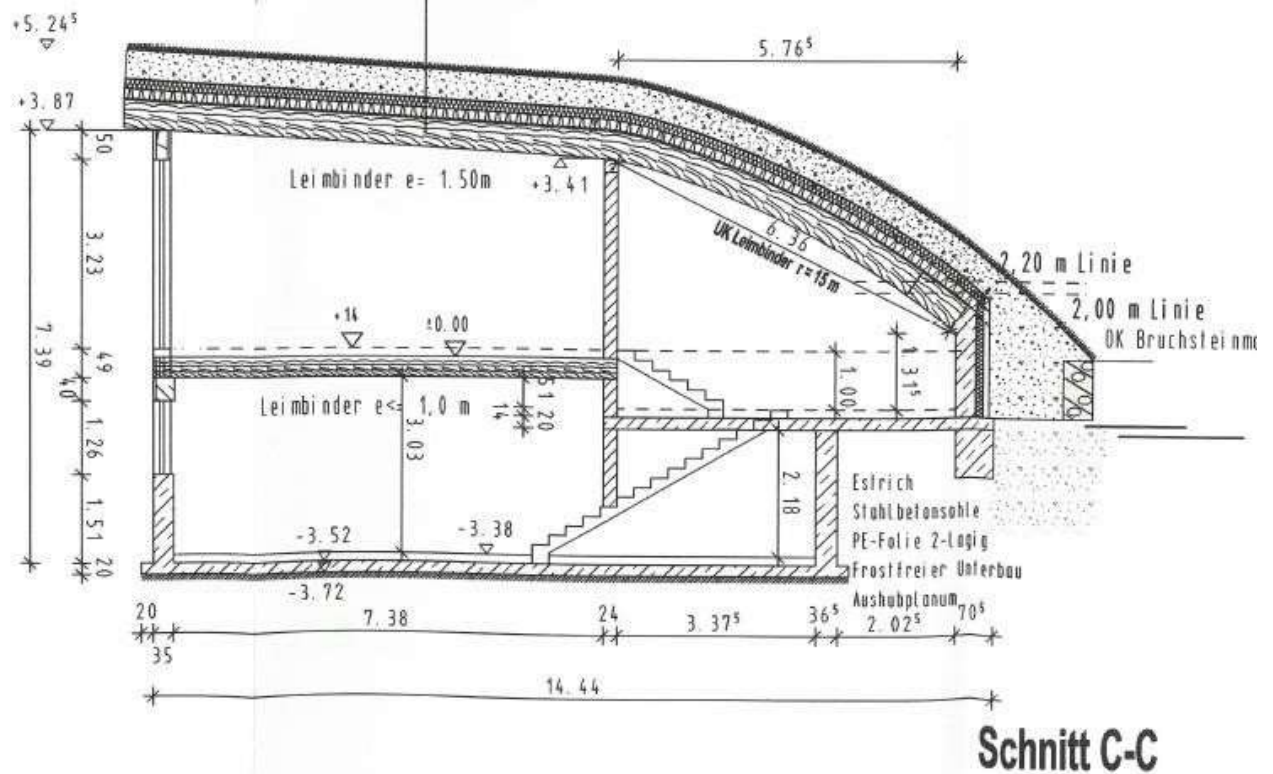
Schnitte



Dachbegrünung
Substratschicht/Mulch d= ca. 15 cm
Dränmatte mit Filtervlies
ALU - Profiltafeln
Abstandhalter mit Thermokappe je nach Bedarf
Wärmedämmung d= 16 cm
Dampf- und Luftsperr
Trapezbleche 165/ 250
Verbreiterung einseitig gehobelt
Leimbinder

KONSTRUKTIONEN,
WANDSTÄRKEN,
AUFLAGER usw.,
siehe Seite 10

Schnitt B-B



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Carport

Baujahr(e): 2003
Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte mit dem Wohnhaus vor
Größe: Bruttogrundfläche: 84 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Natursteinmauerwerk
 Dach: Stahlkonstruktion, Tonnendach, Glaselemente
 Fußboden, Fußbodenbelag: Pflastersteine

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: -
 Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) gut

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre bisheriges
 Alter: 20 Jahre Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos



Carport

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Befestigungen: übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege

| | |
|--------------------------|---|
| <u>Terrasse:</u> | Freisitz: Holzterrasse |
| <u>Einfriedung:</u> | Hecken, Natursteinmauern, Mauer aus Betonsteinen und Pflanztrögen, Sichtschutzzaun aus Kunststoffelementen |
| <u>Gartenanlage:</u> | Teichanlage im Eingangsbereich mit Abmauerung aus Feldsteinen und Holzsteg, Rasenfläche, Beetanlagen, Spielecke |
| . | . |
| <u>Sonstige Anlagen:</u> | - |

Fotos

(aufgenommen am 25.04.2023)

| | |
|---|--|
|  |  |
| Garten und Einzäunung | Freisitz |
|  |  |
| Einfriedigungen | Private Zufahrt (Wegerecht) |

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, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de |
| Ernst/Zinkahn/ | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital, |
| Bielenberg/Krautzberger | Verlag: C. H. Beck, München |
| Kleiber | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH |
| Gerardy/Möckel/Troff/ | Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), |
| Bischoff | 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 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.

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. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen bzw. mehrdimensionale Schätzfunktionen liegen ebenfalls vor.

Zudem 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 sachgerecht berücksichtigt werden können.

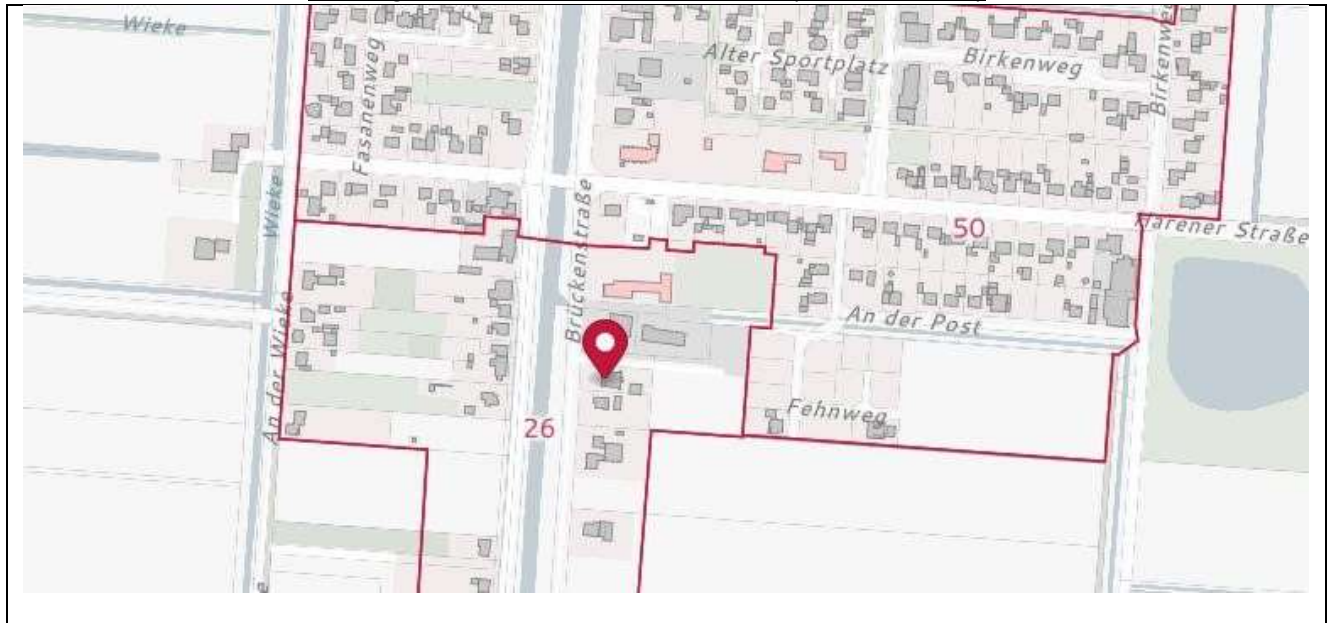
3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für baureife Grundstücke in allgemeinen Wohngebieten registriert:

| | | | | | |
|---|-------------------|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------|
| - | Baugebiet Fehnweg | 700 – 800 m ² | Jahr 2021 | Preis 47,- €/m ² | (kommunale Bauplätze) |
| - | Große Straße | 75 m ² | Jahr 2021 | Preis 47,- €/m ² | (Zukauf) |
| - | Am Schützenplatz | 649 m ² | Jahr 2021 | Preis 42,- €/m ² | (priv. Bauplatz) |

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 26 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind: Mischgebiet, Grundstücksgröße von 1.000 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.352 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine deutlich größere Fläche als die Bauplätze für Wohngrundstücke in den Siedlungsgebieten von Fehndorf (rd. 600-800 m²). Das Grundstück ist bauleitplanerisch als Mischgebiet ausgewiesen. Zudem sind Erschließungsbeiträge nach BauGB noch nicht abgerechnet. Der Gutachterausschuss orientiert sich daher in erster Linie am Bodenrichtwert.

Für das Grundstück besteht eine Grunddienstbarkeit, die eine nördliche Zuwegung über das benachbarte Flurstück 225/5 als Wegerecht sichert. Das Wegerecht entfällt jedoch, sobald der Privatweg beseitigt wird (Kündigung möglich). Der Gutachterausschuss legt aufgrund der Lage, Größe und der vorgenannten Aspekte einen Bodenwert von **30,00 €/m²** zugrunde.

3.3.4 Gesamtbodenwert

| Fläche | Größe | Bodenwertansatz | Bodenwert |
|----------------------|----------------------|--------------------------|-----------|
| Bauland, Mischgebiet | 1.352 m ² | 30,00 €/m ² = | 40.560 € |
| | * | | |
| Summe Bodenwert: | | | 40.560 € |

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 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 (Gebäudefaktor) 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 €/m²-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. Für den Landkreis Emsland umfasst die Stichprobe 581 Kauffälle.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

| Merkmal | |
|------------------------|--|
| Wertermittlungstichtag | 2023 |
| Lage (Bodenwert) | 30 €/m ² |
| Wertrelevantes Baujahr | 2003 |
| Wohnfläche | 152 m ² (ohne Souterrain, s. S. 14) |
| Grundstücksgröße | 1352 m ² |
| Verhältnis BGF/Wohnfl. | 2,1 |

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 ² | Boden- Richtwert €/m ² | wertrelev. Baujahr | Wohnfläche m ² | Kauf- preis € | originärer Vergleichsfaktor €/m ² | umger. Vergleichs- faktor €/m ² |
|-----|-------------|-------|-------------------------------------|---|-----------------------|------------------------------|---------------------|--|---|
| 1 | Oberlangen | 12.21 | 1.037 | 40 | 2005 | 160 | 282.000 | 1.763 | 1.655 |
| 2 | Twist | 02.22 | 833 | 50 | 2007 | 120 | 299.000 | 2.492 | 1.909 |
| 3 | Sustrum | 02.22 | 1.043 | 35 | 2001 | 147 | 325.000 | 2.211 | 2.147 |
| 4 | Twist | 03.22 | 693 | 50 | 2001 | 118 | 269.000 | 2.280 | 1.954 |
| 5 | Twist | 06.22 | 940 | 75 | 1994 | 134 | 300.000 | 2.239 | 1.884 |
| 6 | Lathen | 07.22 | 656 | 64 | 2005 | 162 | 340.000 | 2.099 | 1.784 |
| 7 | Twist | 07.22 | 823 | 46 | 1992 | 130 | 305.000 | 2.346 | 2.335 |
| 8 | Haren (Ems) | 09.22 | 574 | 70 | 2001 | 155 | 365.000 | 2.355 | 2.247 |
| 9 | Haren (Ems) | 09.22 | 1.120 | 88 | 2000 | 180 | 363.000 | 2.017 | 1.703 |
| 10 | Lathen | 09.22 | 728 | 70 | 2005 | 142 | 299.000 | 2.106 | 1.722 |

| | | | | | | | | | |
|---------|--------------|-------|-------|----|------|-----|---------|-------|-------|
| 11 | Niederlangen | 09.22 | 986 | 50 | 2005 | 177 | 389.380 | 2.200 | 2.066 |
| 12 | Haren (Ems) | 11.22 | 1.125 | 46 | 2005 | 197 | 475.000 | 2.411 | 2.333 |
| 13 | Twist | 01.23 | 1.099 | 26 | 1998 | 120 | 245.000 | 2.042 | 2.187 |
| 14 | Twist | 02.23 | 682 | 58 | 2008 | 109 | 294.900 | 2.706 | 1.973 |
| 15 | Dersum | 03.23 | 794 | 42 | 2000 | 167 | 310.000 | 1.856 | 2.176 |
| Mittel: | | | 2.005 | | | | | | |

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu rd. 2005 €/m²-Wohnfläche inclusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Der Gutachterausschuss hält nach sachgemäßer Würdigung zur Berücksichtigung des aufwändigen Baustils des Wohnhauses und der Außenanlagen einerseits, der ländlichen Lage und des eingeschränkten Käuferkreises andererseits, einen Zuschlag von 500 €/m² und einen Vergleichsfaktor von **2.500 €/m²** für angemessen. Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| Objektart: | Wohnhaus |
| Vergleichsfaktor: | 2.500 €/m ² |
| Wohnfläche: | 152 m ² |
| Vorläufiger Vergleichswert: | 380.000 € |

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 €/m² 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, - in Anlehnung an Typ 1.33

Ausstattungsstandards: Stufe 3,5

Kosten der Bruttogrundfläche: 1.100 €/m²

Zu-/Abschläge: Ausführung

Angemessener Ansatz: rd. 1200 €/m²

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungsstichtag:

16.05.2023

| | | | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|--|
| Gebäude: | Wohnhaus | Carport | |
| Bruttogrundfläche (BGF): | 317 m ² | 84 m ² | |
| Normalherstellungskosten NHK 2010 | 1.200 €/m ² | 780 €/m ² | |
| Index = | 176,4 | | |
| Normalherstellungskosten am Stichtag: | 2.117 €/m ² | 1.376 €/m ² | |

| | | | |
|---|----------------------|-------------------------------|------------------|
| Herstellungskosten: | 671.026 € | 115.577 € | |
| Alterswertminderung | linear | linear | |
| Restnutzungsdauer in Jahren: | 50 | 40 | |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren: | 70 | 60 | |
| Wertminderung: | 28,6% - 191.913 € | 33,3% - 38.487 € | |
| Gebäudesachwert: | 479.112 € | 77.090 € | |
| insgesamt: | | | 556.202 € |
| In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile | | | |
| Art: | Herstellungskosten | Wertminderung wegen Alters | Zeitwert: |
| Dachterrasse, Außentreppe | 50.000 € | 50,0% | 25.000 € |
| PV-Anlagen | 15.000 € | 40,0% | 9.000 € |
| Whirlpool | | | 8.000 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen: | | | 598.202 € |

| | |
|---|-----------------|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | 6.000 € |
| Plattierungen und übrige Außenanlagen: | 44.900 € |
| einfache Nebengebäude: | 0 € |
| Sonstiges | 0 € |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: | 50.900 € |

| | |
|--|------------------|
| Summe Bodenwert: | 40.560 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen: | 598.202 € |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: | 50.900 € |
| vorläufiger Sachwert: | 689.662 € |

3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

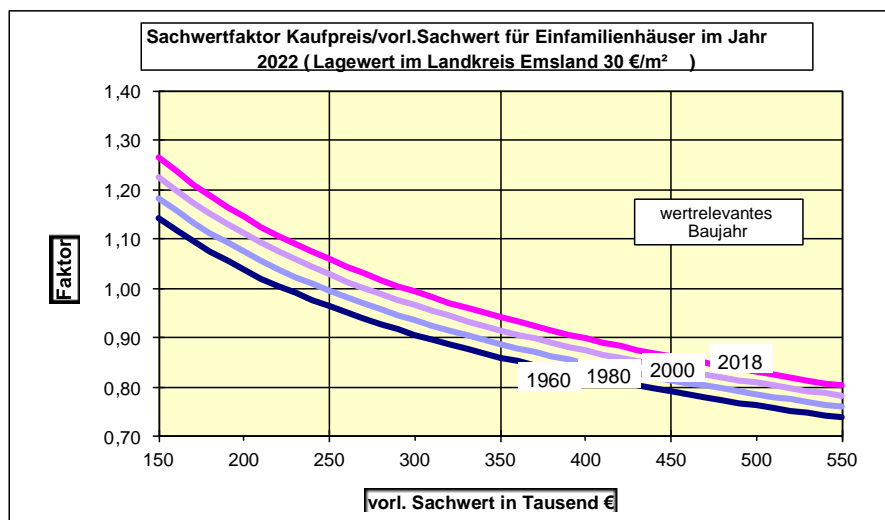
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 2022 – Ein- und Zweifamilienhäuser | |
|---|---|
| Anzahl der Kauffälle: | 813 |
| Kaufzeitpunkt: | 01.2020- 12.2022 |
| Lage: | Landkreis Emsland |
| Wertrelevantes Baujahr: | 1962 – 2019 (Mittel 1990) |
| Vorläufiger Sachwert (NHK 2010): | 79.000 – 786.000 Euro (Mittel 285.000 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 2022

vorl. Sachwert: 690.000 €
 wertrelevantes Baujahr: 2003
 Lagewert: 30,00 €/m²
 Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

Sachwertfaktor: 0,73 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 27 %)

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

Eine aktuelle Untersuchung des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren zeigt, dass diese derzeit fallen:



Damit ergibt sich ein aktueller Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt von 0,73
 $\ast 0,90/0,94 = 0,70$.

Das zu bewertende Objekt liegt in einer ländlichen Ortschaft. Der aufwändige und ungewöhnliche Baustil in dieser Lage schränkt den Käuferkreis ein.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,66, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 1/3 unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

| | |
|---|------------------|
| vorläufiger Sachwert: | 689.662 € |
| Sachwertfaktor: | 0,66 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert: | 455.177 € |

3.5.5 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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind nach äußerem Anschein besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hält einen Abschlag für erforderlich.

| Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: | |
|--|----------|
| Art: | Betrag |
| fehlender eigener Heizungskessel | 10.000 € |

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 | 455.177 € |
| Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -10.000 € |
| sonstiger Bodenwert: | 0 € |
| Summe: | 445.177 € |
| Sachwert (gerundet) | 445.000 € |

Zusammenfassung

Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von 380.000 € (s. Seite 33). Der Wert nach dem Sachwertverfahren beläuft sich auf 445.000 €. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Sachwert die objektspezifischen Besonderheiten

(besondere Bauausführung) besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu **445.000 €**.

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 Stadt Haren (Ems), Brückenstraße 50A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 16.05.2023 mit

445.000,- €

(in Worten: Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 16.05.2023

Gutachter

Stellv. Vorsitzender

Gutachter

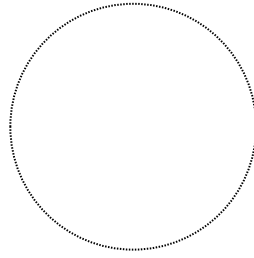
Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**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@lgln.niedersachsen.de

Meppen, den 31.05.2023
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)

Wohnhaus

Souterrain/KG: $12,74 \text{ m} * 11,49 \text{ m} - 6,74 \text{ m} * 3,38 \text{ m} = 123,60 \text{ m}^2$

EG: $12,74 \text{ m} * 14,38 \text{ m} + 3,12 \text{ m} * 3,24 \text{ m} = 193,31 \text{ m}^2$

316,91 m²

Carport

$8,45 \text{ m} * 9,95 \text{ m} = 84,08 \text{ m}^2$

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

Lt. Bauakte

Bauort:

Haren, Fehndorf
Brückenstrasse

Wohnfläche:

Gesamt: ca. 258,29 m²

EG:

Schlafen: 23,13 m²

Küche: 33,70 m²

Wohn und : }
Esszimmer } 55,00m²

Bad/WC: 23,12 m²

Flur: 16,88 m²

Keller:

Hobby: 88,70 m²

HWR: 13,70 m²

WC: 4,05 m²

EG 152 m²

KG: Aufenthaltsräume nicht
zulässig (s. Seite 14)

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.