



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Twist, Provinzialstraße 105**



**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:	Twist
Straße, Hausnummer:	Provinzialstraße 105
Gemarkung:	Twist
Flur:	43
Flurstück(e):	32/144
Gesamtfläche:	4.530 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Twist
Grundbuchblatt:	1415, lfd.-Nr. 2
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2024 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2024 mit

**175.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
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	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Bauliche Anlagen	13
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>22</b>
3.1	Grundlagen	22
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2	Kaufpreissammlung	22
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4	Literatur	22
3.2	Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3	Bodenwert	24
3.3.1	Vergleichswerte	24
3.3.2	Bodenrichtwerte	24
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4	Gesamtbodenwert	26
3.4	Sachwertverfahren	26
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	26
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	28
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	30
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert	32
3.5	Verkehrswert	33
	<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>35</b>
	Berechnungen	35
	Merkblatt Gutachterausschuss	36

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 36 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen
Auftragseingang:	23.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 27 K 22/22
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	04.07.2024
Weitere Teilnehmer:	Mutter 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).

Siehe Anlagen.

### **1.3 Wertermittlungsstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.07.2024.

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

### **1.4 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.07.2024).

### **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

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

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

## **1.6 Unterlagen**

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

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

## **1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

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

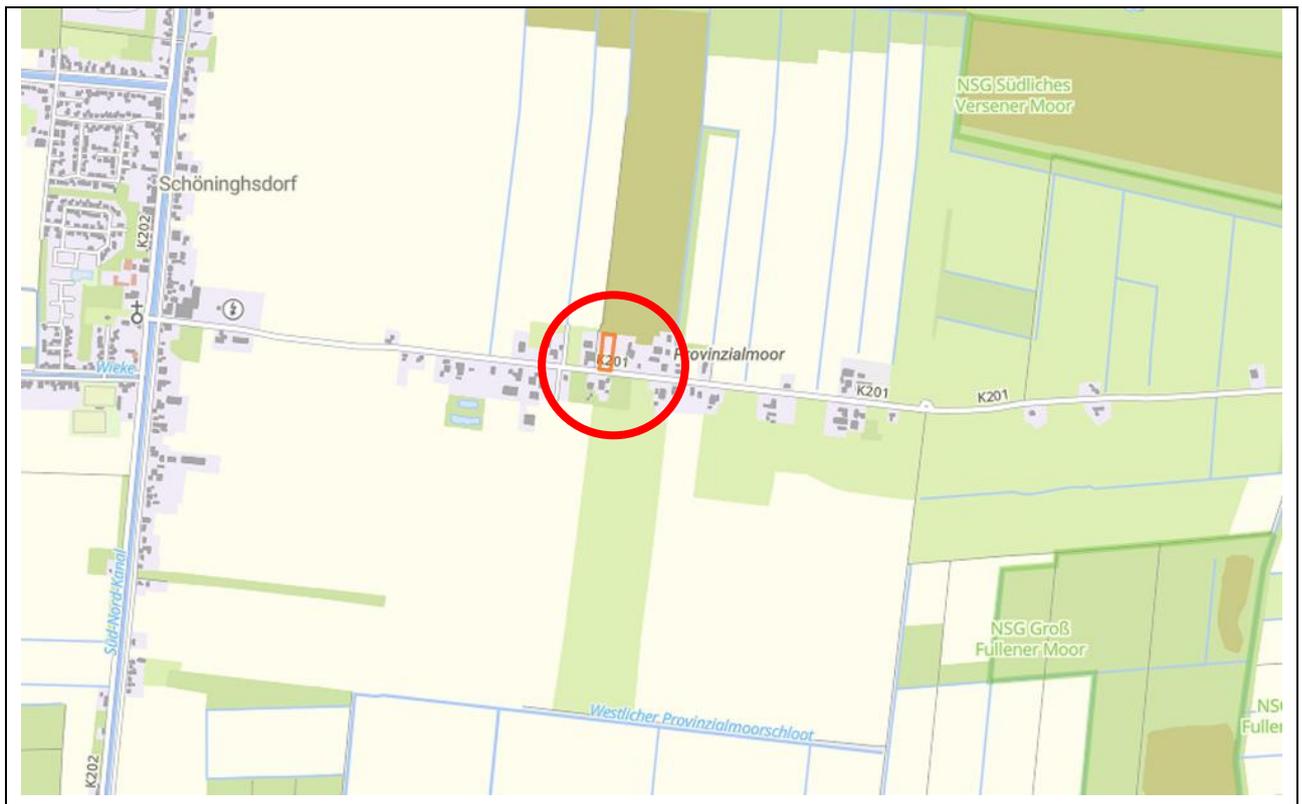
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Schöninghsdorf der Gemeinde Twist an der Provinzialstraße, einer Durchgangstraße im Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Twist (Gemeindegemeinschaft) beträgt ca. 7 km.

#### Übersichtskarte



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

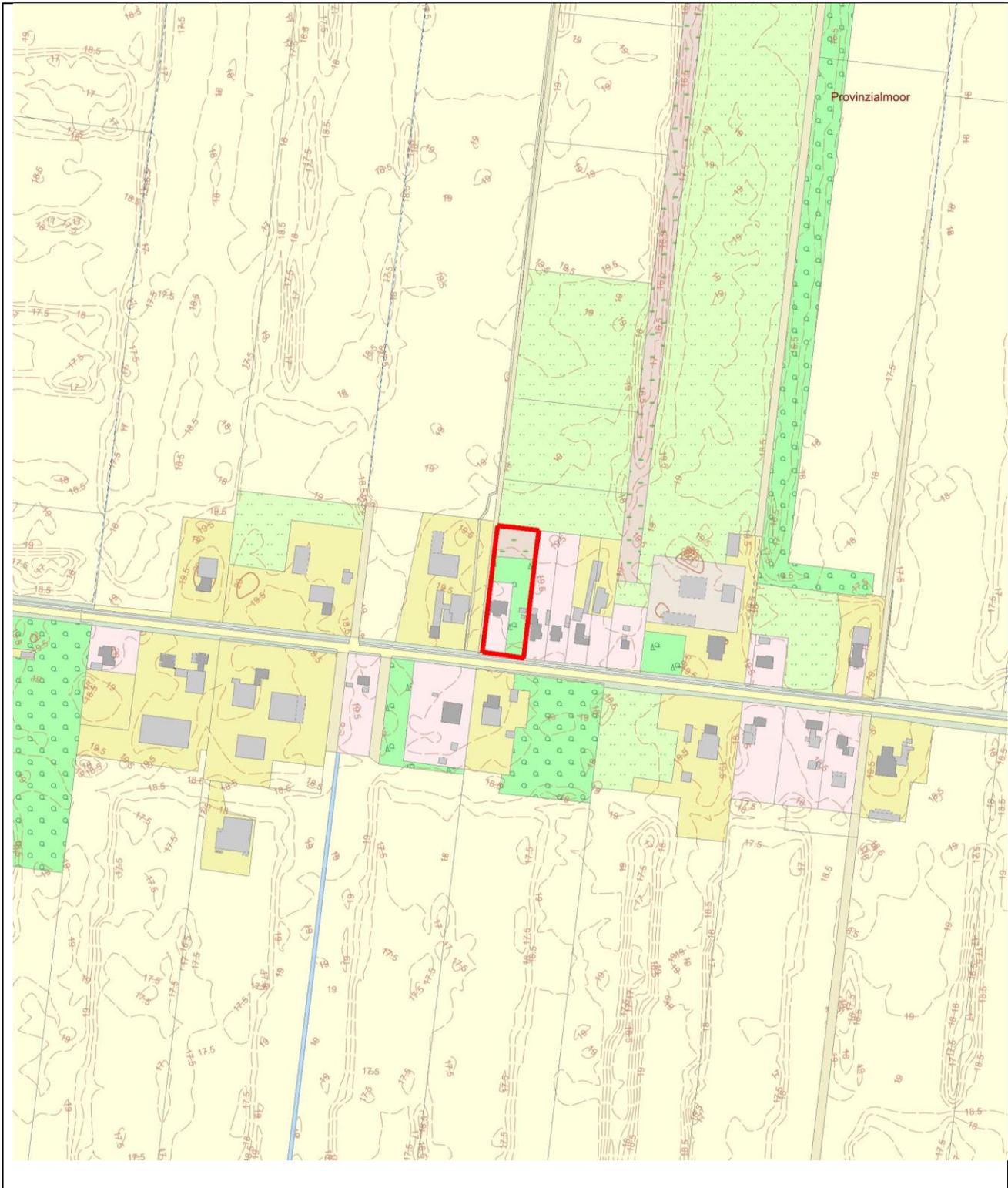
© 2024  LGLN

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 Twist als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung". Die Gemeinde, bestehend aus den Ortsteilen Adorf, Hebelermoor, Twist-Siedlung, Neuringe, Rühlermoor/Rühlerfeld, Twist-Bült und Schöninghsdorf, hat rd. 9.700 Einwohner und ist rd. 106 km<sup>2</sup> groß.

Sie liegt westlich der Bundesautobahn A 31 von Leer in Richtung Ruhrgebiet. Die Landesstraße L 47 von Meppen nach Coevorden (Niederlande) durchschneidet die Gemeinde in Ost-/Westrichtung. Als Zentren der Gemeinde liegen der Ortsteil Twist-Bült nahe der niederländischen Grenze und das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung ca. 3 km (Luftlinie) westlich davon. In Twist 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

© 2024  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 4.530 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 38 m (Grundstücksbreite) x 118 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

## 2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Grünfläche angelegt.

Im Liegenschaftsbuch des Katasters sind eine Fläche von 1.355 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche, 2.119 m<sup>2</sup> als Laub- und Nadelholz sowie 1.056 m<sup>2</sup> als Moor (örtlich mit Gehölz) eingetragen.

Luftbild (unmaßstäblich)



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



## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Provinzialstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche sowie Rad-/Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung

## **2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

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

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 23.05.2024 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twist liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das (ohne besondere Kennzeichnung) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

#### Außenbereich § 35 BauGB

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

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

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

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Provinzialstraße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Twist sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vor-

handenen Anlagen nicht zu zahlen (nicht beitragspflichtig). Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Twist in naher Zukunft nicht zu erwarten.

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

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

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 21.05.2024 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk und einer Auflassungsvormerkung keine Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 23.05.2024 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Nach der Liegenschaftskarte hat der östliche Grundstücksnachbar (Flurstück 32/146) Anbauten an das Wohnhaus auf der Grenze zum Wertermittlungsgrundstück errichtet. Nach der Niedersächsischen Bauordnung wäre hierfür eine Abstandsbaulast erforderlich. Einen Einfluss auf den Verkehrswert der Gehölzfläche sieht der Gutachterausschuss hier nicht.

#### 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 der Mutter des Eigentümers (Erdgeschoss) und der Schwester mit Ihrem Lebensgefährten (Einliegerwohnung oben) zur Nutzung überlassen. Mietverträge liegen nicht vor.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Gemeinde Twist ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 3,6 % 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 (Hofraum im Außenbereich)“ sowie Holzung/Moor.

## 2.6 Bauliche Anlagen

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

### 2.6.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, kleiner Kellerraum (ungenutzt/nicht eingesehen)
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<b><u>Baujahr(e):</u></b>		Ursprung 1958, Umbauten in den 1990er Jahren, Erweiterung und Umbau 2013 mit Erneuerung des Dachgeschosses
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte zum Umbau vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche:	344 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)
	Wohn-Nutzfläche:	213 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale im EG / Holzrahmenbau und Holzverkleidungen im DG

Dach: Satteldach, Tonziegel

Außentüren: Kunststoff

Fenster: Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung (EG tlw. aus 1992)

Innenwände: massiv und Leichtbau, tlw. Vertäfelungen, Wandfliesen im Bad/WC im EG

Innentüren: glatte Furniertüren

Geschossdecken: Holzbalkenlage

Geschosstreppen: EG: Holztreppe mit Laminatverkleidungen, Deckenluke und Einschubleiter zum Spitzboden

Fußboden, Fußbodenbelag: Bodenfliesen, Laminat

Sanitäreinrichtungen: EG (Standard der 1990er Jahre): Bad im EG: Wanne/Dusche, Waschbecken, WC-Becken, sep. WC-Raum; DG: einfaches Duschbad mit WC und Handwaschbecken

Heizung: keine Zentralheizung, tlw. unbeheizt, Elektroeinzelöfen bzw. einfache Heizlüfter, Ofen im Wohnzimmer

Technische Ausstattung: baujahrstypisch einfache Ausstattung

Besondere Bauteile: -

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: tlw. Eigenleistungen am Innenausbau erkennbar, tlw. Mängel an Bodenbelägen; aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) befriedigend

### 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 Wertermittlungsstichtag. 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 tlw. eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird insgesamt als einfach eingestuft. Aufgrund der Bauart ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 zuzuordnen.

### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum 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:	im Ursprung 66 Jahre, Umbauten vor 30 Jahren Anbau/Erneuerung DG vor 11 Jahren
Restnutzungsdauer:	gemittelt aus Ursprung und Umbauten sowie aufgrund der Bauausführung: <u>30 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1984 (2024+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

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

Fotos  
(aufgenommen am 04.07.2024)



Ansicht von der Zufahrt



Rückansicht

Weitere Fotos



Überdachte Terrasse mit Seiteneingang



Küche



Wohnzimmer (Anbau)



Bad EG



Bad EG



Elektro-Pufferspeicher



WC im EG



Einf. Treppenverkleidung



Küche DG-Einliegerwohnung



Flur DG



Bad DG

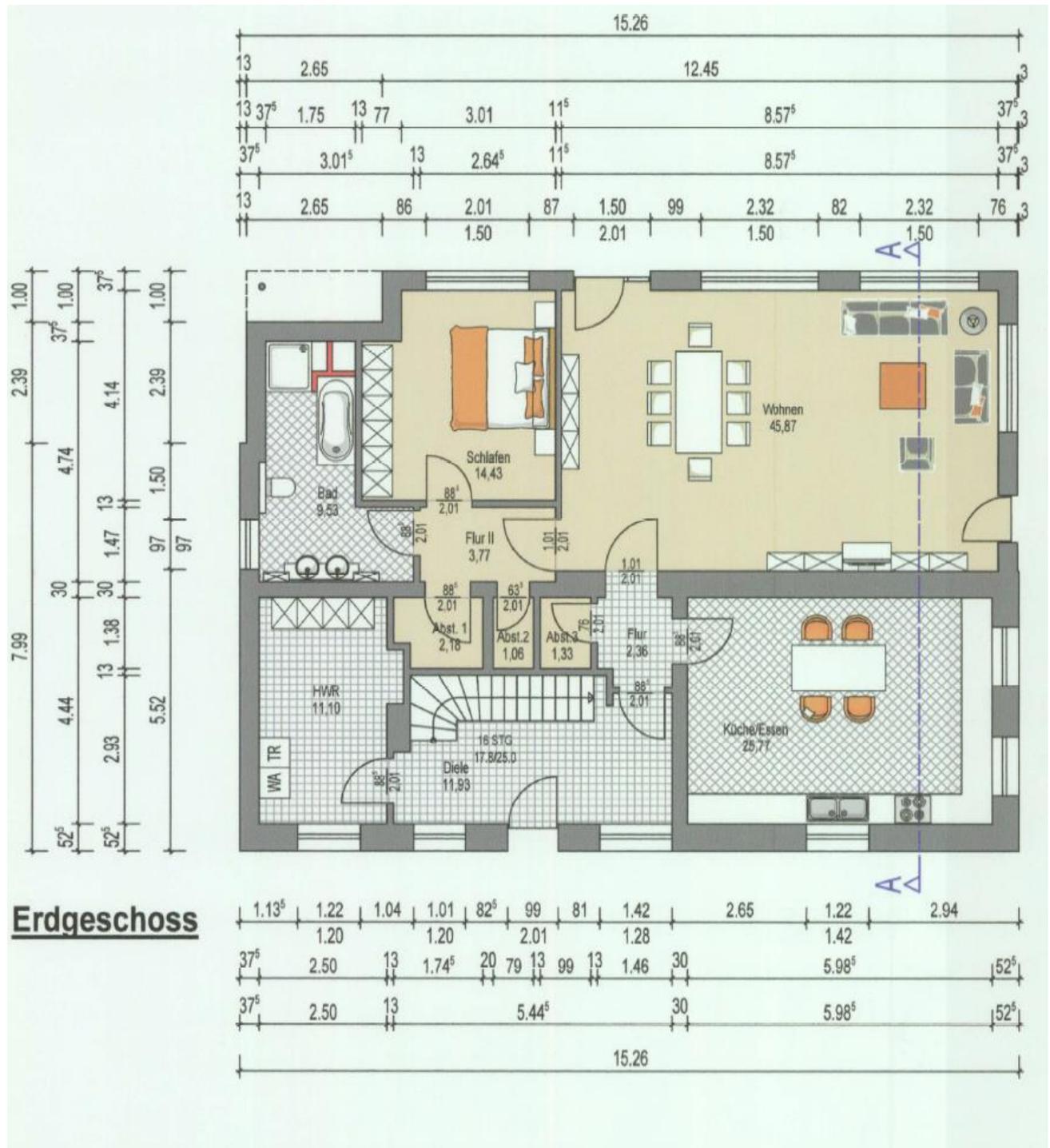


Spitzboden

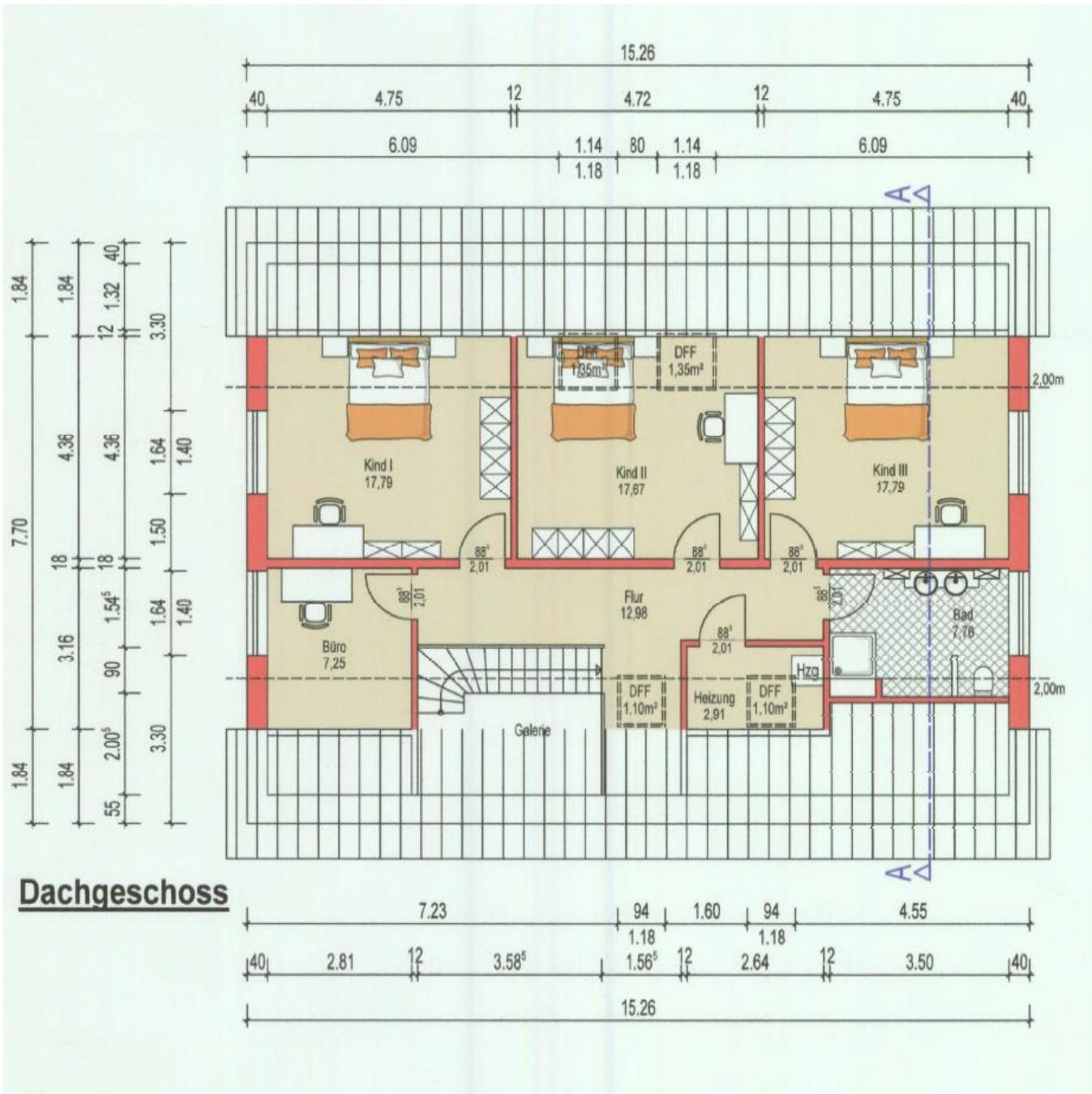
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Grundriss abweichend ausgeführt (Flur durchlaufend bis Giebel, Heizungsraum nicht vorh. (jetzt Ankleideraum), Küche und Duschbad in Kinderzimmern)

## 2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Kleinkläranlage (am 18.03.2020 wasserrechtliche Erlaubnis durch den Landkreis Emsland erteilt)
<u>Befestigungen:</u>	tlw. Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege, tlw. unbefestigt
<u>Gartenanlage:</u>	Sträucher, Beete, tlw. Wildwuchs
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Garage / Schuppen, massiv errichtet (38 m <sup>2</sup> BGF) Gartenhaus in Holzbauart



Gartenhaus



Grünfläche, Gehölze



Garage/Schuppen



Freisitz



Spielgeräte



Gehölze/Wald

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

##### **3.1.4 Literatur**

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

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

len. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und 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 keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

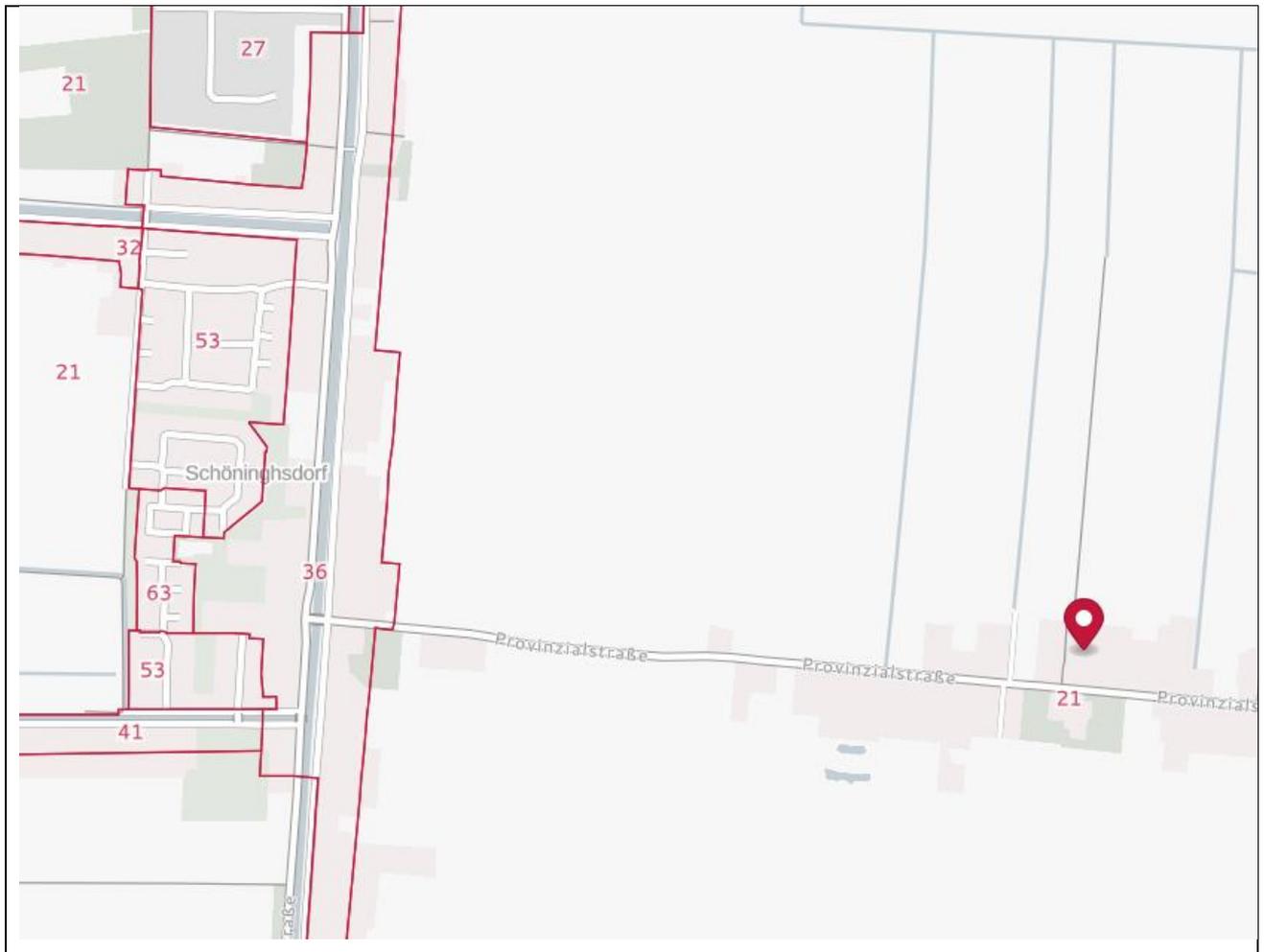
#### **3.3.2 Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 21 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche (Außenbereich), Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup>.

Für landwirtschaftliche Flächen wurden Richtwerte in Höhe von 2,80 €/m<sup>2</sup> für Grünland und 0,80 €/m<sup>2</sup> für forstwirtschaftliche Flächen (Waldboden ohne Bestandswert) abgeleitet.

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



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

©  GAG

### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 4.530 m<sup>2</sup> auf. Dabei ist eine Teilfläche lt. Katasternachweis von 1.355 m<sup>2</sup> als **Wohnbaufläche**, hier im Außenbereich, zuzuordnen. Hierfür ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert anhand des Richtwertes zu **21 €/m<sup>2</sup>**.

Die restliche Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und stellt sich örtlich im Wildwuchs dar. Für Waldflächen liegt eine Auswertung vor, die ein Mittel von 1,94 €/m<sup>2</sup> (11 Verkäufe einschl. Bestandswert im Umkreis von 15 km aus 2021-2023 in der Spanne von 0,50 – 4,00 €/m<sup>2</sup>) ergibt. Der Gutachterausschuss hält hier für die **restliche Hofraumfläche** als Holzung/Gebüsch, tlw. Moor einen Bodenwert in Verbindung mit dem Wohngrundstück von **4,00 €/m<sup>2</sup>** für angemessen.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	1.355 m <sup>2</sup> *	21,00 €/m <sup>2</sup> =	28.455 €
Summe Bodenwert:			28.455 €
weiterer Hofraum/Holzung/Gebüsch	3.175 m <sup>2</sup> *	4,00 €/m <sup>2</sup> =	12.700 €
Summe sonstiger Bodenwert:			12.700 €
<b>Summe insgesamt:</b>		(4.530 m <sup>2</sup> )	<b>41.155 €</b>

### 3.4 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.

#### 3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

#### Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag

unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

#### Normalherstellungskosten 2010

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

#### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken. Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

#### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe), 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 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 zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

### **3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

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.

### **3.4.3 Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.21

Ausstattungsstandards: Stufe 2,1

Kosten der Bruttogrundfläche: 894 €/m<sup>2</sup>

Abschläge: Ausführung Aufstockung DG ohne Drepel mit nicht ausgebauten Schrägen,

Angemessener Ansatz: rd. 720 €/m<sup>2</sup>

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungsstichtag: 04.07.2024

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäude	
Bruttogrundfläche (BGF):	344 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten NHK 2010	720 €/m <sup>2</sup>	365 €/m <sup>2</sup>	
Index =	181,2		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.305 €/m <sup>2</sup>	661 €/m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten:	448.796 €	25.132 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Restnutzungsdauer in Jahren:	30	0	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	
Wertminderung:	57,1%	100,0%	
	-256.263 €	-25.132 €	
Gebäudesachwert:	<b>192.534 €</b>	<b>0 €</b>	
insgesamt:			<b>192.534 €</b>
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
keine	0 €	0,0%	0 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>			<b>192.534 €</b>
Ver- und Entsorgungsanlagen:			
			8.300 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen, einfache Nebengebäude/Gartenhaus:			
			7.000 €
Sonstiges			
			0 €
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>			<b>15.300 €</b>
Summe Bodenwert (bebaute Hofstelle/Wohnbauland):			
			28.455 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			
			192.534 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			
			15.300 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>			<b>236.289 €</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

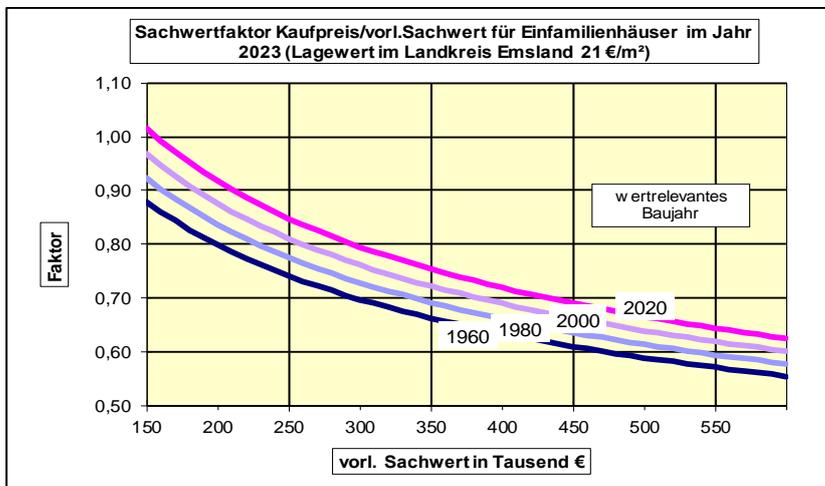
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 2023 – Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	682
Kaufzeitpunkt:	07.2021- 12.2023
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1962 – 2022 (Mittel 1991)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	98.000 – 845.000 Euro (Mittel 317.000 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 2023

vorl. Sachwert: 236.000 €  
wertrelevantes Baujahr: 1984  
Lagewert: 21,00 €/m²  
Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

**Sachwertfaktor: 0,8 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 20 %)**

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

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

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

Nr.	Lage	Datum	Fläche m <sup>2</sup>	Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Twist	02.22	833	50	2007	120	299.000	296.666	1,01	0,74
2	Twist	03.22	693	50	2001	118	269.000	225.127	1,19	0,83
3	Twist	04.22	725	50	1995	114	300.000	321.306	0,93	0,72
4	Twist	07.22	823	46	1992	130	305.000	264.047	1,16	0,90
5	Twist	11.22	1.601	43	1990	183	382.500	303.981	1,26	1,07
6	Twist	08.23	1.939	53	1978	148	255.000	216.671	0,86	0,98
7	Twist	09.23	678	53	1994	145	228.000	339.490	0,67	0,62
8	Twist	10.23	693	53	2001	118	282.000	285.993	0,99	0,87
9	Twist	11.23	1.427	53	1984	198	250.000	351.618	0,71	0,69
10	Twist	01.24	1.865	36	1976	207	225.000	215.301	1,05	0,91
11	Twist	02.24	1.943	41	1974	255	233.000	289.740	0,80	0,77
12	Twist	03.24	752	47	2004	143	345.000	344.335	1,00	0,98
13	Twist	03.24	1.948	41	1983	178	262.000	226.411	1,16	1,03
14	Twist	03.24	674	40	1971	248	237.500	333.984	0,71	0,73
15	Twist	03.24	1.220	47	2007	152	345.000	421.718	0,82	0,86
Mittel:										0,85

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 0,85.

Im vorliegenden Fall handelt es sich, im Gegensatz zu den meisten Wohngrundstücken der aufgeführten Vergleichspreise um ein Grundstück im Außenbereich in sehr ländlicher Lage. Der Gutachterausschuss hält, insbesondere aufgrund der einfachen Bauweise und der fehlenden Zentralheizung des Wohnhauses, einen weiteren Abschlag für erforderlich.

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 **0,70**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 30 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	236.289 €
Sachwertfaktor:	0,70
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>	<b>165.402 €</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss 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 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).

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 keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 3.4.6 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	165.402 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert:	12.700 €
Summe:	178.102 €
<b>Sachwert (abgerundet)</b>	<b>175.000 €</b>

### 3.5 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 durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Twist, Provinzialstraße 105 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.07.2024 mit

**175.000,- €**

**(in Worten: Einhundertfünfundsiebzigtausend Euro)**

ermittelt.

Meppen, den 04.07.2024

---

Gutachter

Stellv. Vorsitzender

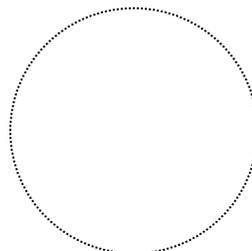
Gutachter

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@lgl.niedersachsen.de

Meppen, den 11.07.2024  
Im Auftrage




---

()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (5-fach)

Amtsgericht Meppen  
Obergerichtsstraße 20  
49716 Meppen

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen

nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Wohnhaus

EG	15,26 m	*	11,38 m	-	0,13 m	*	3,39 m	=	173,22 m <sup>2</sup>	
	-1,00 m	*	2,65 m					=	-2,65 m <sup>2</sup>	<b>170,57 m<sup>2</sup></b>
DG	11,38 m	*	15,26 m					=	173,66 m <sup>2</sup>	<b>173,66 m<sup>2</sup></b>
										<b>344,23 m<sup>2</sup></b>

Garage	5,97 m	*	4,34 m	+	0,10 m	*	3,81 m	=	26,29 m <sup>2</sup>	
Schuppen	3,04 m	*	3,69 m					=	11,22 m <sup>2</sup>	<b>37,51 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

#### Wohnhaus

Lt. Bauunterlagen zum Umbau

#### II. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

Erdgeschoß vorhanden (CAD-Ermittlung)

Gesamt EG	95,60 m <sup>2</sup>	33,73 m <sup>2</sup>	
			= 129,33 m <sup>2</sup>
Gesamt DG	68,26 m <sup>2</sup>	15,89 m <sup>2</sup>	
Neu:			= 84,15 m <sup>2</sup>
Summe (EG, DG):			= <u>213,48 m<sup>2</sup></u>

## **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.