



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Haren (Ems), Sanddornweg 35



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:	Sanddornweg 35
Gemarkung:	Erika
Flur:	2
Flurstück(e):	230/1
Gesamtfläche:	282 m ²
Grundbuchbezirk:	Haren
Grundbuchblatt:	8500
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.04.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing.
Gutachter:	Bauingenieur Dipl.-Ing.
Gutachterin:	Bankkauffrau

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.04.2025 mit

193.000 €

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	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagerekmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	12
2.4.1	Demographische Entwicklung	12
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	12
2.5	Entwicklungszustand	12
2.6	Bauliche Anlagen	12
2.6.1	Hauptgebäude	13
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1	Grundlagen	21
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2	Kaufpreissammlung	21
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4	Literatur	21
3.2	Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3	Bodenwert	23
3.3.1	Vergleichswerte	23
3.3.2	Bodenrichtwerte	24
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	24
3.3.4	Gesamtbodenwert	25
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	34
3.5	Verkehrswert	37
	Anlagen zum Gutachten	39
	Berechnungen	39
	Merkblatt Gutachterausschuss	41

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen
Auftragseingang:	10.01.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	27 K 32/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	02.04.2025
Weitere Teilnehmer:	Eigentümer

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 02.04.2025.

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 (02.04.2025).

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 des Landkreises Emsland
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

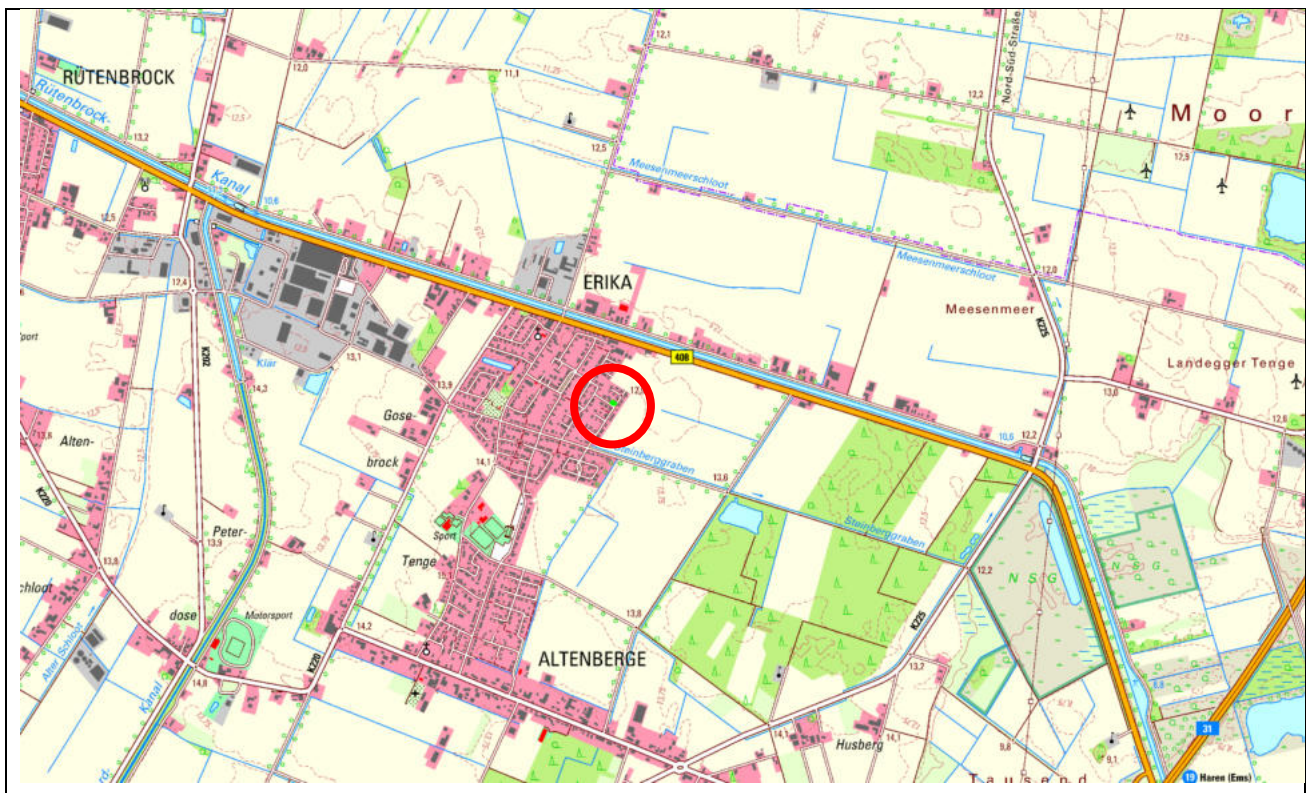
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Erika der Stadt Haren (Ems) an der Straße Sanddornweg, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Haren (Ems) (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 7,5 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  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. 24.700 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

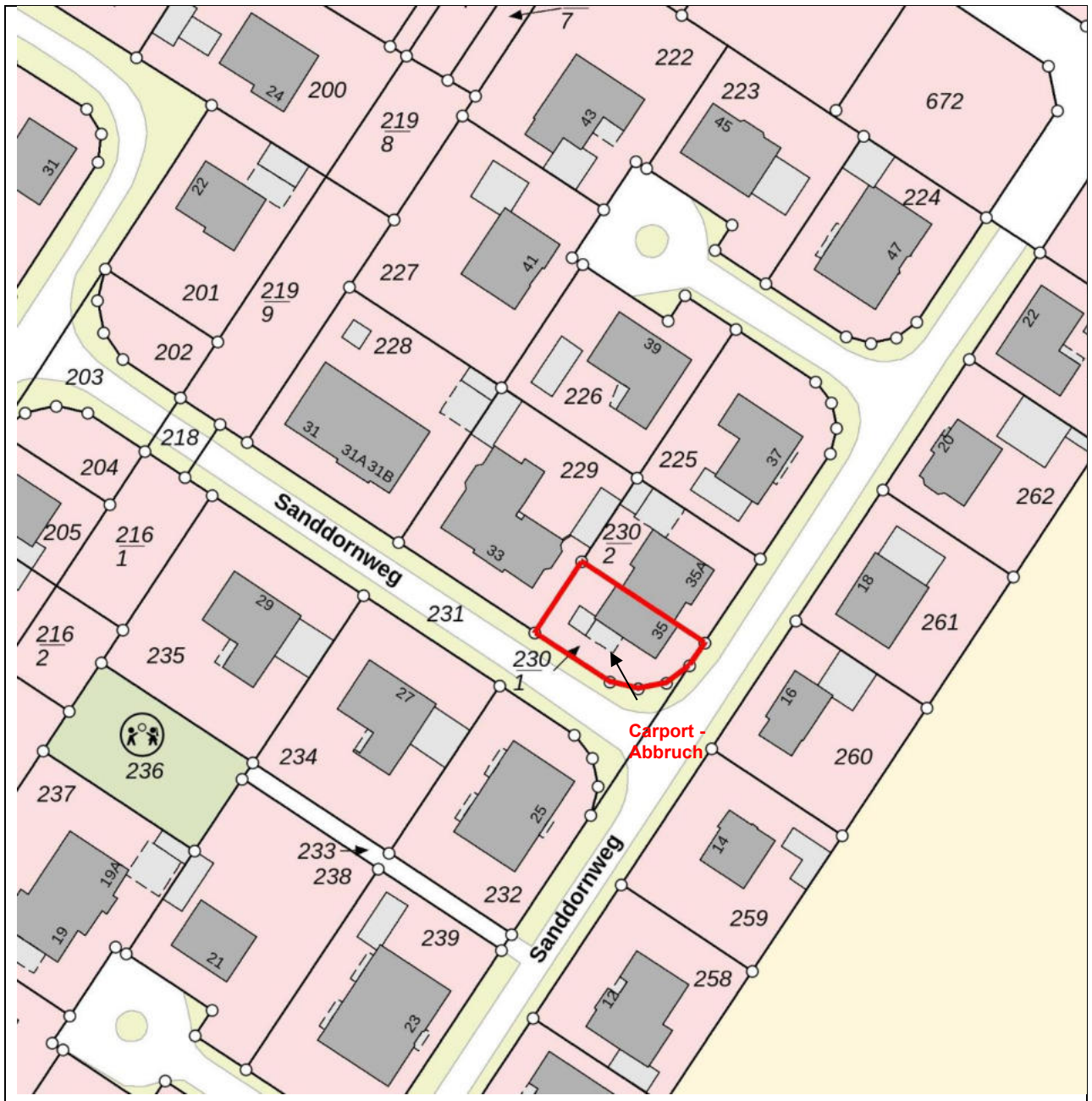
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 282 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 13 m (Grundstücksbreite) x 23 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Haushälfte) und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als kleines Zierbeet angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Sanddornweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert und in Teilbereichen mit einer Bitumendecke versehen.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 10.01.2025 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 Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 05-09 „Erika, Teil IV und 1. Änderung Erika Teil I“ der Stadt Haren (Ems) vor, der am 15.12.1980 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Nach Auskunft der Stadt Haren (Ems) sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Haren (Ems) 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 10.01.2025 Eintragungen enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Meppen		Grundbuch von Haren	Blatt 8500	Bogen 1 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Norddeutsche Landesbank Girozentrale (Wohnungsbauförderungsmittel) in Hannover. Gemäß Bewilligung vom 24.02.1994 (URNr. 205/94, Notar [REDACTED]) eingetragen am 29.04.1994 in Blatt 5715 und hierher zur Mithaft übertragen am 20.06.2013. [REDACTED]		
2	1	Über das Vermögen des Miteigentümers Abt. I Nr. 1.1 [REDACTED] ist am 31.07.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (9 IN 63/23). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichtes Meppen vom 03.08.2023 am 09.08.2023. [REDACTED]		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 32/24). Eingetragen am 06.11.2024.		

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 10.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Haren (Ems) ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 7,0 % 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. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teil-

bereichen 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:	Haushälfte
	Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>		1994
	Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für den Neubau eines Mehrfamilienhauses vor, später Grundstücksteilung
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	151 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche:	105 m ² (nach Bauakten, s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Erdgeschoss (EG):	Wohn/Esszimmer, Küche, Flur, WC-Raum, Hauswirtschaftsraum
	im Dachgeschoss (DG):	Schlafzimmer, Flur, Bad
	Einstufung/Besonderheiten:	zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
	Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
	Dach:	Satteldach, Betondachsteine
	Außentüren:	Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
	Fenster:	Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden
	Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, Wohnzimmer tlw. Wandfliesen
	Innentüren:	Landhausstiltüren, Schiebetür (Wohnzimmer), Holzzargen
	Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung Tapete/Anstrich, abgehängte Spanndecken
	Geschosstreppen:	Holztreppe, Deckenluke mit Klapptreppe zum Spitzboden
	Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen, Teppich
	Sanitäreinrichtungen:	Bad im DG: Wanne, Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken, Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken
	Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuerter Kessel (aus Ursprung), Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher
	Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung

Einbaumöbel:	Einbauküche, Einbauschränke im Hauswirtschaftsraum (gesondert bewertet), Kamin
Besondere Bauteile:	Dachgaube

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, Türen beschädigt (Kratzspuren, tlw. ohne Schlösser), WC-Raum fehlender Wasserhahn, Schalter beschädigt, Riss in Bodenfliesen, Schiebetür zur Terrasse schließt nicht ganz, Fenster tlw. fehlende Abdichtungen, Schimmelflecken im Bad DG, tlw. fehlende Fliesen, Teppichböden Gebrauchsspuren, Rissbildung in Decken-/Wandfläche (Gipskartonplatten), Dachüberstand Verkleidung tlw. fehlend bzw. beschädigt, Dachrinnenfallrohr eingedrückt. Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend mit Unterhaltungsrückständen

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 eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,8 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:	31 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Erneuerung WC-Raum u. Fliesen im EG
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 Punkte)

Restnutzungsdauer:	<u>39 Jahre</u>
--------------------	-----------------

Wertrelevantes Baujahr:	1994 (2025+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 02.04.2025)



Ansicht von der Straße



Ansicht vom Garten

Fotos
(aufgenommen am 02.04.2025)



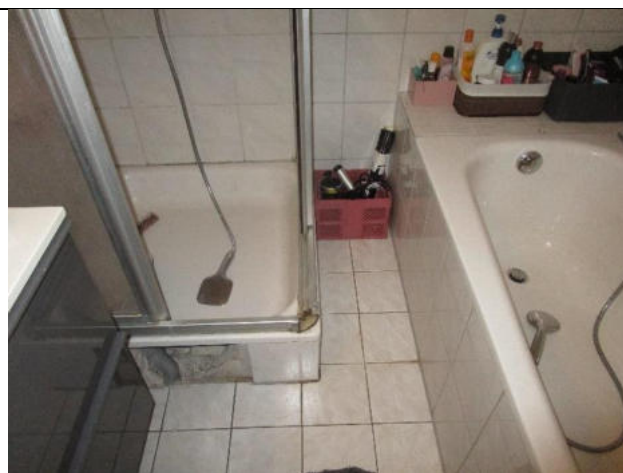
Küche



WC-Raum im EG



Kamin



Bad



Schlafzimmer im DG

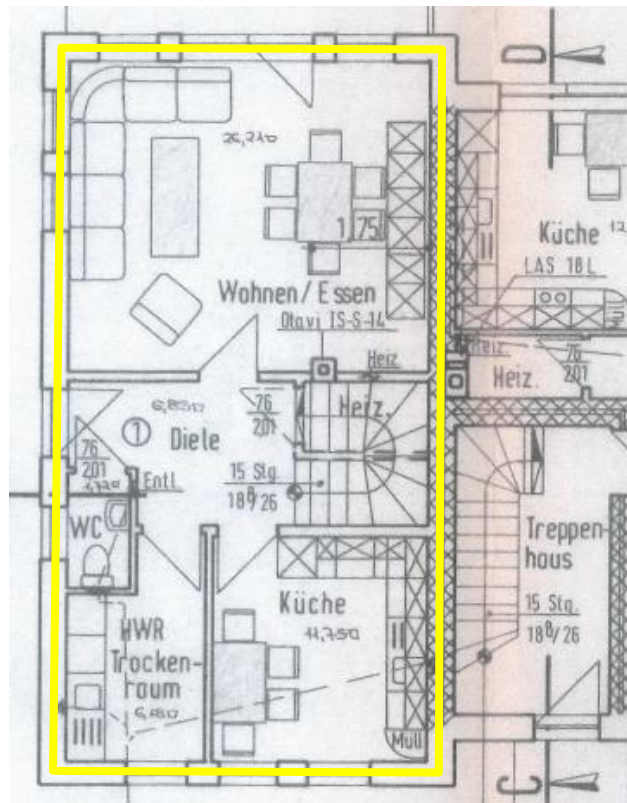


Dachüberstand

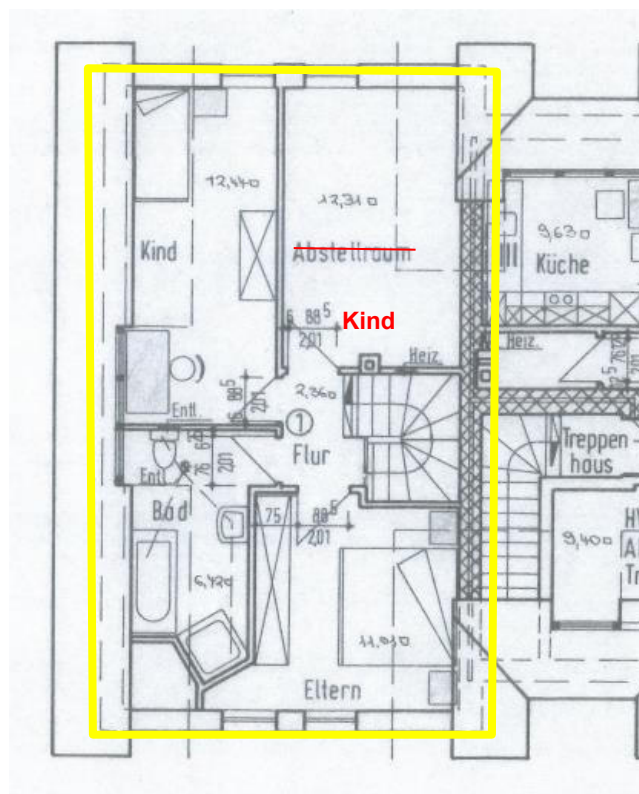
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) – Änderungen in roter Farbe

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Geräteschuppen

Baujahr(e): 1994

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor

Größe: Bruttogrundfläche: 11 m² (Berechnungen s. Anlage)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblendschale

Dach: Satteldach, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen

Außentore/-türen: SICKENTÜR

Fenster: einfaches Fenster

Geschossdecken: Stahlbetondecke

Fußboden, Fußbodenbelag: Pflasterung

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Verblender tlw. beschädigt, Stockflecken, Rissbildung, Pflasterung unvollständig

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) befriedigend/mäßig

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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 eingestuft.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre

bisheriges Alter: 31 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 29 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 02.04.2025)



Ansicht von der Straße

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Terrasse:</u>	Natursteinfliesen, Terrassenplatten in Holzoptik
<u>Einfriedung:</u>	gemauerter Zaun mit Alu-Elementen und Toranlage
<u>Gartenanlage:</u>	-
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	-
<u>Sonstige Anlagen:</u>	-

Fotos

(aufgenommen am 02.04.2025)



Terrasse



Terrasse und Einfriedung

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:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- 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/ 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

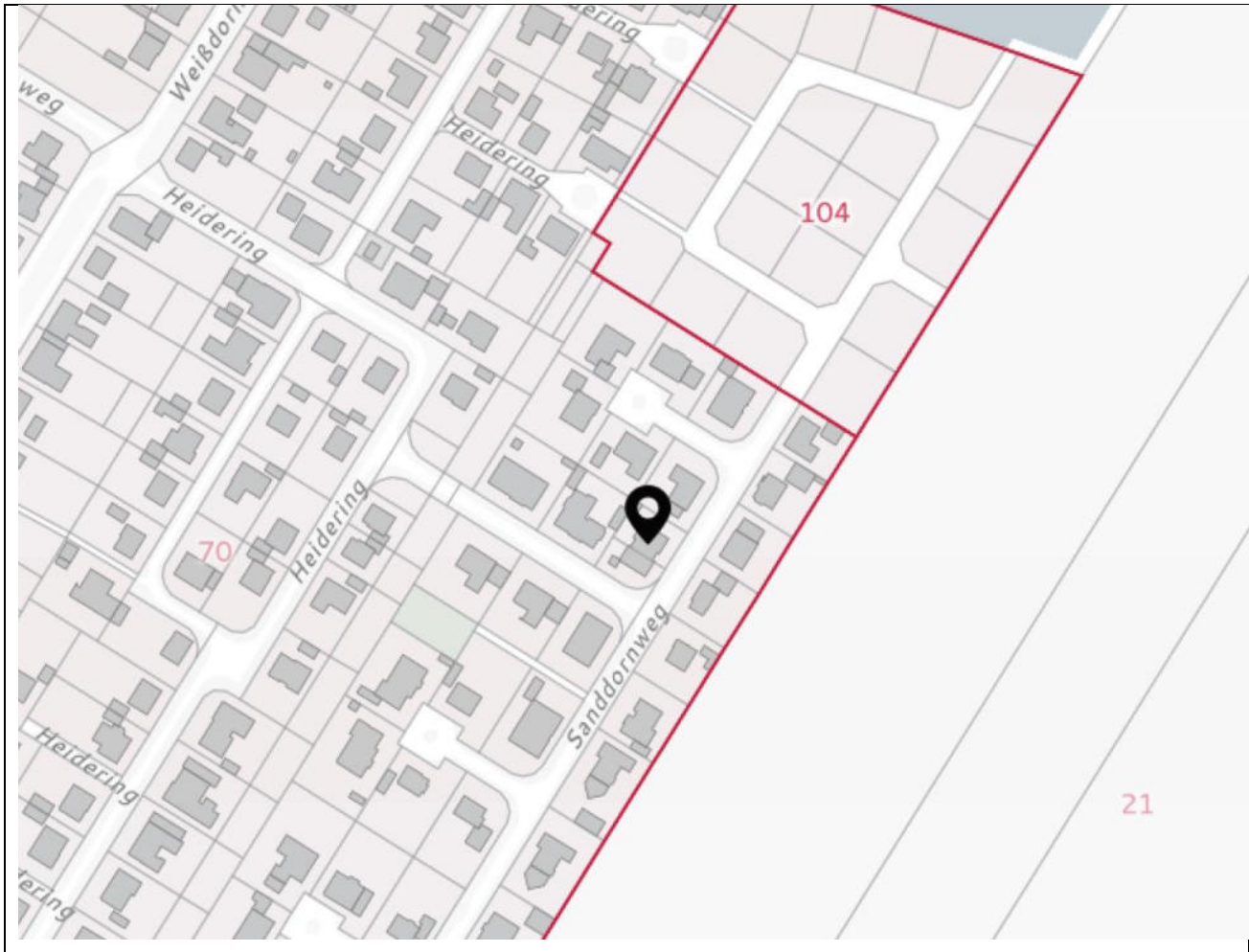
In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Lfd. Nr.	Lage	Jahr	Fläche	Kaufpreis	Bemerkung
		Monat.Jahr	m ²	€/m ²	
1	Marienstraße	02.2022	629	79	kommunales Bauland
2	Weißdornweg	05.2022	675	90	privat Verkauf
3	Sanddornweg (10 Verk.)	06.22 - 08.23	661 - 914	102	kommunales Bauland
4	Sanddornweg (3 Verk.)	06. - 07.2024	707 - 767	104	kommunales Bauland
Mittel:		03.2022	652	94	

Bei den Verkäufen am Sanddornweg handelt es sich um kommunales Bauland mit Bauverpflichtung im Neubaugebiet. Die Erschließungskosten in neuen Baugebieten sind aufgrund der gestiegenen Baukosten erheblich angestiegen.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 70 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 282 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise, die sich auf das nördlich angrenzende Neubaugebiet beziehen und somit nicht direkt vergleichbar sind, sowie des ermittelten Boden-

richtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 70 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu 70 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	282 m ² *	70,00 €/m ² =	19.740 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	19.740 €

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 €/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, 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 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.

3.4.2 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):

Doppel- und Reihenendhäuser,
Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 2.21
Ausstattungsstandards: Stufe 2,8,
Kosten der Bruttogrundfläche: 923 €/m²
Zu-/Abschläge: keine
Angemessener Ansatz: rd. 920 €/m²

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungstichtag:

02.04.2025

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäude	
Bruttogrundfläche (BGF):	151 m²	11 m²	
Normalherstellungskosten NHK 2010	920 €/m²	365 €/m²	
Index =	184,7		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.699 €/m²	674 €/m²	
Herstellungskosten:	256.585 €	7.416 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Restnutzungsdauer in Jahren:	39	29	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	
Wertminderung:	44,3%	51,7%	
	-113.667 €	-3.834 €	
Gebäudesachwert:	142.918 €	3.582 €	
insgesamt:			146.500 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Dachgaube	9.100 €	44,3%	5.069 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			151.568 €
Ver- und Entsorgungsanlagen:			
			6.200 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:			
			31.700 €
einfache Nebengebäude:			
			0 €
Sonstiges			
			0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			37.900 €
Summe Bodenwert:			
			19.740 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			
			151.568 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:			
			37.900 €
vorläufiger Sachwert:			209.208 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

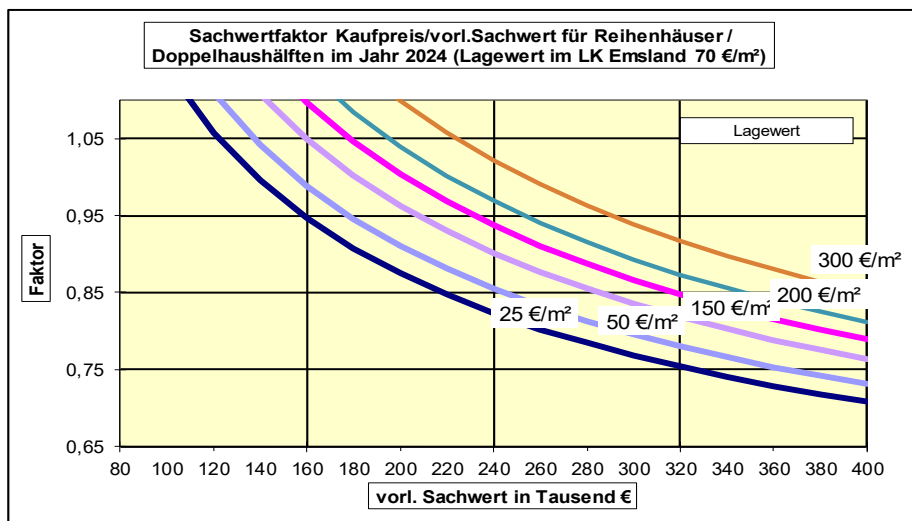
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 2024 – Reihenhäuser / Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	100
Kaufzeitpunkt:	01.2022- 12.2024
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1968 – 2024 (Mittel 1991)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	95.000 – 463.000 Euro (Mittel 232.000 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 2024

vorl. Sachwert: 209.000 €
wertrelevantes Baujahr: 1994
Lagewert: 70 €/m²
Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

Sachwertfaktor: 0,92 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 8 %)

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 (Doppel-/Reihenhäuser) 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 ²	Boden- Richtwert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m ²	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Haren (Ems)	04.22	498	135	1977	108	150.000	158.784	0,94	0,80
2	Twist	08.22	733	46	1996	114	230.000	214.688	1,07	1,08
3	Meppen	09.22	317	150	1984	118	220.000	213.028	1,03	1,02
4	Haren (Ems)	10.22	203	130	1999	100	235.000	164.249	1,43	1,18
5	Haren (Ems)	05.23	251	160	1983	120	180.000	173.695	1,04	0,97
6	Haren (Ems)	06.23	959	26	1981	165	195.000	231.852	0,84	1,09
7	Dörpen	11.23	326	95	1980	145	205.000	173.131	1,18	1,22
8	Haren (Ems)	01.24	456	115	1982	160	246.000	225.668	1,09	1,25
9	Fresenburg	02.24	371	65	1991	95	169.000	149.128	1,13	1,06
10	Haren (Ems)	03.24	510	50	1983	112	166.000	132.911	1,25	1,19
11	Dörpen	04.24	408	95	1996	118	212.000	227.941	0,93	1,02
12	Haren (Ems)	04.24	347	97	1997	118	213.000	222.289	0,96	1,02
13	Haren (Ems)	08.24	291	110	2008	90	240.500	244.507	0,98	1,05
14	Meppen	08.24	827	130	1973	100	136.500	164.549	0,83	0,88
15	Niederlangen	12.24	506	65	1996	118	210.000	219.552	0,96	1,06
Mittel:										1,06

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 1,06.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Haushälfte im ländlich strukturierten Bereich in der Nähe zur niederländischen Grenze. Das Wohnhaus wurde 1994 erstellt und nur im geringen Umfang modernisiert. Unterhaltungsrückstände im Innen- und Außenbereich liegen vor, so dass der Gutachterausschuss letztlich einen Sachwertfaktor von 1,0 für angemessen hält.

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 1,0 d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie zum vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	209.208 €
Sachwertfaktor:	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	209.208 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes 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). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

A. Baumängel / Bauschäden

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

Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:	
Art:	Betrag
Austausch der Innentüren	3.000 €
Malerarbeiten inkl. Teppich	7.500 €
Arbeiten im Außenbereich, u.a. Dachüberstand	2.000 €
Erneuerung der Schiebetür zur Terrasse	1.300 €
Arbeiten im Bad u. WC-Raum	2.000 €
	gesamt: 15.800 €
	rd. 15.800 €

B. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wohnungsbesetzungsrecht

Das Wohnungsbesetzungsrecht wurde 1994 begründet. Im Vertrag wurde folgendes vereinbart:

Ich/Wir ~~XX~~ bewillige(n) und beantrage(n) die Eintragung einer befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der ~~XXXXXX~~ (Wohnungsbauförderungsmittel) in Hannover des Inhalts, daß die vorstehend bezeichnete(n) Wohnung(en) für die Dauer von 25 Jahren seit Bezugsfertigkeit, längstens aber für die Dauer von 28 Jahren nach Eintragung dieser Dienstbarkeit nur Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen werden darf/dürfen, die durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der Wohnungsbauförderungsstelle nachweisen, daß sie zum berechtigten Personenkreis gemäß § 25 Abs. 1 bzw. § 88 a Abs. 1 Buchstabe b) Zweites Wohnungsbaugesetz gehören.

Die Dauer der Dienstbarkeit ist zeitlich abgelaufen.

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:

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	-15.800 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges	0 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-15.800 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert	209.208 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.800 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	193.408 €
Sachwert (gerundet)	193.000 €

3.5 Abgleich Vergleichswertverfahren

Der ermittelte Wert nach dem Sachwert wird alternativ über das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) abgeglichen. 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 Wertermittlungstichtag stehen.

Vergleichsfaktoren

Für die Analyse wurde eine Stichprobe mit 233 Kauffällen für Doppel-/ Reihenhäuser im Landkreis Emsland auf die Einflussgrößen Baujahr, Lage und Wohnfläche untersucht. 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 aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes zum Zeitpunkt des Stichtages:

Nr.	Lage	Datum	Grundstücks- fläche m ²	Boden- Richtwert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m ²	Kauf- preis €	originärer Vergleichs- faktor €/m ²	umger. Vergleichs- faktor €/m ²
1	Haren (Ems)	08.22	300	60	1984	110	205.000	1.864	2.137
2	Twist	08.22	733	46	1996	114	230.000	2.018	2.044
3	Haren (Ems)	10.22	203	130	1999	100	235.000	2.350	1.934
4	Haren (Ems)	10.22	440	90	1974	89	150.000	1.685	1.804
5	Haren (Ems)	05.23	299	110	1999	112	265.000	2.366	2.108
6	Fresenburg	02.24	371	65	1991	95	169.000	1.779	1.749
7	Meppen	03.24	414	85	2014	112	190.300	1.699	1.238
8	Haren (Ems)	03.24	510	50	1983	112	166.000	1.482	1.806
9	Dörpen	04.24	408	95	1996	118	212.000	1.797	1.725
10	Haren (Ems)	04.24	347	97	1997	118	213.000	1.805	1.717
11	Haren (Ems)	08.24	291	110	2008	90	240.500	2.672	1.967
12	Geeste	10.24	333	60	1997	122	243.000	1.992	2.096
13	Dörpen	10.24	477	82	1990	97	180.000	1.856	1.802
14	Meppen	11.24	319	82	1995	112	176.000	1.571	1.550
15	Niederlangen	12.24	506	65	1996	118	210.000	1.780	1.814
Mittel:									1.833

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 1.833 €/m²-Wohnfläche inclusive Bodenwertanteil. Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße:

$$\text{Vergleichswert} = 1.830 \text{ €/m}^2 * 105 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{rd. } \underline{192.000 \text{ €}}$$

Aufgrund der aufwendigen Einfriedung hält der Gutachterausschuss einen Aufschlag von rd. 25.000 € für angemessen. Es ergibt sich ein Wert von 217.000 € und abzüglich der Baumängel (wie zuvor) zu rd. 201.000 €.

Der Wert nach dem vorstehenden Sachwertverfahren (S. 34) beläuft sich auf 193.000 €. Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein nur gering abweichender Wert. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Sachwert die objektspezifischen Besonderheiten besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den nach dem vorstehenden Sachwertverfahren.

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 Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt 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 Stadt Haren (Ems), Sanddornweg 35 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.04.2025 mit

193.000,- €

(in Worten: Einhundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 02.04.2025

Gutachter

Stellv. Vorsitzende

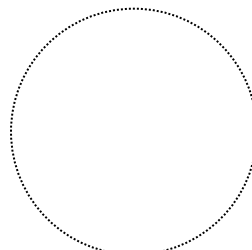
Gutachterin

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 07.04.2025
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)

I. Hauptgebäude

Wohnhaus

EG	6,58 m	*	11,46 m	=	75,37 m ²	
DG	6,58 m	*	11,46 m	=	75,37 m ²	-----
						150,75 m²

II. Nebengebäude

Geräteschuppen

$$3,29 \text{ m} * 3,28 \text{ m} - 0,30 \text{ m} * 0,28 \text{ m} = 10,71 \text{ m}^2$$

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude

Wohnhaus – nach vorliegender Bauakte

1.2) qm Wohnfläche:Wohnung 1:Erdgeschoss:

Wohnen/Essen:	$(5,76 \times 4,70 \text{ ./. } 0,34 \times 0,165)$	$\times 0,97 =$	26,21 qm
Diele:	$(1,26 \times 1,125 + 2,135 \times 2,635)$	$\times 0,97 =$	6,83 qm
WC:	$1,01 \times 1,76$	$\times 0,97 =$	1,72 qm
HWR und Trockenraum:	$(2,135 \times 2,51 + 1,01 \times 1,00)$	$\times 0,97 =$	6,18 qm
Küche:	$3,51 \times 3,45$	$\times 0,97 =$	11,75 qm
Freisitz:	$5,50 \times 3,00$	$\times 0,50 =$	8,25 qm
			<u>60,94 qm</u>
			=====

Dachgeschoss:

Kind:	$\left[(2,635 \times 1,76 + (2,635 - 0,65) \times 4,125) \right]$	$\times 0,97 =$	12,44 qm
Abstellraum:	$(3,01 \times 4,76 \text{ ./. } 0,65 \times 2,52)$	$\times 0,97 =$	12,31 qm
Flur:	$(1,01 \times 2,01 + 1,00 \times 0,40)$	$\times 0,97 =$	2,36 qm
Eltern:	$\left[3,51 \times 3,51 + 0,125 \times 1,795 + \frac{(0,30 + 0,75)}{2} \times 0,85 \text{ ./. } 0,65 \times 2,52 \right]$	$\times 0,97 =$	11,01 qm
Bad:	$\left[2,135 \times 3,385 + 0,50 \times 0,885 + \frac{(0,40 + 0,80)}{2} \times 0,70 + 0,70 \times 0,45 \times 0,50 \text{ ./. } 0,65 \times 2,505 \right]$	$\times 0,97 =$	6,42 qm
			<u>44,54 qm</u>
			=====

qm gesamte Wohnfläche: Wohnung - 1

Erdgeschoss:	=	60,94 qm
Dachgeschoss:	=	44,54 qm
		<u>105,48 qm</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.