



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Haselünne, Elburger Straße 10



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 Haselünne
Straße, Hausnummer:	Elburger Straße 10
Gemarkung:	Haselünne
Flur:	14
Flurstück(e):	167/16, 168/17
Gesamtfläche:	1.178 m ²
Grundbuchbezirk:	Haselünne
Grundbuchblatt:	5471
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2023 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.05.2023 mit

505.000 € *

ermittelt.

* Bewertung nach äußerem Anschein

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	5
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2 Nutzung	10
2.2.3 Erschließungszustand	10
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	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	20
2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
3. Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.1 Grundlagen	23
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2 Kaufpreissammlung	23
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3 Bodenwert	25
3.3.1 Vergleichswerte	25
3.3.2 Bodenrichtwerte	26
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	27
3.3.4 Gesamtbodenwert	27
3.4 Vergleichswertverfahren	27
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	28
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	30
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
3.4.4 Vergleichswert	31
3.5 Sachwertverfahren	32
3.5.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	34
3.5.3 Vorläufiger Sachwert	34
3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.5.6 Sachwert	38
3.6 Verkehrswert	39
Anlagen zum Gutachten	41
Berechnungen	41
Merkblatt Gutachterausschuss	42

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 42 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen
Auftragseingang:	13.02.2023
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 27 K 36/21
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	04.05.2023
Weitere Teilnehmer:	keine – die Eigentümer waren trotz vorheriger Ankündigung nicht anwesend – nur Außenbesichtigung
Ortsbesichtigung durch den	Gutachterausschuss
am:	10.05.2023
Weitere Teilnehmer:	keine (wie vor)

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 10.05.2023.

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 (10.05.2023).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude 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.

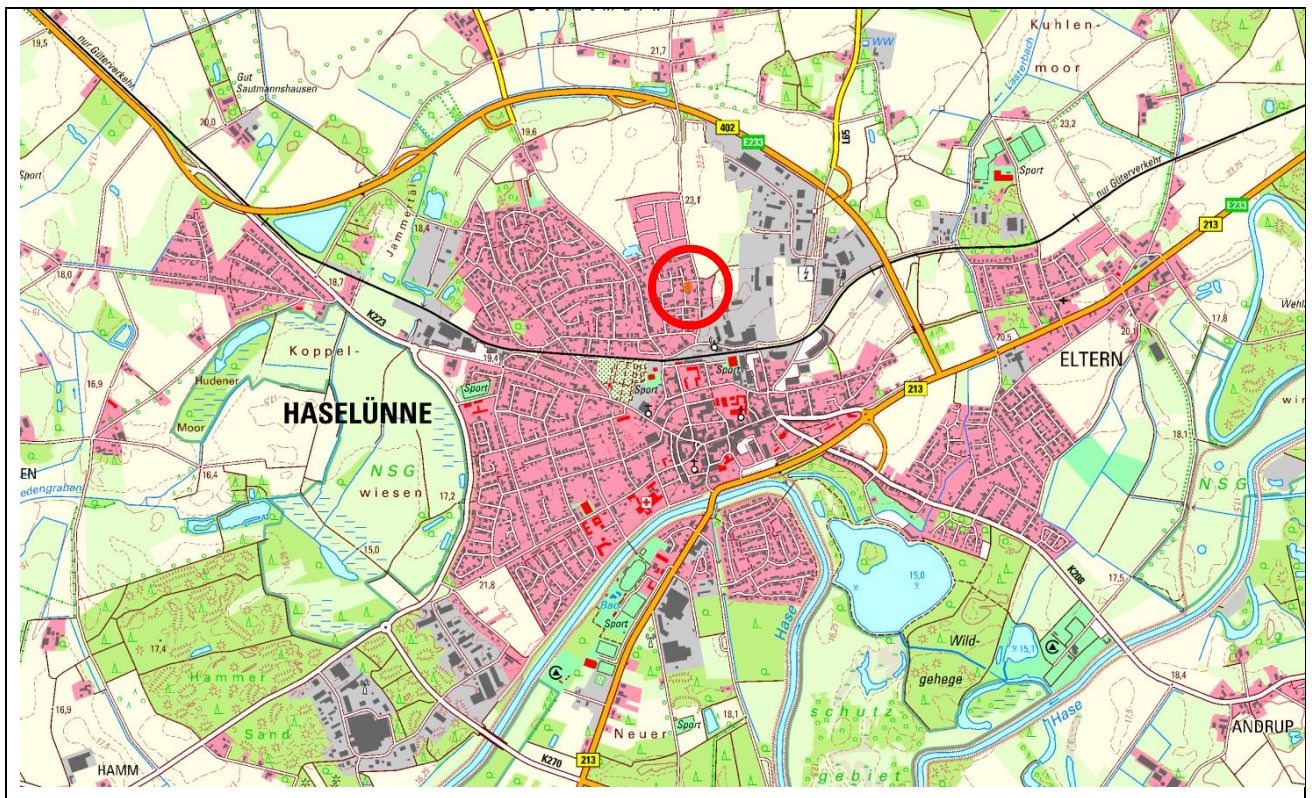
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Norden der Stadt Haselünne an der Elburger Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Haselünne (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,8 km.

Übersichtskarte



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

© 2023  LGLN

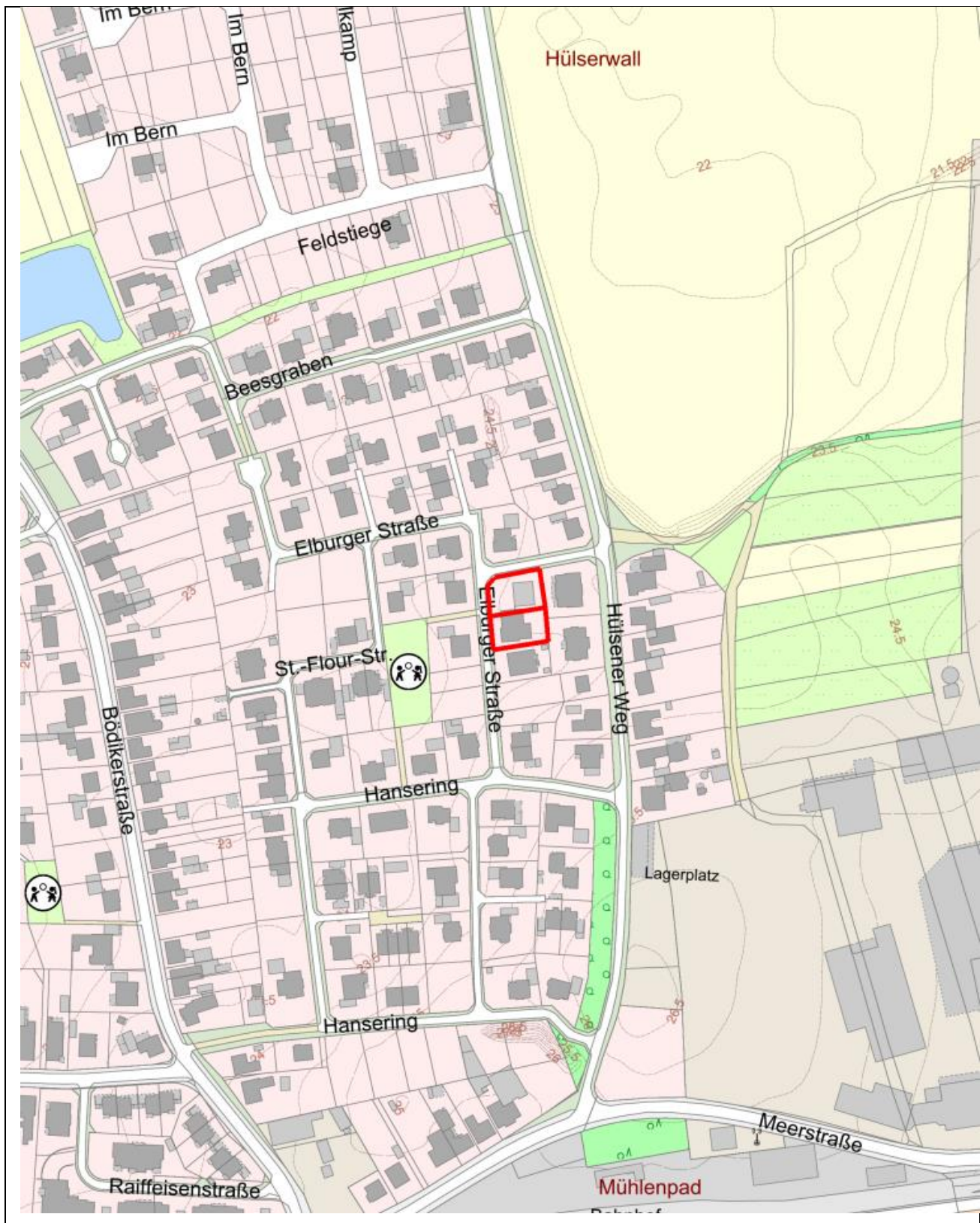
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Haselünne als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung". Die Stadt hat rd. 13.000 Einwohner.

Sie liegt an der Bundesstraße B 213 von Nordhorn in Richtung Bremen und an der B 402 von Meppen in Richtung Osnabrück. Haselünne hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn GmbH, auf der vorrangig Güterverkehr betrieben wird.

In Haselünne sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

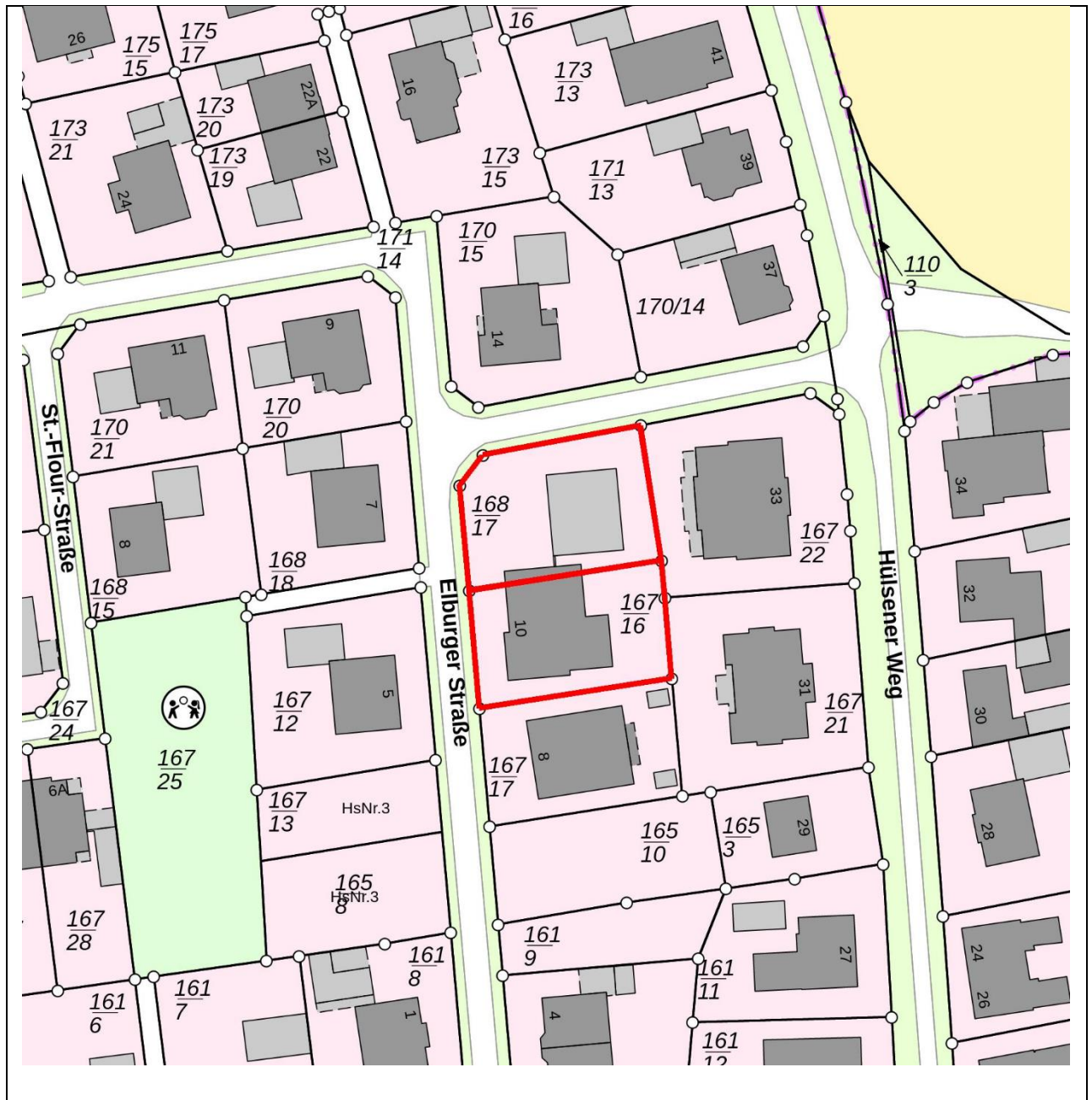
© 2023  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken und ist 1.178 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 40 m (Grundstücksbreite) x 30 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2023  LGLN

2.2.2 Nutzung

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

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Elburger Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußweg, mit Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - 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.

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 16.03.2023 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haselünne liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 38 „Am Hülsener Weg“ der Stadt Haselünne vor, der am 15.05.1992 in Kraft trat.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

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 Haselünne sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erst zum Teil abgerechnet worden. Es sind Beiträge in Höhe von 17.812,02 € für die vorhandenen Anlagen **als Vorausleistung** erhoben worden.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 09.02.2023 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren 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 13.02.2023 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine **Vereinigungsbaulast** mit folgendem Inhalt:

LANDKREIS EMSLAND			
Der Landrat			
BAULASTENVERZEICHNIS			
Von Haselünne	Baugenehmigungs-Nr.: /Hz.:05099-00-52 Baulast-Az.: 65-630.19/5851/2001/34		
Gemeindeteil Haselünne		Baulastenblatt Nr. 978	Seite 1
Grundstück <i>Elbinger Straße 10</i>	Gemarkung Haselünne	Flur 14	Flurstück 168/17
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3	
1	Wir sind Eigentümer des im Grundbuch von Haselünne, Blatt 2855 eingetragenen Grundstücks, -, Gemarkung Haselünne, Flur 14, Flurstück 168/17. Wir übernehmen, auch zu Lasten unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung, mit baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf dem genannten Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn dieses Grundstück zusammen mit dem angrenzenden, im Grundbuch von Haselünne, Blatt 2855, Gemarkung Haselünne, Flur 14, Flurstück 167/16, ein einziges Baugrundstück bildete.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.11.2001 <i>49716 Meppen, den 07.11.2001</i>	

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 nach äußerem Anschein nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

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 Haselünne ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2021 bis 2031 von ca. 7,2 % 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 Ausstattungangaben 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.

(Beschreibungen nach äußerem Anschein)**2.6.1 Hauptgebäude**

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau: konstruktionsbedingt nicht ausbaufähig
<u>Baujahr(e):</u>	2001
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte nur für den Neubau eines Wohnhauses vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 655 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: 380 m ² (nach Bauakten, s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller: lt. Bauakte Abstellräume, Flur, Heizungsraum
	im Erdgeschoss (EG): lt. Bauakte Wohnzimmer, Esszimmer, Bad, Flur/Diele, Küche, Büro, Abstellraum, WC-Raum
	im Obergeschoss (OG): lt. Bauakte Schlafzimmer, Flur, Bad, WC-Raum
	Einstufung/Besonderheiten: lt. Bauakte sehr großflächige Raumaufteilung
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach:	Walmdach, Tonziegel (Binderkonstruktion)
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden
Innenwände:	massiv - nach Bauakte
Innentüren:	keine Aussage möglich
Geschossdecken:	Stahlbetondecke - nach Bauakte
Geschosstreppen:	Holztreppe, soweit einsehbar
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Bodenfliesen - weitere Aussagen nicht möglich
Sanitäreinrichtungen:	keine Aussage möglich
Heizung:	nach Bauakte: Zentralheizung, gasbefeuerter Kessel, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher
Technische Ausstattung:	keine Aussage möglich
Einbaumöbel:	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	nach äußerem Anschein: tlw. fehlende oder farblich unterschiedliche Ver fugungen des Mauerwerks, Anstrich der gesamten Außenhölzer, Holzfenster und Eingangstür erforderlich (Farbe blättert ab)
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) nach äußerem Anschein befriedigend, innen nicht bekannt

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 eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung nach äußerem Anschein der Standardstufe 3,0 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:	22 Jahre
Modernisierungen:	nach äußerem Anschein: keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht bekannt

Restnutzungsdauer:	nach äußerem Anschein 49 Jahre
--------------------	--------------------------------

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

Fotos (aufgenommen am 04.05.2023)



Ansicht von der Straße



Seitliche Ansicht

Fotos

(aufgenommen am 04.05.2023)



Fenstermängel



Ansicht vom Garten

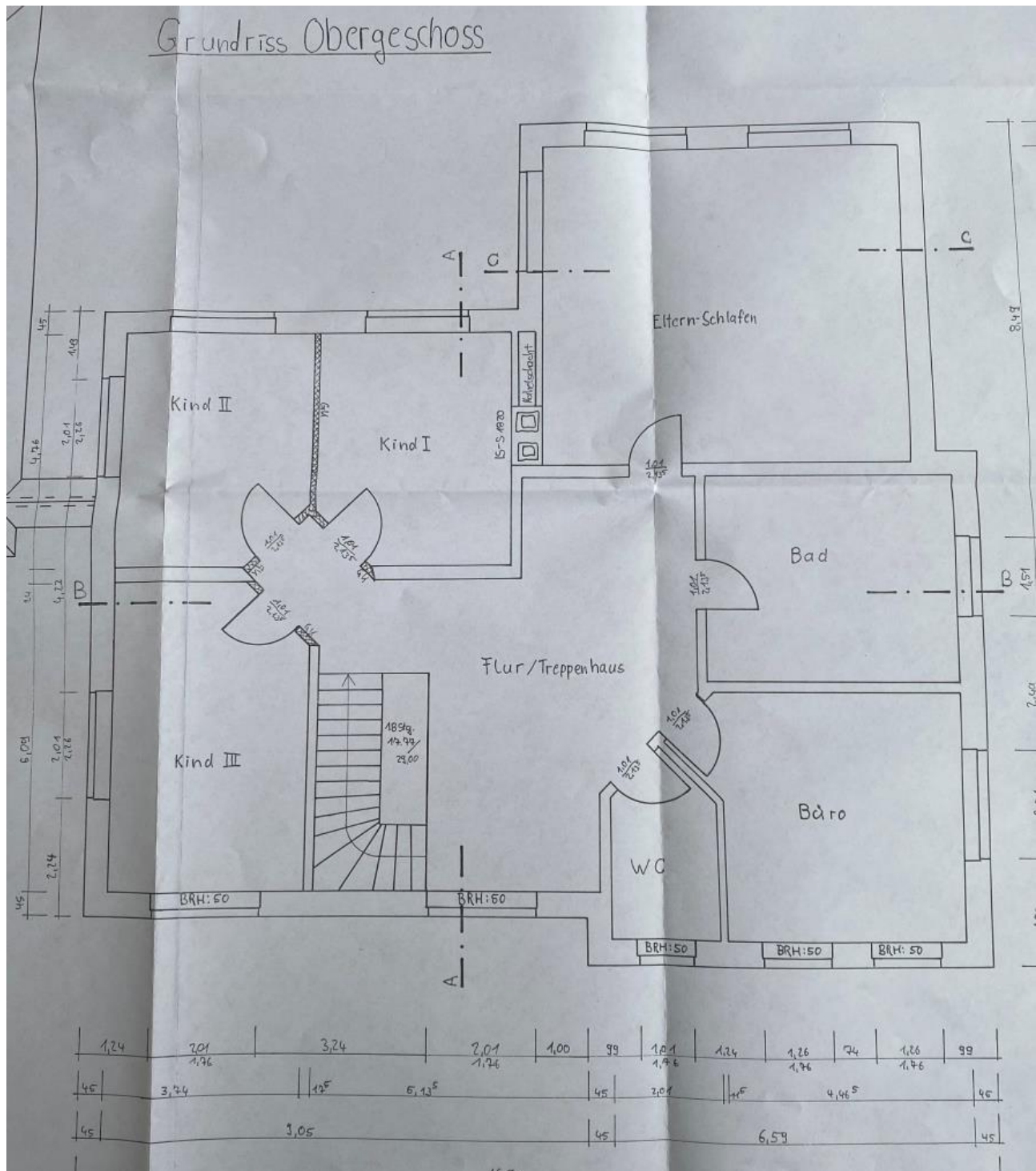


Terrassenüberdachung



Mängel Haustür

Obergeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Garagen
Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung: nicht unterkellert
Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): 2001

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für das Nebengebäude vor

Größe: Bruttogrundfläche: 250 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Erdgeschoss (EG): Garagen, Abstellraum, WC-Raum

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblendschale
Dach: Walmdach, Tonziegel
Außentore/-türen: Holzbrettertore, Holzrahmentür
Fenster: einfache Fenster
Innenwände: massiv - nach Bauakte
Innentüren: keine Aussage möglich
Geschossdecken: Stahlbetondecke - nach Bauakte
Fußboden, Fußbodenbelag: keine Aussage möglich
Sanitäreinrichtungen: keine Aussage möglich
Heizung: keine Aussage möglich
Technische Ausstattung: keine Aussage möglich
Besondere Bauteile: nach Bauakte Treppe zum Keller des Wohnhauses

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: nach äußerem Anschein: Anstrich der Außenhölzer und Holztür erforderlich, tlw. fehlende Verfugung
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) nach äußerem Anschein befriedigend, innen nicht bekannt

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre
 bisheriges Alter: 22 Jahre
 Modernisierungen: nach äußerem Anschein: keine
 (Zeit / Umfang)
 Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht bekannt

Restnutzungsdauer: nach äußerem Anschein 38 Jahre

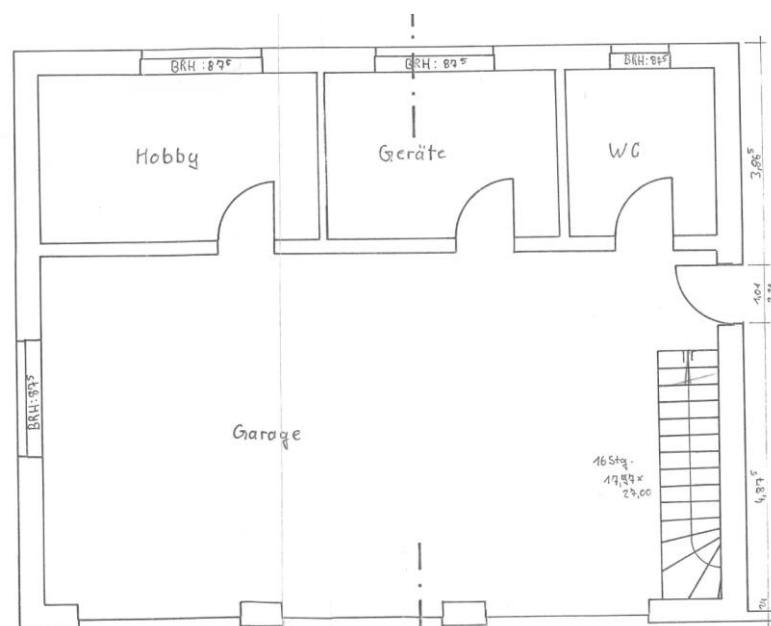
Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 04.05.2023)

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)



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>	Terrasse mit Überdachung - weitere Angaben nicht möglich
<u>Einfriedung:</u>	Metallzaun mit Kunststoffgeflecht
<u>Gartenanlage:</u>	Rasenfläche - weitere Angaben nicht möglich
<u>Sonstige Anlagen:</u>	nicht bekannt

Fotos (aufgenommen am 04.05.2023)

	
Gartenfläche seitlich der Garagen	Gartenfläche

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

–

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ 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 Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und / oder Vergleichsfaktoren / Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Ebenso wird das Sachwertverfahren angewandt, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

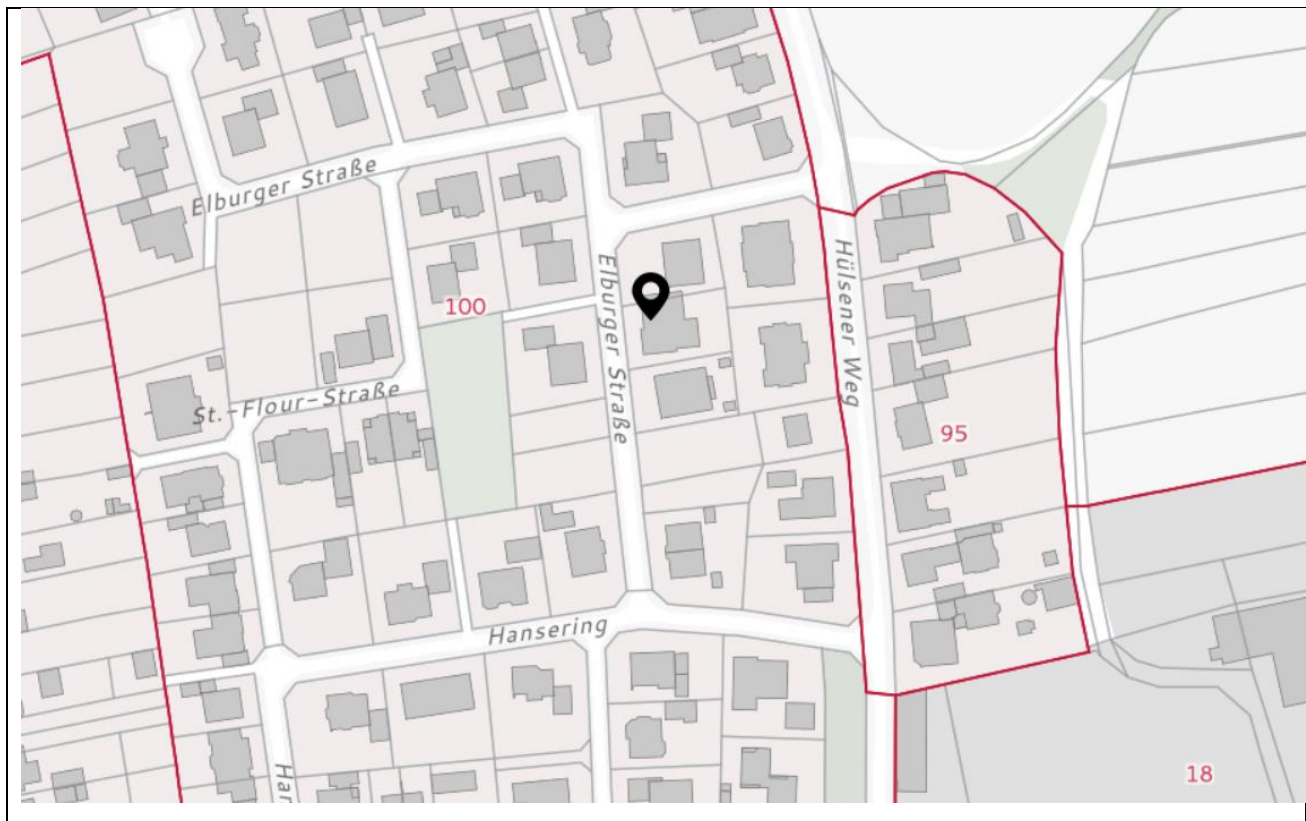
In der Kaufpreissammlung sind die nachfolgend aufgeführten aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Nr.		Monat.Jahr	m ²	€/m ²	
1	Butenweg	02.2021	740	80	kommunales Bauland
2	Im Bern	03.2021	698	78	kommunales Bauland
3	Hülsener Weg	03.2021	751	80	
4	Im Bern	04.2021	646	80	kommunales Bauland
5	Im Bern	04.2021	692	80	kommunales Bauland
6	Feldstiege	06.2021	601	175	Ausreißer
7	Feldstiege	06.2021	605	175	Ausreißer
8	Feldstiege	06.2021	574	175	Ausreißer
9	Im Bern	07.2021	690	80	kommunales Bauland
10	Feldstiege	09.2021	792	78	kommunales Bauland
11	Butenweg	05.2022	766	157	Ausreißer
Mittel:		06.2021	687	79	ohne Ausreißer

In den letzten Jahren (seit 2021) wurden in diesem Bereich für Bauland Kaufpreise von im Mittel 113 €/m² gezahlt, wobei eine Schwankungsbreite von 78 €/m² bis zu 175 €/m² festzustellen ist.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2023

© 2023  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 100 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße von 750 m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.178 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise / des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 100 €/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.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den örtlichen Ausbauzustand. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu 100 €/m².

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	1.178 m ² *	100,00 €/m ² =	117.800 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	117.800 €

3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen ab-

weichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudedefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zu-

nächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungstichtag	10.05.2023
Lage (Bodenrichtwert)	100 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	2001
Wohnfläche	380 m ²
Grundstücksgröße	1.178 m ²
Verhältnis BGF/Wohnfl.	2,34

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Kaufpreise der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Nr.	Lage	Datum	Grundstücks- fläche	Boden- Richtwert	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche	Kauf- preis	originärer Vergleichs- faktor	umger. Vergleichs-- faktor
			m²	€/m²		m²	€	€/m²	€/m²
1	Stadt Lingen	04.21	848	180	2000	319	580.000	1.818	2.094
2	Haselünne	07.21	811	110	2003	275	546.460	1.987	2.247
3	Herzlake	10.21	936	56	2007	232	525.000	2.263	2.459
4	Herzlake	12.21	1.050	16	2016	280	420.000	1.500	2.270
5	Herzlake	02.22	1.121	58	1998	210	340.000	1.619	1.829
6	Lähden	03.22	854	55	1998	266	422.000	1.586	2.112
7	Dohren	03.22	818	48	2012	248	560.000	2.258	2.454
8	Stavern	06.22	888	30	2008	225	360.000	1.600	1.965
9	Haselünne	07.22	649	100	2007	220	450.000	2.045	1.840
10	Lähden	08.22	1.130	46	1989	221	389.000	1.760	2.241
11	Haselünne	07.22	634	70	2015	227	514.060	2.265	2.041
12	Haselünne	12.22	615	88	2010	211	495.000	2.346	2.025
13	Geeste	01.23	854	50	2007	228	450.000	1.974	1.964
14	Geeste	02.23	1.157	92	1990	270	489.000	1.811	1.964
15	Haren (Ems)	02.23	1.000	95	2008	270	723.000	2.678	2.290
Mittel:			2.120						

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 2.120 €/m²-Wohnfläche inclusive Bodenwertanteil (Preisspanne von rd. 1.830 – 2.455 €/m²-Wohnfläche).

Der Gutachterausschuss hält nach sachgemäßer Würdigung unter Berücksichtigung der überdimensionalen Größe (Wohnfläche von 380 m², die den Käuferkreis eines Einfamilienhauses stark einschränkt) und des nach äußerem Anschein unbefriedigenden Gesamteindrucks einen deutli-

chen Abschlag und einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor von **1.500 €/m²** für angemessen.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Objektart:	Wohnhaus
Vergleichsfaktor:	1.500 €/m ²
Wohnfläche:	380 m ²
Vorläufiger Vergleichswert:	570.000 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. 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 beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hält einen Abschlag aufgrund der nach äußerem Anschein vorhandenen Baumängel und Bauschäden und eines Abschlages wegen der noch nicht abgerechneten Erschließungskosten (bislang nur als Vorausleistung erhoben – Ansatz nach Erfahrungswerten) für erforderlich.

Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:	
Art:	Betrag
Verfugung am Wohnhaus und Garage	3.000 €
Anstrich der Außenhölzer inkl. Fenster u. Türen	15.000 €
Sonstige Unterhaltungskosten	5.000 €
Noch nicht endgültig abgerechnete Erschließungskosten, pausch.	15.000 €
	gesamt: 38.000 €

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	570.000 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-38.000 €
Sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	532.000 €
Vergleichswert (gerundet)	532.000 €

3.5 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.5.1 **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, 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.

3.5.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

3.5.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,

Gebäudetyp: eingeschossig, - Typ 1.13, 1.33

Ausstattungsstandards: Stufe 3, interpoliert für Teilunterkellerung

Kosten der Bruttogrundfläche: 876 €/m²

Zu-/Abschläge: rd. 15 % Nutzbarkeit / Objektgröße und Ausbau nach Bauakte

Angemessener Ansatz nach äußerem Anschein: rd. 740 €/m²

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungstichtag:

10.05.2023

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäude	
Bruttogrundfläche (BGF):	655 m ²	250 m ²	
Normalherstellungskosten NHK 2010	740 €/m ²	340 €/m ²	
Index =	176,4		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	1.305 €/m ²	600 €/m ²	
Herstellungskosten:	855.011 €	149.940 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Restnutzungsdauer in Jahren:	48	38	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70	60	
Wertminderung:	31,4% -268.473 €	36,7% -55.028 €	
Gebäudesachwert:	586.537 €	94.912 €	
insgesamt:			681.449 €
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
Kelleraußentreppe	10.300 €	31,4%	7.066 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			688.515 €

Ver- und Entsorgungsanlagen:	8.300 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:	20.300 €
einfache Nebengebäude:	0 €
Sonstiges	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	28.600 €

Summe Bodenwert:	117.800 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	688.515 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	28.600 €
vorläufiger Sachwert:	834.915 €

3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

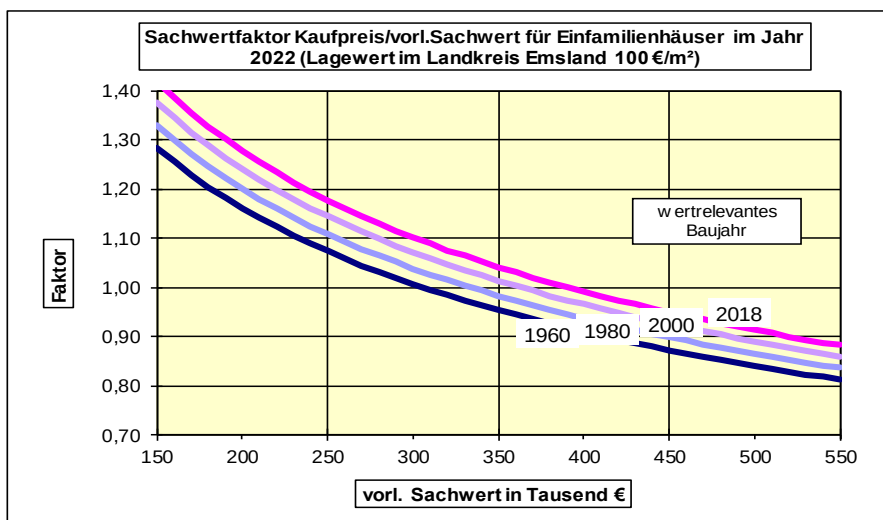
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

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

Es ergab sich in erster Linie eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Sachwertfaktor KP/SW verringert sich mit Anstieg des vorläufigen Sachwertes und ist darüber hinaus vom wertrelevanten Baujahr (unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer) und der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert, hier für das Wertermittlungsobjekt dargestellt) abhängig.



Analyse im Jahr 2022

vorl. Sachwert: 834.000 €
 wertrelevantes Baujahr: 2001
 Lagewert: 100,00 €/m²
 Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

Sachwertfaktor: 0,74 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 26 %)

Aus diesem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage zu erzielen ist und tlw. Marktanpassungszuschläge 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 ²	Boden- Richtwert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohn- fläche m ²	Kauf- preis €	Sach- wert €	SW- Faktor	umger. SW- Faktor
1	Stadt Lingen	03.21	1.154	250	1978	290	650.000	667.535	0,97	0,80
2	Stadt Lingen	04.21	848	180	2000	319	580.000	635.008	0,91	0,71
3	Meppen	04.21	1.077	180	1996	251	675.000	694.368	0,97	0,80
4	Herzlake	08.21	698	88	2019	247	580.510	626.913	0,93	0,73
5	Herzlake	12.21	1.050	16	2016	280	420.000	557.845	0,75	0,66
6	Haselünne	01.22	779	100	2012	190	471.100	500.225	0,94	0,67
7	Haselünne	05.22	596	100	2010	170	500.000	528.944	0,95	0,70
8	Haselünne	07.22	697	115	2013	212	511.000	571.884	0,89	0,68
9	Haselünne	07.22	649	100	2007	220	450.000	527.568	0,85	0,63
10	Haselünne	07.22	634	70	2015	227	514.060	593.983	0,87	0,69
11	Dohren	09.22	804	48	2006	175	429.000	514.187	0,83	0,65
12	Stadt Lingen	11.22	773	200	2015	205	640.000	656.744	0,97	0,77
13	Haselünne	12.22	615	88	2010	211	495.000	541.450	0,91	0,70
14	Geeste	01.23	761	95	2017	184	520.100	609.556	0,85	0,68
15	Geeste	01.23	854	50	2007	228	450.000	720.977	0,62	0,57
Mittel:										0,70

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 0,70.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 2001 mit einer **Wohnfläche von 380 m²**. Einfamilienhäuser dieser Größe und Ausstattung werden üblicherweise nach den individuellen Bedürfnissen ihrer Eigentümer geplant und gebaut. Der Interessentenkreis für derartig überdimensionierte Häuser ist auch in Hochkonjunkturzeiten schon klein; nur selten finden die realisierten Grundrisslösungen die vorbehaltlose Zustimmung potentieller Käufer. Ihren eigenen Wünschen nicht voll entsprechende Ausstattung und Bauausführungen werden in der Regel nur gegen überproportionale Preisnachlässe akzeptiert. Diese Tendenz verstärkt sich noch in Zeiten schwacher Konjunktur.

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 **0,65**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 35 % unter / über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	834.915 €
Sachwertfaktor:	0,65
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	542.695 €

3.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie im vorstehenden Vergleichswertverfahren Seite 31 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Für Baumängel und Bauschäden und noch nicht abgerechneten Erschließungskosten ist ein Abzug von 38.000 € anzusetzen.

3.5.6 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	542.695 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-38.000 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	504.695 €
Sachwert (gerundet)	505.000 €

Zusammenfassung

Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von 532.000 € (s. Seite 31). Der Wert nach dem Sachwertverfahren beläuft sich auf 505.000 €. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Sachwert die objektspezifischen Besonderheiten besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren zu **505.000,- €**.

3.6 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch aktuelle Vergleichsfälle und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der in erster Linie nach dem Sachwert ermittelt wird.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Haselünne, Elburger Straße 10 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.05.2023 mit

505.000,- € *

(in Worten: Fünfhundertfünftausend Euro)

ermittelt.

*** Bewertung nach äußerem Anschein**

Meppen, den 10.05.2023

Gutachter

Stellv. Vorsitzender

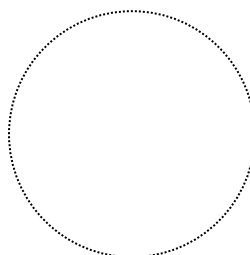
Gutachter

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

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**

Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Telefon: 05931 - 159 0 Fax: 05931 - 159 161
E-Mail: gag-os-mep@lgl.niedersachsen.de

Meppen, den 11.05.2023
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

KG	16,99 m	*	12,74 m	-	2,96 m	*	8,29 m	=	191,91 m ²
	-9,50 m	*	0,88 m					=	-8,31 m ²
EG	16,99 m	*	16,49 m	-	0,88 m	*	9,50 m	=	271,85 m ²
	-0,75 m	*	6,75 m	-	8,25 m	*	3,75 m	=	-36,00 m ²
OG	16,99 m	*	16,49 m	-	0,88 m	*	9,50 m	=	271,85 m ²
	-0,75 m	*	6,75 m	-	8,25 m	*	3,75 m	=	-36,00 m ²

									655,31 m²

II. Nebengebäude

Garage

EG	12,49 m	*	9,99 m			=	124,78 m ²	
DG	12,49 m	*	9,99 m			=	124,78 m ²	-----
								249,55 m²

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

EG: 185 m²OG: 195 m²gesamt: 380 m²

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.