



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Osnabrück-Meppen

# Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Lähden, Kolpingstraße 55**



**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:           | Lähden               |
| Straße, Hausnummer: | Kolpingstraße 55     |
| Gemarkung:          | Lähden               |
| Flur:               | 14                   |
| Flurstück(e):       | 1/33                 |
| Gesamtfläche:       | 2.500 m <sup>2</sup> |
| Grundbuchbezirk:    | Lähden               |
| Grundbuchblatt:     | 1255, Ifd.-Nr. 1     |
| Eigentümer(in):     | Siehe Grundbuch      |

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 in der Besetzung

Stellv. Vorsitzender:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.04.2025 mit

**227.000 €**

ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                 | Seite     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Auftragsdaten                                               | 5         |
| 1.2 Weitere Angaben                                             | 5         |
| 1.3 Wertermittlungsstichtag                                     | 5         |
| 1.4 Qualitätsstichtag                                           | 5         |
| 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen                       | 5         |
| 1.6 Unterlagen                                                  | 6         |
| 1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt                         | 6         |
| <b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>              | <b>7</b>  |
| 2.1 Lagemeerkmale                                               | 7         |
| 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit      | 9         |
| 2.2.1 Grundstücksgroße und –zuschnitt                           | 9         |
| 2.2.2 Nutzung                                                   | 10        |
| 2.2.3 Erschließungszustand                                      | 10        |
| 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten                         | 10        |
| 2.3 Rechtliche Gegebenheiten                                    | 11        |
| 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung         | 11        |
| 2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand                                | 11        |
| 2.3.3 Rechte und Belastungen                                    | 11        |
| 2.4 Künftige Entwicklungen                                      | 12        |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung                                | 12        |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen                            | 12        |
| 2.5 Entwicklungszustand                                         | 13        |
| 2.6 Bauliche Anlagen                                            | 13        |
| 2.6.1 Hauptgebäude                                              | 13        |
| 2.6.2 Nebengebäude                                              | 21        |
| 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen                | 22        |
| <b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>                         | <b>23</b> |
| 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                                           | 25        |
| 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert                    | 26        |
| 3.3.4 Gesamtbodenwert                                           | 26        |
| 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren                            | 27        |
| 3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen             | 27        |
| 3.4.2 Vorläufiger Ertragswert                                   | 30        |
| 3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert                  | 30        |
| 3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale           | 30        |
| 3.4.5 Ertragswert                                               | 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           | 37        |
| 3.5.6 Sachwert                                                  | 38        |
| 3.6 Verkehrswert                                                | 39        |
| <b>Anlagen zum Gutachten</b>                                    | <b>41</b> |
| Berechnungen                                                    | 41        |
| Merkblatt Gutachterausschuss                                    | 43        |

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 43 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen  
Auftragseingang: 23.01.2025  
Aktenzeichen Auftraggeber: 27 K 42/24  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung  
Besonderheiten: keine  
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 01.04.2025  
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 01.04.2025.

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 (01.04.2025).

### 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
- 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.

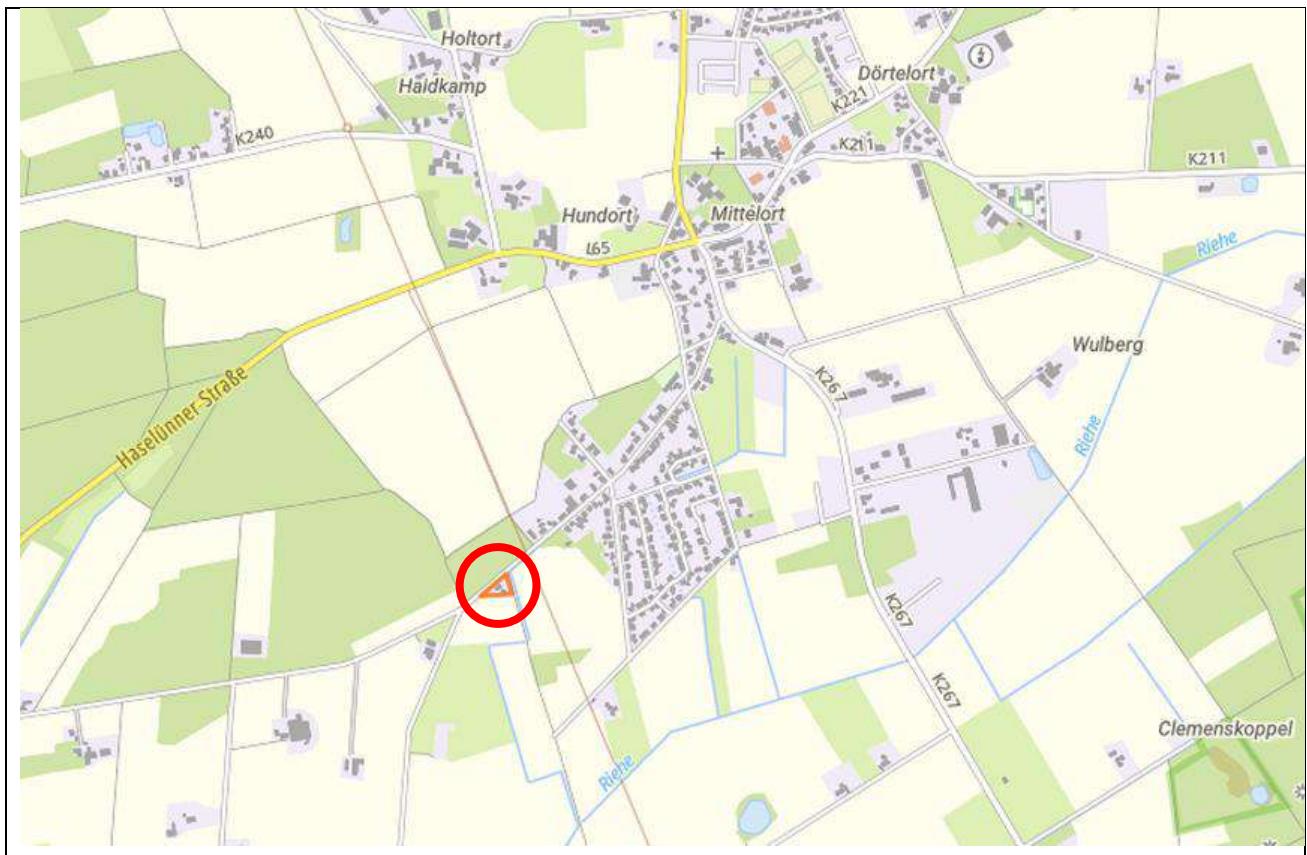
## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 2.1 Lagemarkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Südwesten der Ortschaft Lähden an der Kolpingstraße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Lähden (Kirche) beträgt ca. 1,3 km.

Übersichtskarte



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

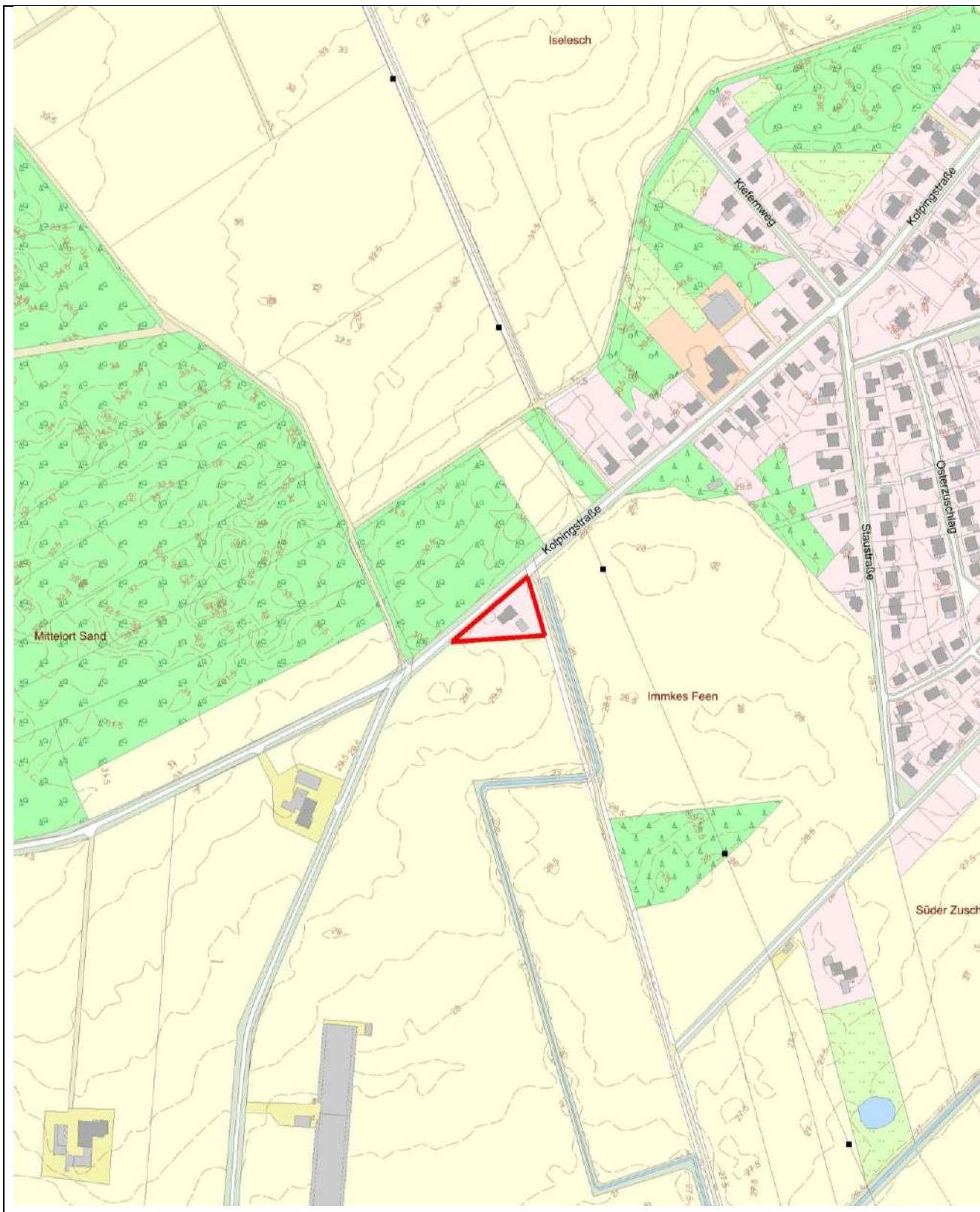
© 2025  LGLN

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 Herzlake als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung". Die Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Dohren, Herzlake (Sitz der Samtgemeindeverwaltung) und Lähden, hat rd. 11.000 Einwohner und ist ca. 155 km<sup>2</sup> groß.

Die Ortschaft Herzlake liegt im Osten des Landkreises Emsland an der Bundesstraße B 213 von Nordhorn nach Bremen und hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn GmbH, auf der vorrangiger Güterverkehr betrieben wird. Lähden liegt rd. 7 km nördlich von Herzlake entfernt. In Herzlake und tlw. in Lähden (Grundbedarf des täglichen Lebens) sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



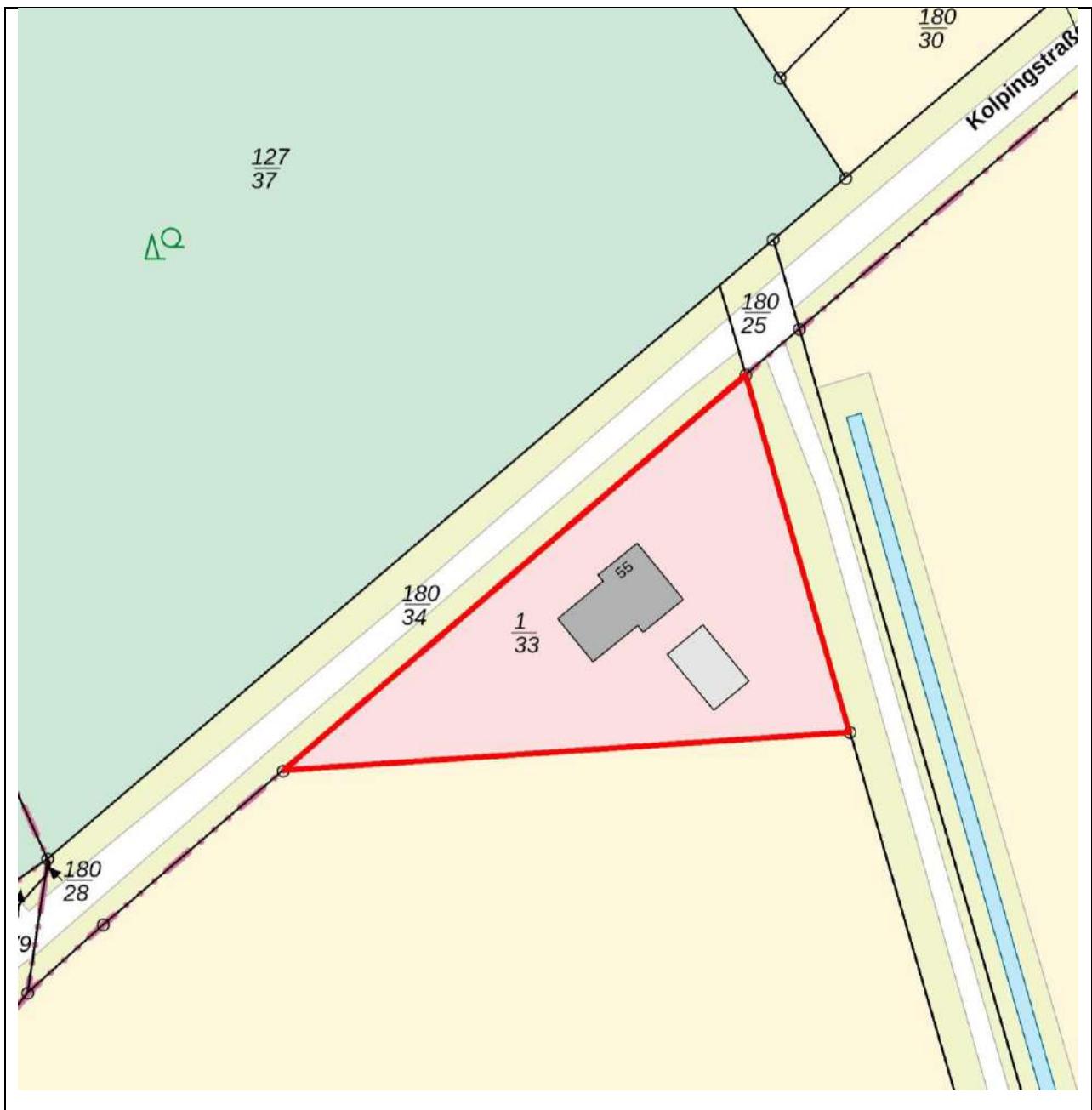
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.500 m<sup>2</sup> groß. Die dreieckige Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die Ausdehnungen betragen rd. 95 m (Grundstücksbreite an der Kolpingstr.) x 50 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 Wohnhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche mit Baumbestand/Gebüsch angelegt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kolpingstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße ohne Radweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 24.01.2025 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 Gemeinde Lähden liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

#### Außenbereich § 35 BauGB

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

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

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

### 2.3.2 **Abgabenrechtlicher Zustand**

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

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Kolpingstraße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Gemeinde Lähden sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht zu zahlen (keine Beitragspflicht). Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde Lähden in naher Zukunft nicht zu erwarten.

### 2.3.3 **Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulisten 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 23.01.2025 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 23.01.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt folgende Baulast vor:

| Lfd. Nr. | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bemerkungen                                                                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3                                                                                                                                                                                   |
| 1        | Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Lähden, Blatt 1255, lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks, Kolpingstraße 55, Gemarkung Lähden, Flur 14, Flurstück 1/33. Ich übernehme, auch zu Lasten meiner Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung im Sinne des § 35 Abs. 4 Punkt 1 g Baugesetzbuch (BauGB) keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung des umzubauenden Gebäudes vorzunehmen. | Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 08.04.2020<br>49716 Meppen, den 31.03.2020<br> |

## 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.

## Sonstige Rechte und Belastungen

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

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

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

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, [www.statistik.niedersachsen.de](http://www.statistik.niedersachsen.de)), ist für die Samtgemeinde Herzlake ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 9,5 % zu erwarten.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## 2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land (Hofraum im Außenbereich)“.

## 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 Teilebereichen 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: Wohnhaus mit Gästezimmer                                                                                                                                                                                             |
|                                   | Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss                                                                                                                                                                                     |
|                                   | Unterkellerung: tlw. unterkellert                                                                                                                                                                                                |
|                                   | Dachgeschossausbau: ausgebaut bzw. im Umbau                                                                                                                                                                                      |
| <u>Baujahr(e):</u>                | Ursprung 1960, Umbau zum Gästehaus 2020                                                                                                                                                                                          |
|                                   | Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für den Umbau und Nutzungsänderung einer ehemaligen Landarbeiterstelle in Wohnung und Gästehaus vor (für den Ursprung wurden Akten der Baugenehmigungsbehörde nicht zur Verfügung gestellt) |
| <u>Größe:</u>                     | Bruttogrundfläche: 361 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                                                                                   |
|                                   | Wohnfläche: 268 m <sup>2</sup> (Berechnungen s. Anlage)                                                                                                                                                                          |
| <u>Raumaufteilung:</u>            | siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)                                                                                                                                                                                      |
|                                   | im Erdgeschoss (EG): Privatwohnung, Küche, Wohnzimmer, 2 Gästezimmer mit Bädern                                                                                                                                                  |
|                                   | im Dachgeschoss (DG): Gemeinschaftsraum, 1 Gäste-Appartement mit Bad, 2 Gästezimmer mit Bädern                                                                                                                                   |
| <u>Einstufung/Besonderheiten:</u> | dem Zweck entsprechender Grundriss                                                                                                                                                                                               |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

|                          |                                                                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände:              | Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale                                                                         |
| Dach:                    | Satteldach, Tonziegel                                                                                                |
| Außentüren:              | ältere Holzrahmentüren, Kunststofftür                                                                                |
| Fenster:                 | Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, tlw. erneuert                                                           |
| Innenwände:              | massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen                                                               |
| Innentüren:              | glatte Furniertüren oder Brettertüren/Landhausstil                                                                   |
| Geschossdecken:          | Stahlbetondecke/Holzbalken                                                                                           |
| Geschossttreppen:        | geschlossene Holztreppe, gestrichen, Außentreppe/Stahl                                                               |
| Fußboden, Fußbodenbelag: | Bodenfliesen, Kunststoffbelag, Holzdielen                                                                            |
| Sanitäreinrichtungen:    | überwiegend erneuerte Bäder mit Duschen, WC, Handwaschbecken, ein älteres Bad im EG, tlw. geplantes Bad noch fehlend |
| Heizung:                 | Zentralheizung, gasbefeueter Kessel, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher                                   |
| Technische Ausstattung:  | baujahrstypische Ausstattung                                                                                         |
| Besondere Bauteile:      | -                                                                                                                    |

Zustand und Qualitätseinstufung:

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baumängel/Bauschäden:     | geplante Umbauten mit Fertigstellungsmängeln, insbesondere im DG lediglich begonnener Umbau (Appartementwohnung mit Gemeinschaftsraum einschl. noch fehlender Sanitäranlagen, Boden- und Deckenbelagsarbeiten, etc.), u.a. verschiedene Abschlussarbeiten an Versorgungsleitungen und Kabelschächten erforderlich; aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandshölzer nur eingeschränkt erfolgen – nach Eigentümerangaben wurde ein Schädlingsbefall vor Erneuerung des Innenausbaus behandelt. |
| Einstufung des Zustandes: | Fertigstellungsmängel der begonnenen Umbauten zur Nutzungsänderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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 sachverständlich eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine äußere einfache Ausstattung mit begonnenen Umbauten/Modernisierungen auf. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,6 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: 65 Jahre

Modernisierungen: Umbau zum Gästehaus

mittlerer Modernisierungsgrad

Restnutzungsdauer: 37 Jahre

Wertrelevantes Baujahr: 1992 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

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

Fotos

(aufgenommen am 01.04.2025, tlw. ältere Fotos)



Ansicht von der Straße



Rückansicht

Weitere Fotos

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Flur                                                                              | Erneuertes Bad                                                                     |

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Wohnzimmer                                                                         | Küche                                                                               |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Flur/Treppe                                                                         | Älteres Bad zum Gästezimmer                                                          |

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Gästezimmer                                                                       | Bad DG                                                                             |

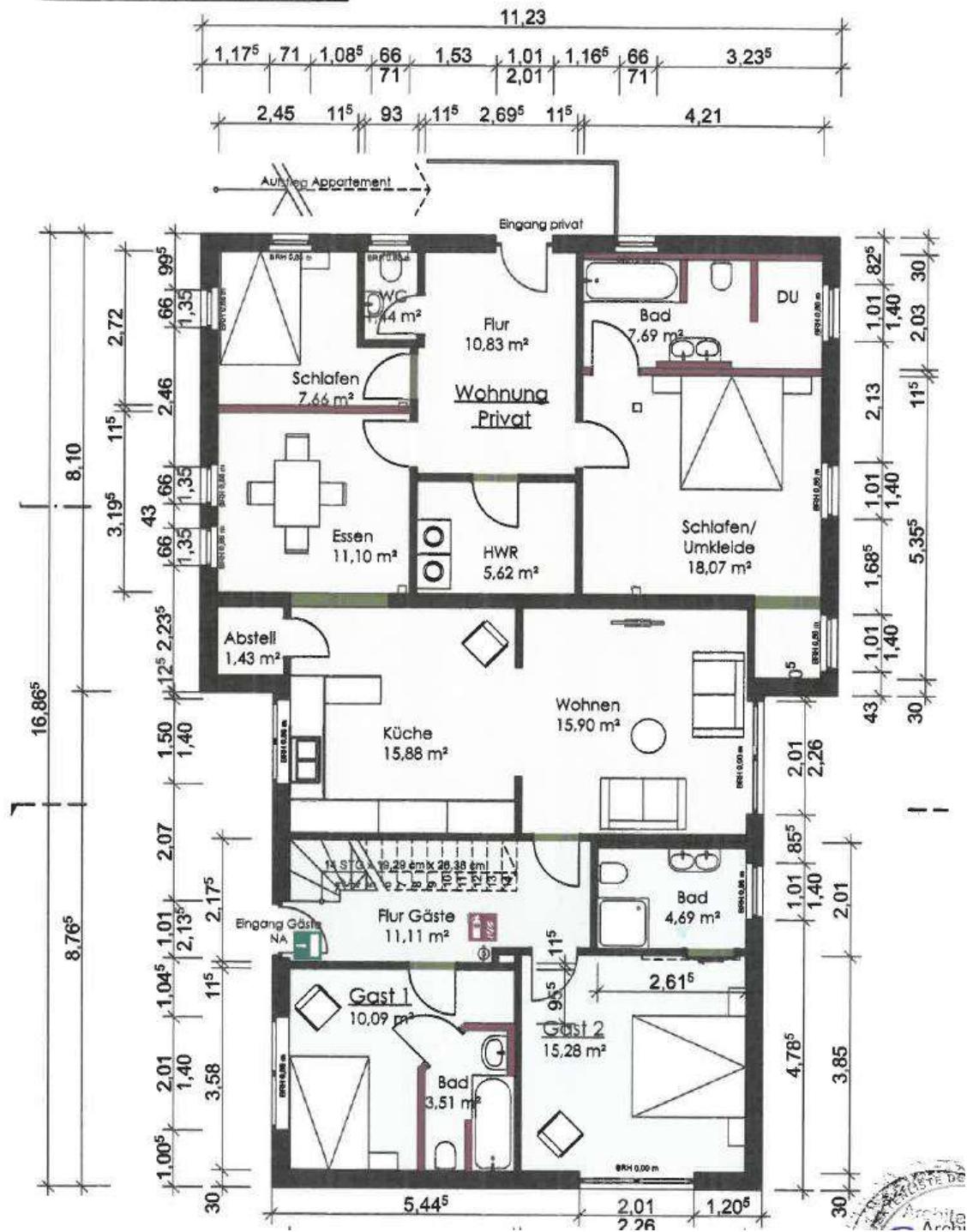
|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| DG                                                                                 | DG mit tlw. Ausbau bis zur Spitze                                                   |

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Begonnener Umbau DG mit Dämmung                                                     | Heizungsanlage im KG                                                                 |

## Grundrisse

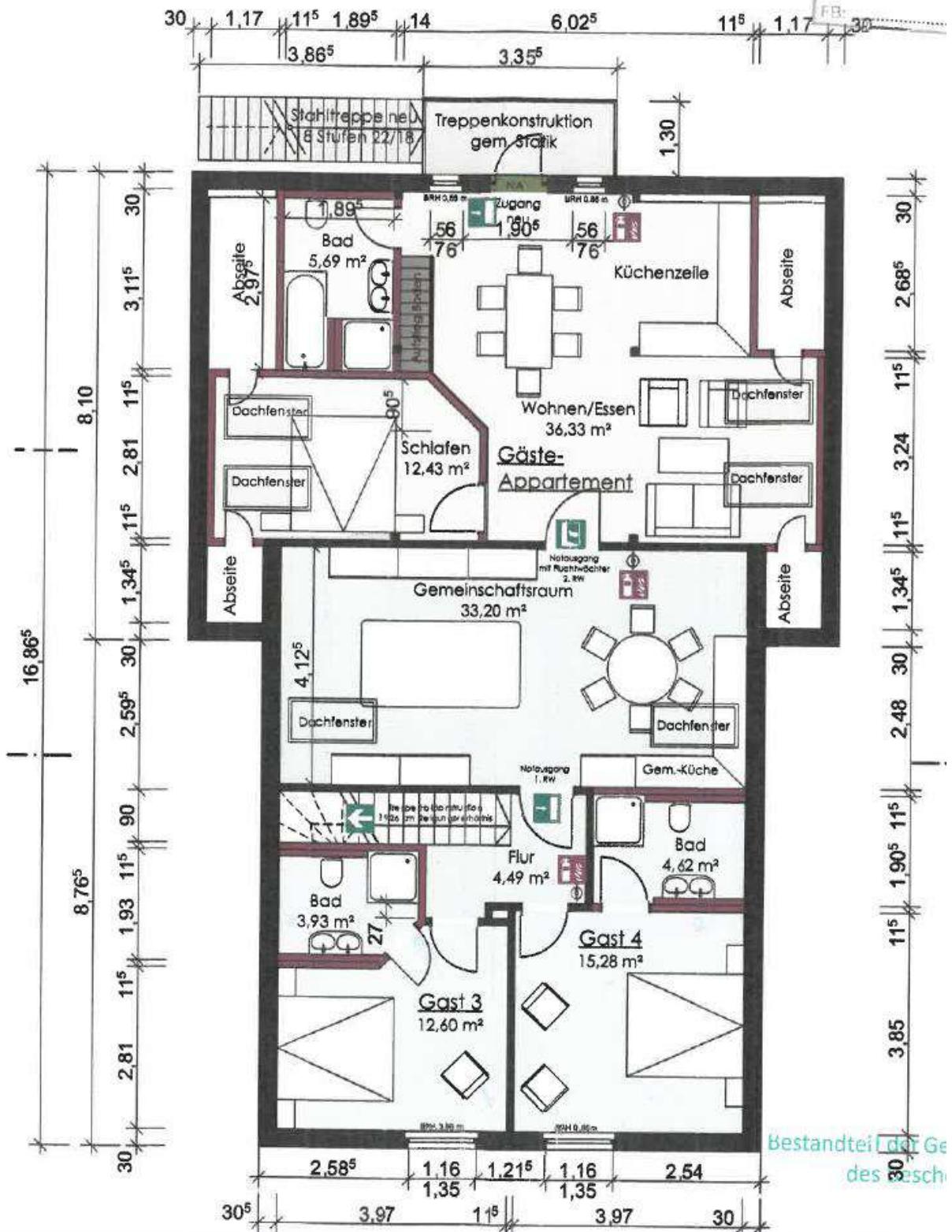
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) der Gemeinde

## ERDGESCHOSS



## **OBERGESCHOSS**

08. Juni



## 2.6.2 Nebengebäude

**Gebäudeart:** Gebäudetyp: ehem. Stallgebäude/Schuppen

**Baujahr(e):** vermutlich in den 1960er Jahren

Baugenehmigungen: nicht bekannt

**Größe:** Bruttogrundfläche: 81 m<sup>2</sup>

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Mauerwerk

Dach: Satteldach/Tonziegel

Außentore/-türen: Brettertüren

Fenster: einf. Stallfenster

Geschossdecken: Holzbalken

Fußboden, Fußbodenbelag: Beton

Technische Ausstattung: einfach

Besondere Bauteile: -

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Einstufung des Zustandes: ausreichend, tlw. Schäden am Mauerwerk

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine einfache Ausstattung auf.

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 40 Jahre

bisheriges Alter: über 40 Jahre

Modernisierungen: keine

Restnutzungsdauer: 6 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von landw. Stallgebäuden sachverständig bestimmt.

### Fotos

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Außenansicht                                                                        | Innen                                                                                |

### 2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Kleinkläranlage, erneuert

Befestigungen: einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege

Einfriedung: Hecken

Gartenanlage: Grünfläche, Gebüsch/Laubbäume

Sonstige Nebengebäude: -

### Fotos

(aufgenommen am 01.04.2025)

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Gehölze/Gebüsch                                                                    | Grünfläche                                                                          |

### 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, <a href="http://www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de">www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de</a> |
| Ernst/Zinkahn/<br>Bielenberg/Krautzberger | Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe/digital,<br>Verlag: C. H. Beck, München                                  |
| Kleiber                                   | Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH                                                        |
| Gerardy/Möckel/Troff/<br>Bischoff         | Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung),<br>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 nutzbaren oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

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

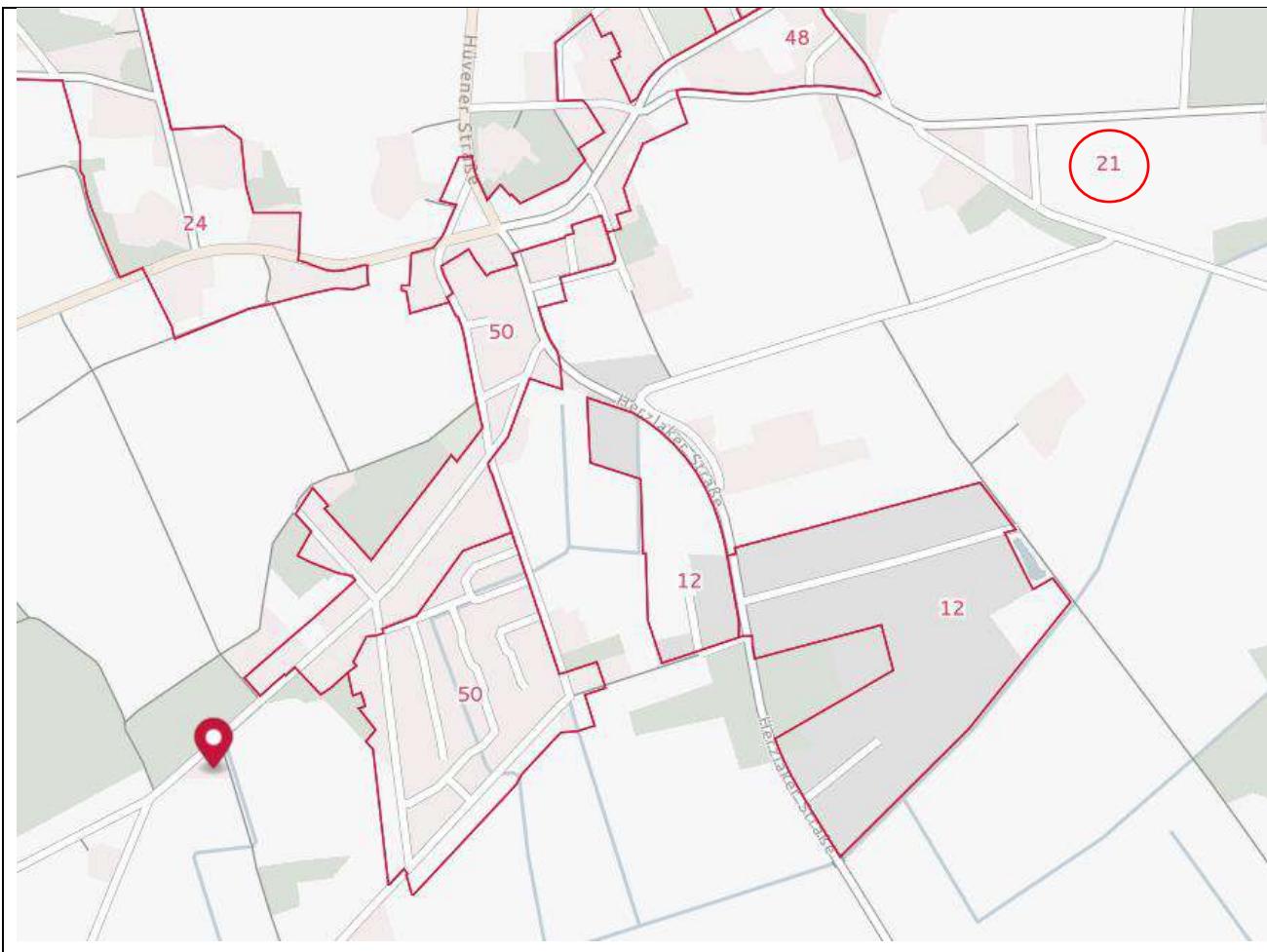
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

#### 3.3.1 **Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke im näheren Umfeld registriert. Für kommunales Bauland in ausgewiesenen Baugebieten wurden Kaufpreise von zuletzt rd. 50 bis 68 €/m<sup>2</sup> (Am Sportzentrum/An der Hüvener Straße) gezahlt.

#### 3.3.2 **Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einen Bodenrichtwert von 21 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind: Wohnbaufläche (Außenbereich), Grundstücksfläche 1.500 m<sup>2</sup>.

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

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025



### 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> auf. Davon ist eine Teilfläche von 1.500 m<sup>2</sup> als marktübliche Größe der vorhandenen Wohnbebauung mit dem ausgewiesenen Richtwert von 21 €/m<sup>2</sup> zuzuordnen. Die verbleibende Restfläche zur Größe von 1.000 m<sup>2</sup> stellt eine weitere Hofraumfläche/Grünanlage mit Holzung dar. Derartige Flächen werden nach Auswertungen des Gutachterausschusses zu rd. 30 - 50 % des vorstehenden Baulandwertes gehandelt. Der Gutachterausschuss legt hier einen Bodenwert von 8 €/m<sup>2</sup> der weiteren Fläche zugrunde.

### 3.3.4 Gesamtbodenwert

| Fläche           | Größe                | Bodenwertansatz          | Bodenwert  |
|------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| Wohnbau Land     | 1.500 m <sup>2</sup> | * 21,00 €/m <sup>2</sup> | = 31.500 € |
| Weitere Flächen  | 1.000 m <sup>2</sup> | * 8,00 €/m <sup>2</sup>  | = 8.000 €  |
| Summe Bodenwert: |                      | gesamt:                  | 39.500 €   |

### 3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### 3.4.1 **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Rohertrag des Gästehauses nach der sog. **Pachtwertmethode**. Zunächst werden die erzielbaren Erlöse (Maximalerlöse) für die Gästezimmer bei einer theoretischen Auslastung der Anlage von 100 % ermittelt. Alternativ ist eine Nutzung als Monteurwohnungen denkbar. Anschließend sind die realistischen Einnahmen (tatsächlich zu erwartenden Erlösen) durch Ansatz einer angemessenen Auslastung zu ermitteln.

Die zu erwartenden Erlöse beinhalten die betriebsbedingten Kosten. Hierzu zählen die Kosten für das Anbieten der Gästezimmer (vor Ort, im Gastgeberverzeichnis und sonstigen Medien, beim Fremdenverkehrsverein usw.), für die Absprachen mit Interessenten, für Buchungsbestätigungen, für die Betreuung der Feriengäste bei An- und Abreise, für Abrechnungen, für Reinigungsarbeiten zwischen den Belegungen, für Maßnahmen bei eventuellen Reklamationen usw.

| <b>Gästezimmer/Monteurwohnungen</b> |               |                    |                   |               |                 |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------|-----------------|
| Tag                                 | Zeiten (Std.) | Anz.               | Anz. Tg./Wo       | €/Tag         | Erlös €/Wo.     |
| Gast 1,2                            |               | 2                  | 7                 | 35,00         | 490,00          |
| Appartement                         |               | 1                  | 7                 | 70,00         | 490,00          |
| Gast 3,4                            |               | 2                  | 7                 | 35,00         | 490,00          |
| <b>Summe</b>                        |               | <b>5</b>           | <b>7</b>          | <b>140,00</b> | <b>1.470,00</b> |
| <b>Einnahmen/Auslastungen</b>       |               |                    |                   |               |                 |
| Jahr                                |               | Auslastung<br>100% | Auslastung<br>ca. | Gesamterlös   |                 |
| Gästezimmer                         |               | 76.440             | 50 %              | 38.220 €      | <b>38.200 €</b> |

Die branchenüblichen Pachten liegen nach Angaben der Fachliteratur bei der Beherbergung (Hoteltgewerbe) bei etwa 15 bis 20 % des Umsatzes. Für das hier zu bewertende Ferienhaus (geringer Aufwand) hält der Gutachterausschuss einen Ansatz von **50 %** des erzielbaren Gesamterlöses als Pachtwert/Mietwert für angemessen.

| <b>Pachtwertberechnung:</b> |             |                 |             |                      |              |
|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|--------------|
| Nr.                         | Bereich     | Erlös/Jahr<br>€ | Pachtanteil | Pachtwerte<br>€/Jahr | €/Monat      |
| 1                           | Gästezimmer | 38.200          | 50 %        | 19.100               | <b>1.592</b> |
|                             |             |                 |             | rd.                  | <b>1.600</b> |

Für die eigen genutzten Räumlichkeiten (Privatwohnung) wird ein üblicher Mietansatz berücksichtigt.

| Nutzung/Lage                | Wohn-/Nutzfläche   | Miete je m <sup>2</sup> | Monatsmiete       |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Privatwohnung               | 94 m <sup>2</sup>  | 5,00 €/m <sup>2</sup>   | 470,00 €          |
| Gästezimmer                 | 173 m <sup>2</sup> | 9,25 €/m <sup>2</sup>   | 1.600,00 €        |
| <b>Summe Monatsmiete:</b>   |                    |                         | <b>2.070,00 €</b> |
| <b>Jährlicher Rohertrag</b> |                    | rd.                     | <b>24.840 €</b>   |

#### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben),

die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen. Dabei wird hinsichtlich der Vermietbarkeit der Gästezimmer ein Mietausfallwagnis von 5 % angesetzt.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

| Bewirtschaftungskosten | Betrag  |
|------------------------|---------|
| Verwaltungskosten      | 1.404 € |
| Instandhaltungskosten  | 3.685 € |
| Mietausfallwagnis      | 1.242 € |

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit modellkonform 25 Prozent sachverständlich angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Jährlicher Rohertrag:         | 24.840 €        |
| Bewirtschaftungskosten:       | 6.331 €         |
| <b>Jährlicher Reinertrag:</b> | <b>18.509 €</b> |

#### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses (Ergebnisse unter [www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliensmarkt.niedersachsen.de)) verzinsen sich Wohn- und Geschäftshäuser im Mittel zum Stichtag zu 3,6 Prozent. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer, Vermietbarkeit) hält der Gutachterausschuss einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 4,0 Prozent für angemessen.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) 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 unternommene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 37 Jahren (s. Kapitel 2.6) für das Wertermittlungsobjekt an.

#### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche entfällt (Reinertragsanteil der

marktüblichen Grundstücksgröße). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor). Der Kapitalisierungsfaktor ist auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes entsprechend der Berechnungsvorschrift in § 34 (2) ImmoWertV zu ermitteln.

|                                                       |                  |         |
|-------------------------------------------------------|------------------|---------|
| Jährlicher Reinertrag:                                | 18.509 €         |         |
| Summe Bodenwert:                                      | 39.500 €         |         |
| Bodenwertverzinsung:                                  | 4,0 %            | 1.580 € |
| Reinertrag der baulichen Anlagen                      | 16.929 €         |         |
| Restnutzungsdauer:                                    | 37 Jahre         |         |
| Zinssatz:                                             | 4,0 %            |         |
| Barwertfaktor                                         | 19,14            |         |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b> | <b>324.021 €</b> |         |

### 3.4.2 Vorläufiger Ertragswert

Aus der Summe von Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet sich zunächst der vorläufige Ertragswert des Wertermittlungsobjekts.

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| Summe Bodenwert:                               | 39.500 €  |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen: | 324.021 € |
| vorläufiger Ertragswert:                       | 363.521 € |

### 3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier der Fall, da der Immobilienmarkt für eine derartige Nutzung stark eingeschränkt ist. Der Gutachterausschuss hält einen Marktanpassungsfaktor von 0,90 für erforderlich und angemessen.

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| vorläufiger Ertragswert:                  | 363.521 € |
| Marktanpassungsfaktor:                    | 0,90      |
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert: | 327.169 € |

### 3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes 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 Grund-

stücksmarkt 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.

Im vorliegenden Fall sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

a) Baumängel und Bauschäden:

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze berücksichtigen die Fertigstellungskosten des geplanten Umbaus pauschal nach Erfahrungswerten:

| <b>Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden,</b>               |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:</b> |           |
| Art:                                                            | Betrag    |
| Fertigstellungsmängel, überschlägig                             | 100.000 € |

### 3.4.5 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:                   | 327.169 €        |
| Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -100.000 €       |
| Sonstiger Bodenwert:                                        | 0 €              |
| Summe:                                                      | 227.169 €        |
| <b>Ertragswert (gerundet):</b>                              | <b>227.000 €</b> |

### 3.5 Sachwertverfahren

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

### Brutto-Grundfläche

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

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen.

### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

### **3.5.2 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 wertbeeinflusst 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 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 1.21 / 1.01

Ausstattungsstandards: Stufe 2,6, interpoliert für Teilunterkellerung  
Kosten der Bruttogrundfläche: 919 €/m<sup>2</sup>

Zuschläge: mehrere Badezimmer

Angemessener Ansatz: rd. 970 €/m<sup>2</sup>

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Wertermittlungsstichtag:

01.04.2025

|                                                                     |                        |                            |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------|
| Gebäude:                                                            | Wohnhaus               | Nebengebäude               |                  |
| Bruttogrundfläche (BGF):                                            | 361 m <sup>2</sup>     | 81 m <sup>2</sup>          |                  |
| Normalherstellungskosten NHK 2010                                   | 970 €/m <sup>2</sup>   | 250 €/m <sup>2</sup>       |                  |
| Index =                                                             | 184,7                  |                            |                  |
| Normalherstellungskosten am Stichtag:                               | 1.792 €/m <sup>2</sup> | 462 €/m <sup>2</sup>       |                  |
| Herstellungskosten:                                                 | 646.764 €              | 37.402 €                   |                  |
| Alterswertminderung                                                 | linear                 | linear                     |                  |
| Restnutzungsdauer in Jahren:                                        | 37                     | 6                          |                  |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren:                                      | 70                     | 40                         |                  |
| Wertminderung:                                                      | 47,1%<br>-304.626 €    | 85,0%<br>-31.791 €         |                  |
| Gebäudesachwert:                                                    | <b>342.138 €</b>       | <b>5.610 €</b>             |                  |
|                                                                     |                        | insgesamt:                 | <b>347.748 €</b> |
| In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile |                        |                            |                  |
| Art:                                                                | Herstellungskosten     | Wertminderung wegen Alters | Zeitwert:        |
| keine                                                               |                        |                            |                  |
| <b>Sachwert der baulichen Anlagen:</b>                              |                        |                            | <b>347.748 €</b> |

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ver- und Entsorgungsanlagen:                                      | 7.500 €         |
| Plattierungen und übrige Außenanlagen:                            | 7.000 €         |
| einfache Nebengebäude:                                            | 0 €             |
| Sonstiges                                                         | 0 €             |
| <b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b> | <b>14.500 €</b> |

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Summe Bodenwert:                                           | 39.500 €         |
| Sachwert der baulichen Anlagen:                            | 347.748 €        |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: | 14.500 €         |
| <b>vorläufiger Sachwert:</b>                               | <b>401.748 €</b> |

### 3.5.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

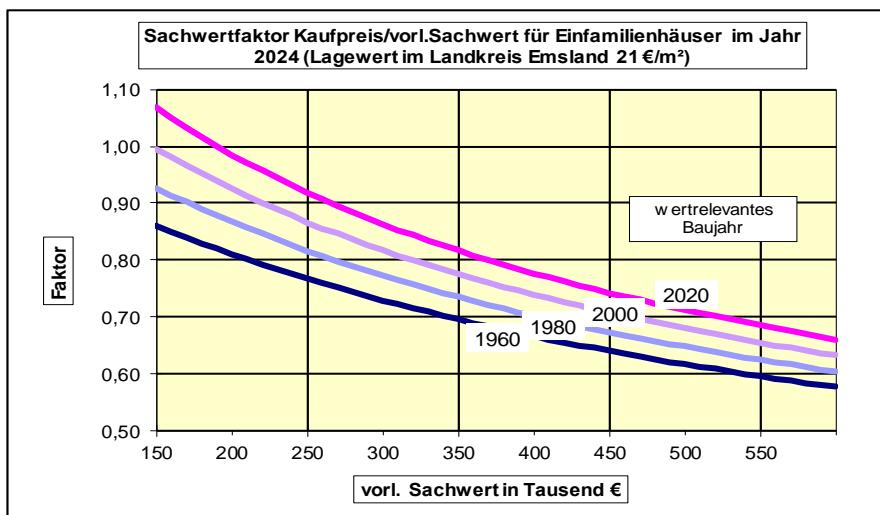
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 2024 – Ein- und Zweifamilienhäuser |                                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Anzahl der Kauffälle:                                         | 809                                         |
| Kaufzeitpunkt:                                                | 01.2022- 12.2024                            |
| Lage:                                                         | Landkreis Emsland                           |
| Wertrelevantes Baujahr:                                       | 1950 – 2022 (Mittel 1990)                   |
| Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):                              | 98.000 – 890.000 Euro (Mittel 325.000 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: 402.000 €  
wertrelevantes Baujahr: 1992  
Lagewert: 21,00 €/m<sup>2</sup>  
Kaufzeitpunkt: 4. Quartal

**Sachwertfaktor:** 0,72 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 28 %)

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.

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 0,75, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 25 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| vorläufiger Sachwert:                         | 401.748 €        |
| Sachwertfaktor:                               | 0,75             |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b> | <b>301.311 €</b> |

### 3.5.5 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.

Im vorliegenden Fall sind analog zum Ertragswertverfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Fertigstellungskosten) in Höhe von rd. 100.000 € zu berücksichtigen.

### 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                      | 301.311 €        |
| Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -100.000 €       |
| sonstiger Bodenwert:                                       | 0 €              |
| Summe:                                                     | 201.311 €        |
| <b>Sachwert (gerundet)</b>                                 | <b>201.000 €</b> |

#### Zusammenfassung

Nach dem Sachwertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von 201.000 €. Der Wert nach dem Ertragswertverfahren beläuft sich auf rd. 227.000 €. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Ertragswert die objektspezifischen Besonderheiten (Umbau und Nutzungsänderung zum Gästehaus) besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu **227.000 €.**

### 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 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 Lähden, Kolpingstraße 55 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.04.2025 mit

**227.000, - €**

**(in Worten: Zweihundertsiebenundzwanzigtausend Euro)**

ermittelt.

Meppen, den 01.04.2025

Gutachterin

Stellv. Vorsitzender

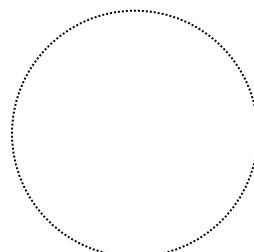
Gutachter

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

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

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

Meppen, den 02.04.2025  
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Meppen  
Obergerichtsstraße 20  
49716 Meppen

## Anlagen zum Gutachten

### Berechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

Wohnhaus

|     |         |   |        |   |        |                             |        |       |                       |
|-----|---------|---|--------|---|--------|-----------------------------|--------|-------|-----------------------|
| KG  | 4,40 m  | * | 6,30 m |   | =      | 27,72 m <sup>2</sup>        |        |       |                       |
| EG: | 11,23 m | * | 8,10 m | + | 8,66 m | *                           | 8,76 m | =     | 166,82 m <sup>2</sup> |
| DG: | 11,23 m | * | 8,10 m | + | 8,66 m | *                           | 8,76 m | =     | 166,82 m <sup>2</sup> |
|     |         |   |        |   |        |                             |        | ----- |                       |
|     |         |   |        |   |        | <b>361,37 m<sup>2</sup></b> |        |       |                       |

|                |         |   |        |  |   |                      |
|----------------|---------|---|--------|--|---|----------------------|
| Schuppen/Stall | 11,28 m | * | 7,18 m |  | = | 80,99 m <sup>2</sup> |
|----------------|---------|---|--------|--|---|----------------------|

#### Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

##### Wohnung Privat EG

Az.: **6645 / 2019**

LANDKREIS EIMSLAND

Der Landrat

Fachbereich Hochbau

Im Auftrag

|                           |                           |   |                            |
|---------------------------|---------------------------|---|----------------------------|
| Flur                      | 4,01 x 2,695              | = | 10,83 m <sup>2</sup>       |
| Bad                       | 4,21 x 1,82               | = | 7,69 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen / Umkleide       | 3,90 x 4,21 + 1,15 x 1,45 | = | 18,08 m <sup>2</sup>       |
| HWR                       | 2,08 x 2,695              | = | 5,62 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                  | 2,45 x 2,72 + 1,00 x 0,9  | = | 7,66 m <sup>2</sup>        |
| Essen                     | 3,195 x 3,47              | = | 11,10 m <sup>2</sup>       |
| Küche                     | 3,97 x 4,00               | = | 15,88 m <sup>2</sup>       |
| Abstell                   | 1,15 x 1,24               | = | 1,43 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen                    | 3,975 x 4,00              | = | <u>15,90 m<sup>2</sup></u> |
| Nutzfläche Wohnung privat | :                         | = | <b>94,19 m<sup>2</sup></b> |

##### Gästebereich EG

|                             |                                                    |   |                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|---|----------------------------|
| Flur Gäste                  | 5,12 x 2,17                                        | = | 11,11 m <sup>2</sup>       |
| Gast 1                      | 3,56 x 2,28 + 0,96 x 0,89 + ((1,77+0,96)/2 x 0,81) | = | 10,09 m <sup>2</sup>       |
| Bad Gast 1                  | 1,58 x 1,77 + ((1,58+0,85)/2 x 0,75)               | = | 3,71 m <sup>2</sup>        |
| Gast 2                      | 3,97 x 3,85                                        | = | 15,28 m <sup>2</sup>       |
| Bad Gast 2                  | 1,79 x 2,62                                        | = | <u>4,69 m<sup>2</sup></u>  |
| Nutzfläche Gästebereich EG: |                                                    | = | <b>44,88 m<sup>2</sup></b> |

Nutzfläche Wohnhaus EG gesamt: **= 139,07 m<sup>2</sup>**

Gästebereich OG

|                          |                                                          |                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Gast 3                   | $2,81 \times 3,97 + ((2,24+1,47)/2 \times 0,77)$         | = 12,58 m <sup>2</sup>  |
| Bad Gast 3               | $2,43 \times 1,7 - (0,59 \times 0,59/2)$                 | = 3,95 m <sup>2</sup>   |
| Gast 4                   | $3,97 \times 3,85$                                       | = 15,28 m <sup>2</sup>  |
| Bad Gast 4               | $2,62 \times 1,68$                                       | = 4,40 m <sup>2</sup>   |
| FLur                     | $1,57 \times 1,91 + 1,21 \times 1,01 + 1,04 \times 0,27$ | = 4,50 m <sup>2</sup>   |
| Gemeinschaftsraum        | $8,06 \times 4,13$                                       | = 33,29 m <sup>2</sup>  |
| Appartement Wohnen/Essen |                                                          | = 36,33 m <sup>2</sup>  |
| Appartement Bad          | $2,98 \times 1,90$                                       | = 5,66 m <sup>2</sup>   |
| Appartement Schlafen     | $4,58 \times 2,81 - (0,91 \times 0,91/2)$                | = 12,45 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche OG gesamt:    |                                                          | = 128,44 m <sup>2</sup> |

Gesamtfläche EG + OG **267,51 m<sup>2</sup>**

## **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.