



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Meppen, Haselünner Straße 7, 7A



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Meppen
Straße, Hausnummer:	Haselünner Straße 7, 7A
Gemarkung:	Meppen
Flur:	8
Flurstück(e):	73/3, 73/4
Gesamtfläche:	900 m ²
Grundbuchbezirk:	Meppen
Grundbuchblatt:	10346
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 19.11.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.11.2025 mit

280.000 €*

ermittelt.

***(Bewertung nach äußerem Anschein)**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstückgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	15
2.6.2	Nebengebäude	23
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	24
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	25
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2	Kaufpreissammlung	25
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4	Literatur	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Vergleichswerte	27
3.3.2	Bodenrichtwerte	28
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	29
3.3.4	Gesamtbodenwert	29
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	29
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Ertragswert	32
3.4.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	32
3.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.5	Ertragswert	33
3.5	Verkehrswert	35
	Anlagen zum Gutachten	37
	Berechnungen	37
	Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen
Auftragseingang:	22.07.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	27 K 24/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	22.10.2025
Weitere Teilnehmer:	Mieterin
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	19.11.2025
Weitere Teilnehmer:	-

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 19.11.2025.

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 (19.11.2025).

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 von der Stadt Meppen
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

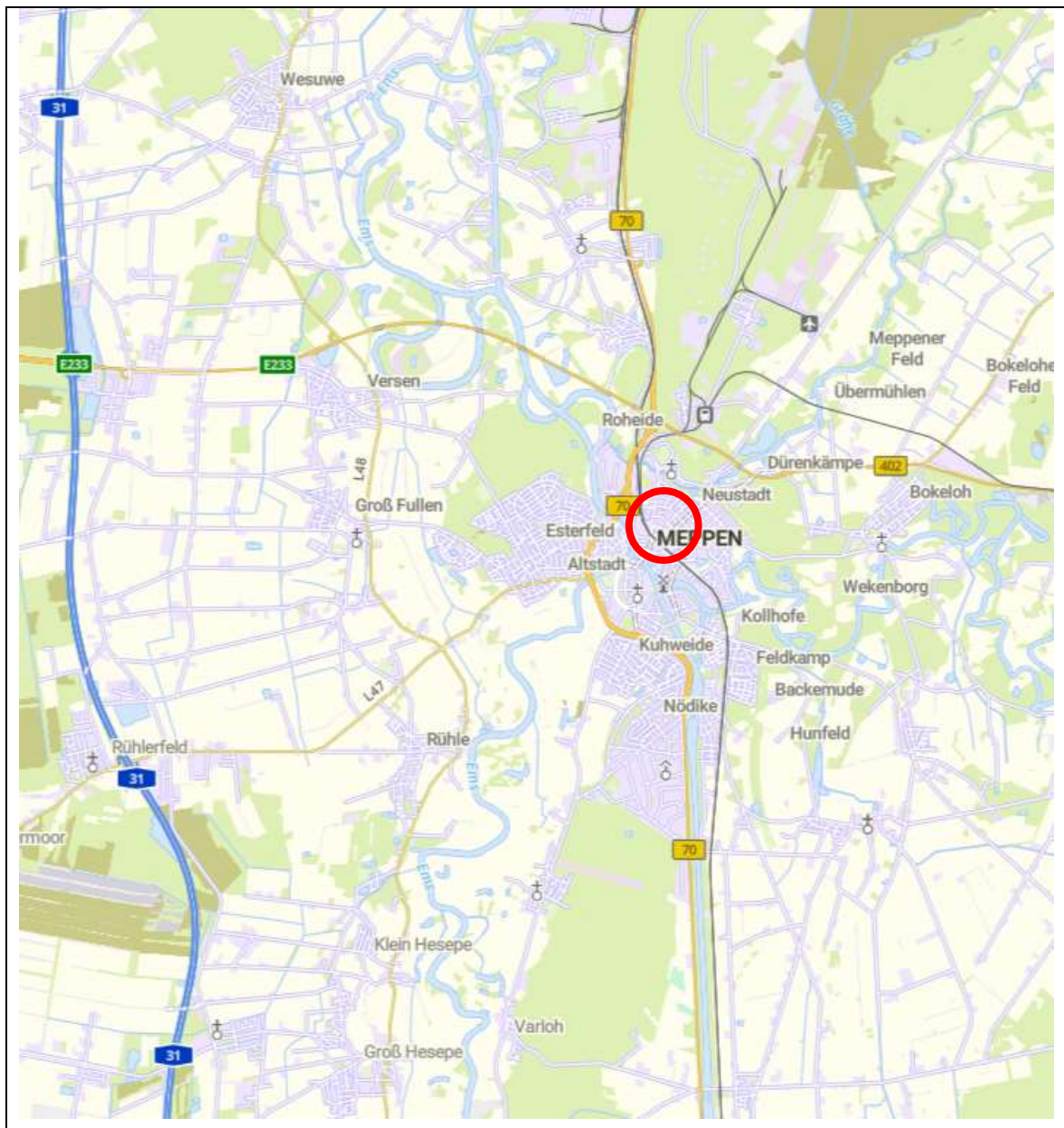
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Neustadt der Stadt Meppen an der Haselünner Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Meppen (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,8 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

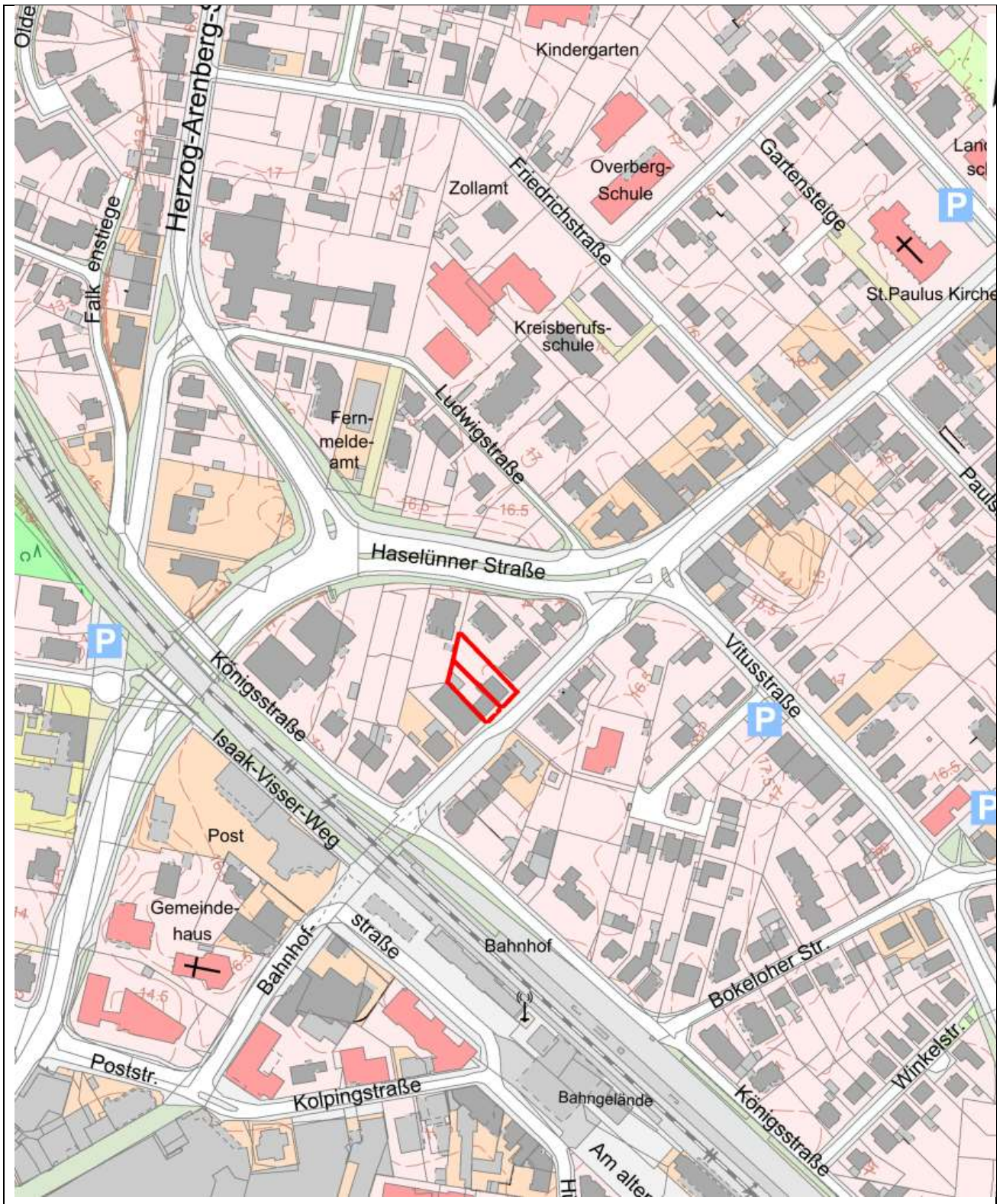
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Meppen als Stadt mit der Funktion Mittelzentrum und der besonderen Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr". Die Stadt hat rd. 36.200 Einwohner.

Sie liegt an der Bundesstraße B 70 von Rheine nach Emden, östlich der Bundesautobahn A 31. Meppen hat einen Bahnhof an der Bundesbahnstrecke Rheine-Emden.

In Meppen (Kreisstadt) sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



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

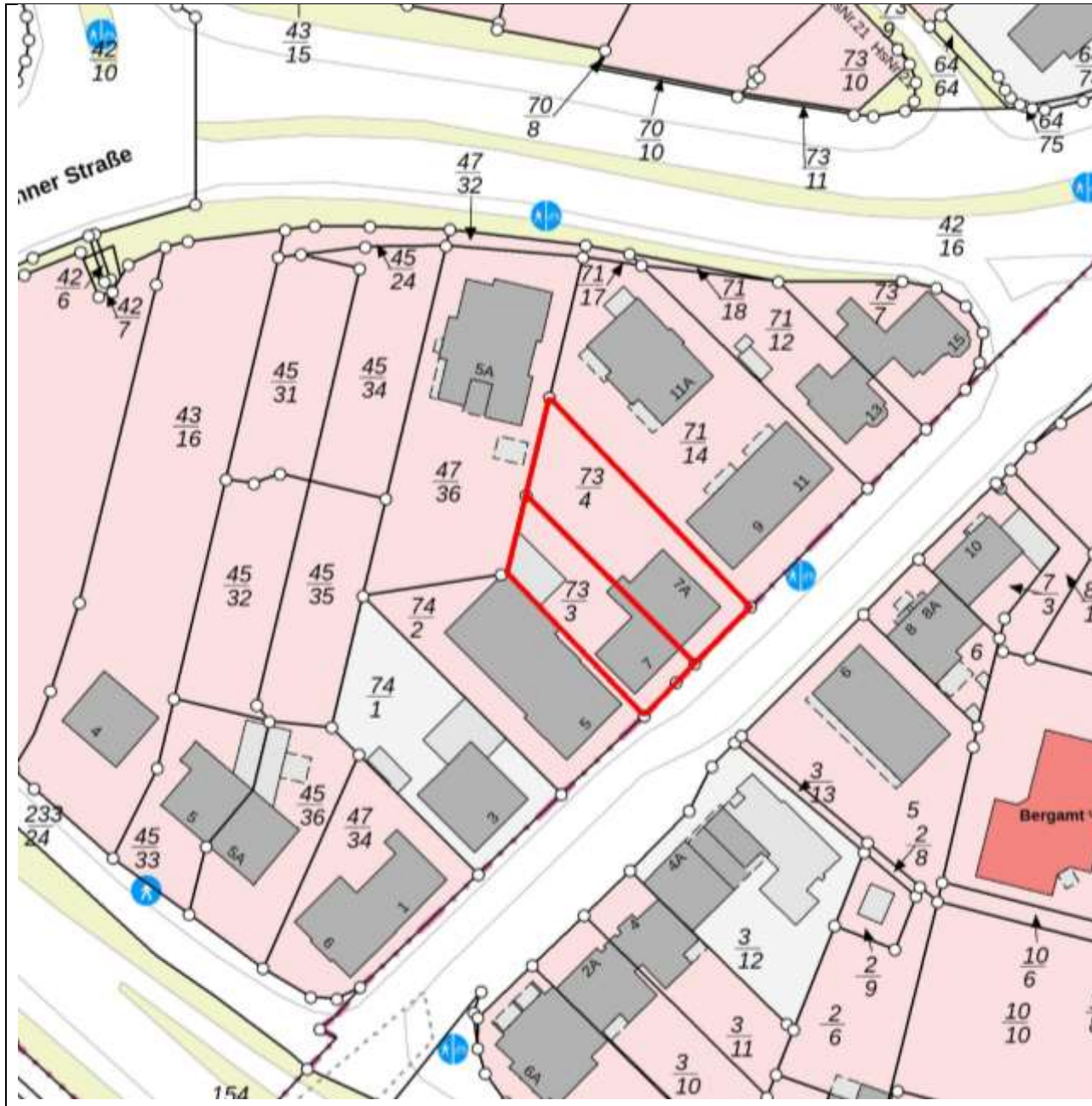
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 900 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 24 m (Grundstücksbreite) x 37 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 Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes steht im Wildwuchs.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss in der Haselünner Straße 7A wird laut Klingelschild nicht genutzt. Weitere Angaben können nach äußerem Anschein nicht getroffen werden.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Haselünner Straße erschlossen. Dabei handelt es sich in diesem Bereich um eine Anliegerstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 24.07.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

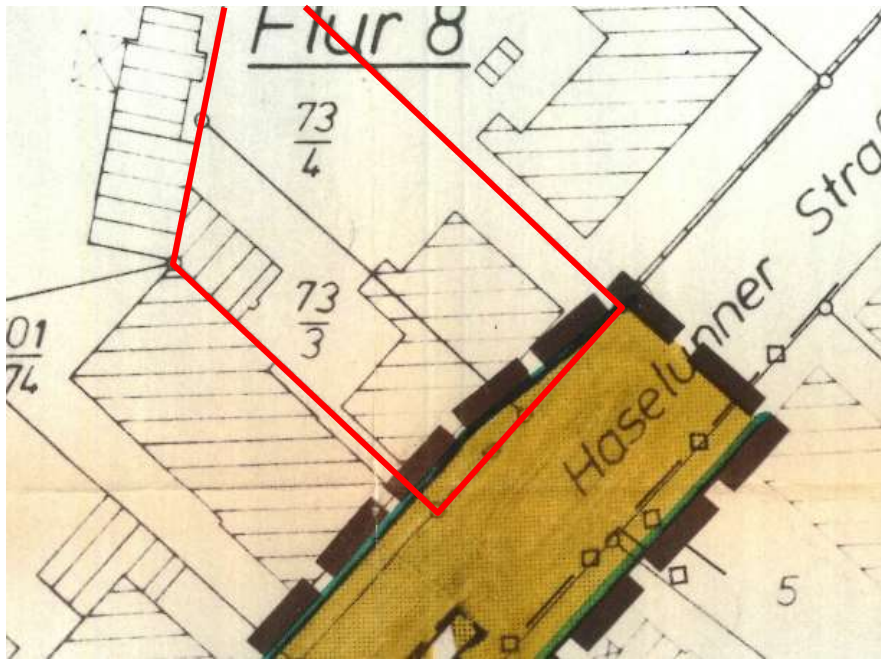
Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meppen liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als gemischt Baufläche (M) dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für einen Teil im vorderen Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Meppen vor, der am 15.07.1983 in Kraft trat. Die genaue Lage kann der folgenden Übersicht entnommen werden.

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



Innenbereich § 34 BauGB

Für den hinteren Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Meppen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Danach ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses eine Wohnhausbebauung 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 Haselünner Straße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Meppen sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Meppen in naher Zukunft nicht zu erwarten. Zusätzlich liegt der Hinweis vor, dass die Auskunft nicht verbindlich ist und weitere Beitragspflichten aufgrund von Änderungen der Sach- und Rechtslage entstehen können.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Meppen, Grundbuchamt vom 22.07.2025 bis auf die Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Meppen geführt. Laut Auskunft des der Stadt vom 18.08.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der Stadt Meppen nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen. Durch die umliegende Gruppe baulicher Anlagen, die in das Verzeichnis eingetragen ist, muss sich das Wertermittlungsobjekt in jedem Fall in die Umgebung einfügen.



Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nach äußerem Anschein teilweise vermietet. Dem Gutachterausschuss lagen keine Informationen zu den Mietverhältnissen vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Meppen ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 4,9 % zu erwarten.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

2.6 Bauliche Anlagen

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

Hinweis: Bei der Vorbesichtigung konnte lediglich die Dachgeschosswohnung in der Haselünner Straße 7A besichtigt werden.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus
	Geschosse: Hs.-Nr. 7: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss (lt. Bauakten) Hs.-Nr. 7A: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (lt. Bauakten)
	Unterkellerung: Hs.-Nr. 7: tlw. unterkellert (lt. Bauakten) Hs.-Nr. 7A: voll unterkellert (lt. Bauakten)
	Dachgeschlossausbau: Hs.-Nr. 7: nicht ausgebaut (lt. Bauakte 2019) Hs.-Nr. 7A: voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	Hs.-Nr. 7: Ursprung 1890, 1. Umbau inkl. neuem Verblender 1974, 2. Umbau OG 2019 (lt. Bauakten) Hs.-Nr. 7A: Ursprung 1961, DG-Ausbau 1980, Umbau EG 2019 (lt. Bauakten)
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: rd. 866 m ² (siehe Anlage)
	Wohnfläche: rd. 218 m ² (siehe Anlage)
	Nutzfläche: rd. 147 m ² (siehe Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisse (am Ende des Kapitels)
	im Dachgeschoss (DG): Hs.-Nr. 7A: Wohnzimmer, Abstellraum, Flur, Bad, Schlafzimmer, Küche
	Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Hs.-Nr. 7: Walmdach Hs.-Nr. 7A: Satteldach Treppenhaus: Satteldach Betondachsteine, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech und Kunststoff
Außentüren:	Haupteingänge: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Ornamentglas; Kunststofftür, Lichtausschnitt u.a. mit Ornamentglas Nebeneingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt
Fenster:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung Restlich: Kunststoffrahmen, tlw. Glasbausteine Rollläden, tlw. aus Holz

Innenwände:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: massiv, Putz/Tapeten, Profilbretter, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche Treppenhaus: Putz/Tapeten, Sichtmauerwerk Restlich: nicht bekannt
Innentüren:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: glatte Furniertüren tlw. mit Lichtauschnitt, Stahlzargen, Holzzargen Restlich: nicht bekannt
Geschossdecken:	Stahlbetondecke (lt. Bauakte 1961) Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: Deckenverkleidung Profilbretter Treppenhaus: Deckenverkleidung Styroporkassetten, Putz/Tapeten Restlich: Nicht bekannt
Geschosstreppen:	Betontreppe, Verkleidung mit Kunststeinstufen, Kelleraußentreppe Restlich: nicht bekannt
Fußboden, Fußbodenbelag:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: Kunststoffbelag, Bodenfliesen Treppenhaus: Bodenfliesen Restlich: nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: zwei Einzelwaschbecken, Wanne, WC-Becken Restlich: Nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung, gasbefeuert (lt. Bauakte 2019)
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: Einbauküche (gesondert bewertet) Restlich: Nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Dachgauben: Schleppdachkonstruktion Hs.-Nr. 7A Wohnung OG: Balkon

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Hs.-Nr. 7A Wohnung DG: Unterhaltungsrückstände, Setzrisse; Anstrich Dachüberstände notwendig, (weiteres nicht bekannt) Nach äußerem Anschein liegen keine Baumängel oder -schäden vor, die über das Maß der Altersabschreibung gehen. Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer konnten nicht erfolgen, da eine Besichtigung nicht ermöglicht wurde
Einstufung des Zustandes:	Nach dem äußeren Anschein (dem Alter entsprechend) befriedigend mit Unterhaltungsrückständen

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach / mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung **nach äußerem Anschein** der Standardstufe 2,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	Hs.-Nr. 7: Ursprung 135 Jahre Hs.-Nr. 7a: 64 Jahre
Modernisierungen:	Hs.-Nr. 7: 2019 Umbau der Wohnung im OG zur Ferienwohnung (lt. Bauakte) Hs.-Nr. 7a: Ausbau DG 1980 2019 Umbau im EG zur Büronutzung (lt. Bauakte)
Restnutzungsdauer:	<u>12 Jahre nach äußerem Anschein</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1967 (2025+Restnutzungsdauer-70 Jahre)

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

Fotos
(aufgenommen am 22.10.2025)



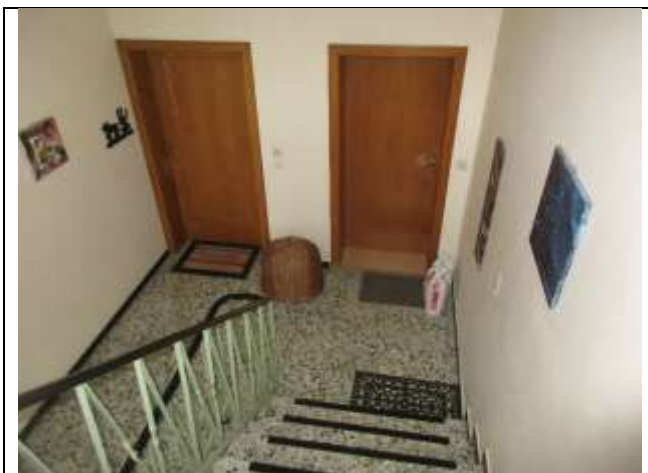
Ansicht von der Straße



Rückansicht

Fotos

(aufgenommen am 22.10.2025)

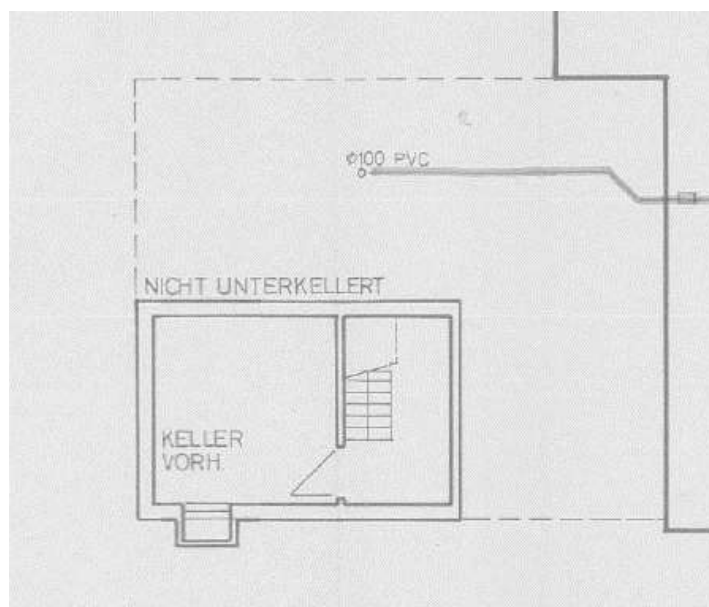


Treppenhaus

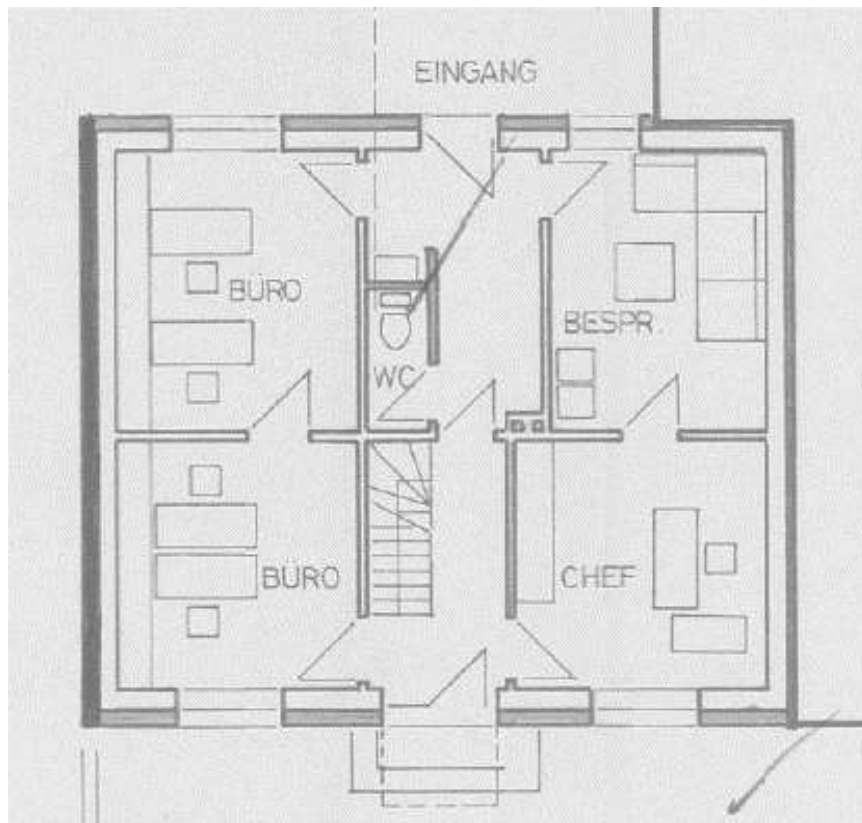
Grundrisse Hausnummer 7

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

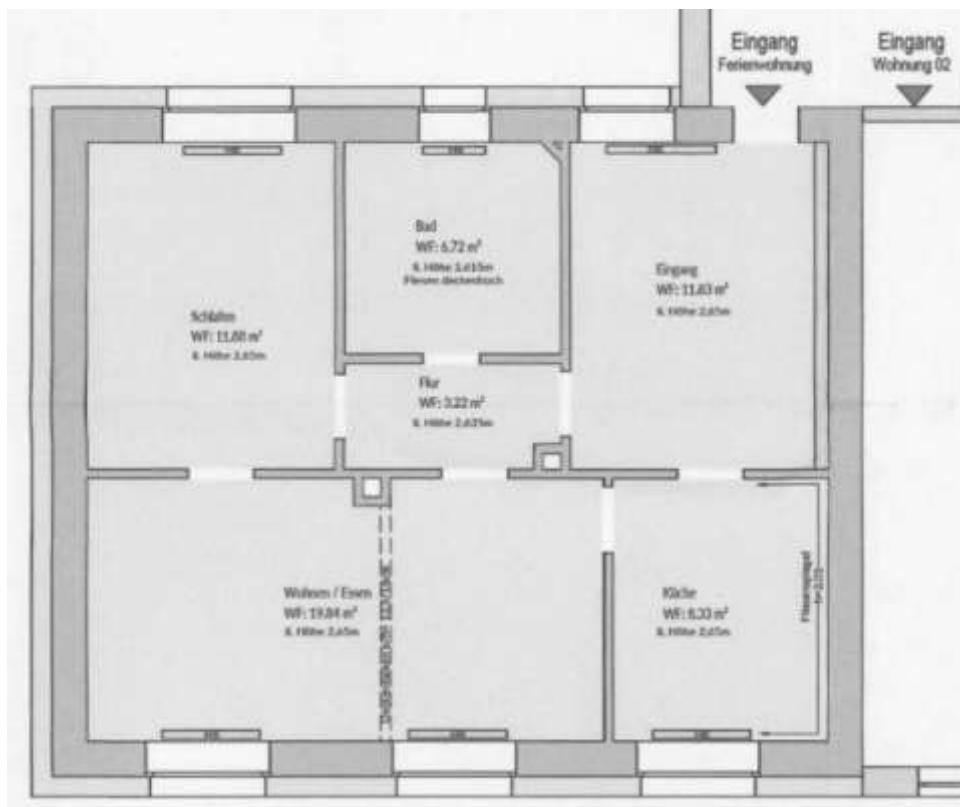
Kellergeschoss



Erdgeschoss



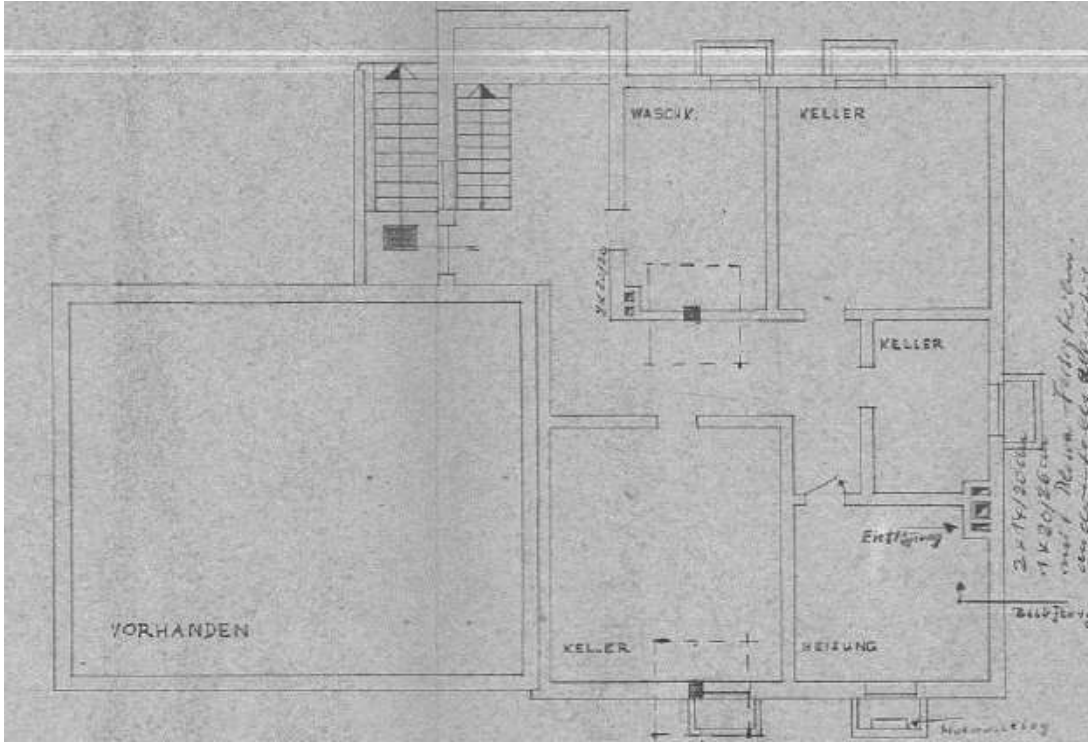
Obergeschoss



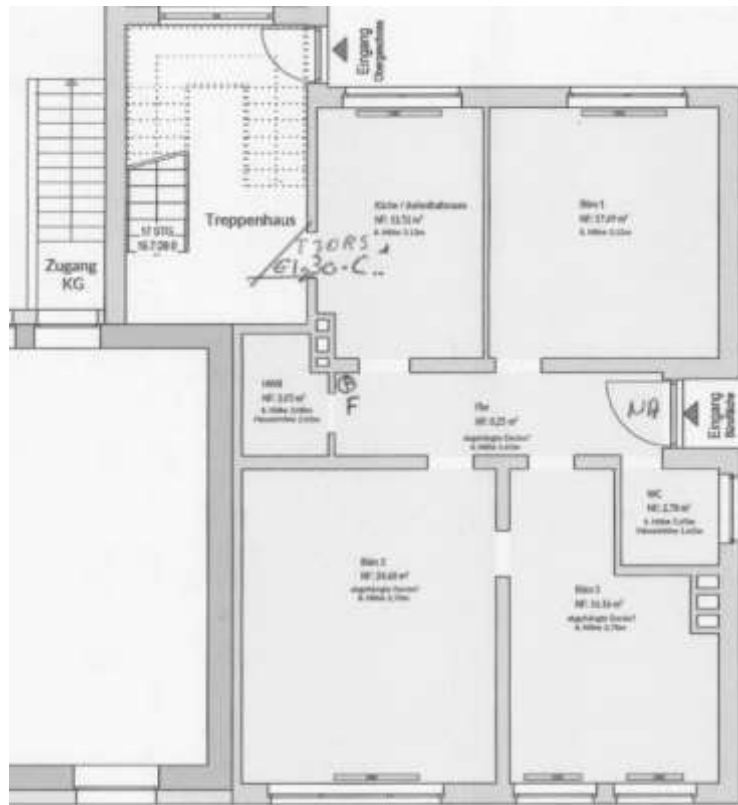
Grundrisse Hausnummer 7A

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) / örtliches Aufmaß

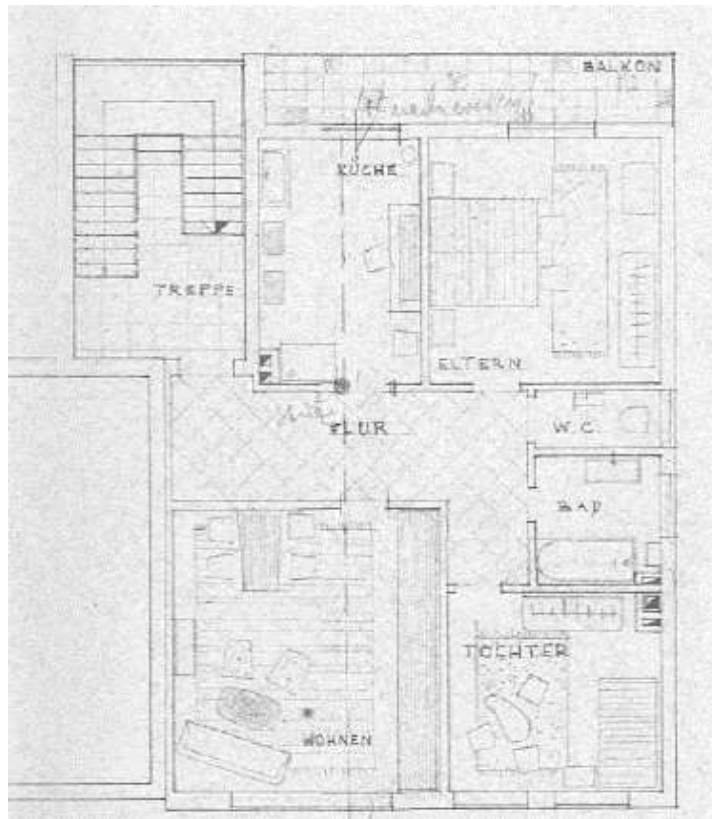
Kellergeschoss



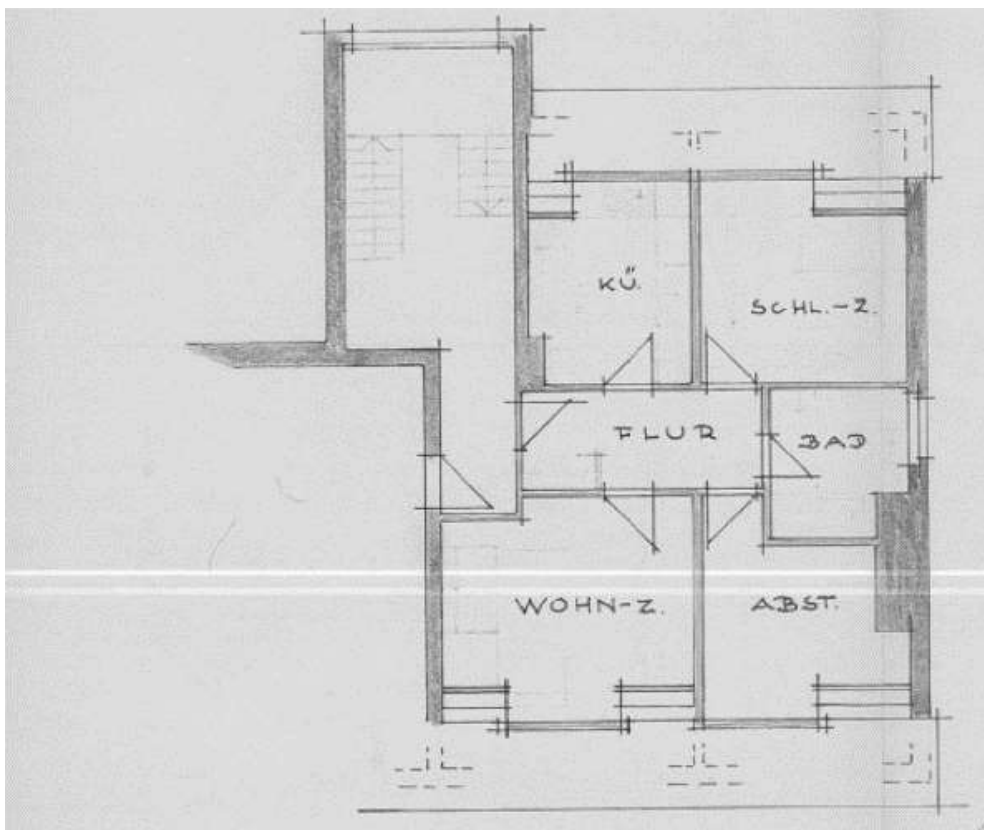
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Doppelgarage

Baujahr(e): Nicht bekannt (vor ca. 1951)

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte nicht vor

Größe: Bruttogrundfläche: rd. 50 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: Nicht bekannt

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohl-schichtmauerwerk mit Außenverblendschale

Dach: Flachdach, Faserzementwellplatten

Außentore/-türen: Stahlschwingtore

Innenwände: Nicht bekannt

Innentüren: Nicht bekannt

Geschossdecken: Nicht bekannt

Fußboden, Fußbodenbelag: Nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Ausgewaschene Fugen, ansonsten nicht bekannt

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell): 60 Jahre

bisheriges Alter: ca. 74 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) Nicht bekannt

Restnutzungsdauer: 9 Jahre

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

Fotos

(aufgenommen am 22.10.2025)



Vorderansicht

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Befestigungen: übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege

Einfriedung: gemauerter Zaun, Metallzaun

Gartenanlage: Gehölze, Wildwuchs

Sonstige Nebengebäude: einfacher Carport mit ca. 23 m² Grundfläche

Fotos

(aufgenommen am 22.10.2025)



Hinterhof



Carport

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

–

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). 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 vorrangig das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

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

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

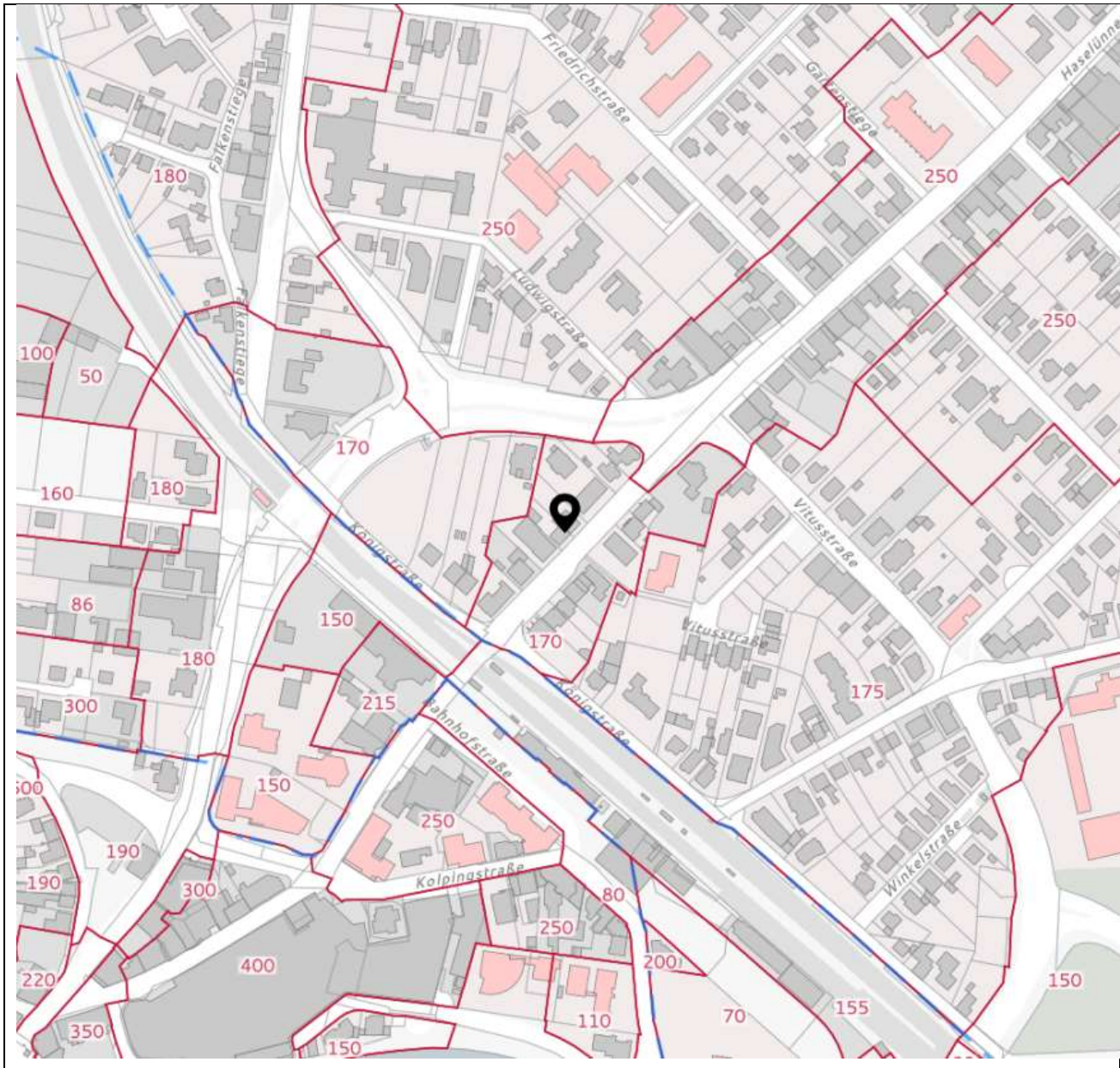
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen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

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist ein aktueller Kaufvorgang aus dem Jahr 2024 für vergleichbare, baureife Grundstücke verzeichnet. Dabei wurde für eine 750 m² große, beitragsfreie Fläche in der Haselünner Straße ein Kaufpreis von 180 €/m² gezahlt.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 170 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Mischgebiet

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 900 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 170 €/m² ab.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu **170 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	900 m ²	170,00 €/m ²	153.000 €
Bodenwert insgesamt			153.000 €

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 erzielendem 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.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses:

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€ / m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m ²	6,40	7,00	7,60	8,20	8,85	9,50
41 - 60 m ²	5,90	6,50	7,05	7,65	8,30	8,95
61- 80 m ²	5,45	6,00	6,55	7,15	7,75	8,40
81 - 100 m ²	4,95	5,50	6,05	6,65	7,20	7,85
über 100 m ²	4,55	5,05	5,55	6,15	6,70	7,30

Aufgrund der Lage und der Eigenschaften des Mietobjektes werden folgende Mieten vom Gutachterausschuss als marktüblich angesetzt:

Nutzung / Lage	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnung Hs.-Nr. 7 OG	62 m ²	5,45 €/m ²	338 €
Wohnung Hs.-Nr. 7a OG	91 m ²	4,95 €/m ²	450 €
Wohnung Hs.-Nr. 7a DG	65 m ²	5,45 €/m ²	354 €
Gewerbe Hs.-Nr. 7 EG	62 m ²	5,45 €/m ²	338 €
Gewerbe Hs.-Nr. 7a EG	85 m ²	4,95 €/m ²	421 €
Garage		40,00 €/Einh.	80 €
Summe Monatsmiete			1.981 €
jährlicher Rohertrag			23.772 €

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.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten	1.795 €
Instandhaltungskosten	5.110 €
Mietausfallwagnis	475 €

Verwaltungskosten Garage	94 €
Instandhaltungskosten Garage	212 €

rd. 7.607 €

Jährlicher Rohertrag	
23.772 €	rd. 32%

An Bewirtschaftungskosten werden für das Wertermittlungsobjekt vom Gutachterausschuss somit modellkonform 32 Prozent sachverständig angesetzt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		23.772 €
Bewirtschaftungskosten	32 % des Rohertrages	-7.607 €
jährlicher Reinertrag		16.165 €

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.immobiliemarkt.niedersachsen.de) verzinsen sich Objekte wie das Wertermittlungsobjekt (Wohn- und Geschäftshäuser) im Mittel zum Stichtag 01.01.2025 zu 3,6 Prozent. Da hier nach äußerem Anschein keine gewerbliche Nutzung vorliegt, wird der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser herangezogen. Dieser beläuft sich zum Stichtag 01.01.2025 auf 2,5 Prozent, der hier angewandt wird.

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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 12 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.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Reinertrag		16.165 €
Bodenwertverzinsung	2,50% von 153.000 €	-3.825 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		12.340 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 2,50% RND: 12,0 Jahre)	10,2578
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		126.581 €

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.

Bodenwert der marktüblichen Fläche	153.000 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	126.581 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	279.581 €

3.4.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob eine weitere Marktanpassung erforderlich ist. Dies ist hier nicht der Fall, da marktübliche Mieten und ein auf den Wertermittlungsstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). 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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die das Maß der Altersabschreibung überschreiten.

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	279.581 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert	279.581 €

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 **nach äußerem Anschein** wie folgt:

Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	280.000 €
----------------------------------------------------------------------------------	------------------

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Meppen, Haselünner Straße 7, 7A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.11.2025 mit

* **Bewertung nach äußerem Anschein**

280.000,- €*

(in Worten: Zweihundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 19.11.2025

Gutachterin

Vorsitzende

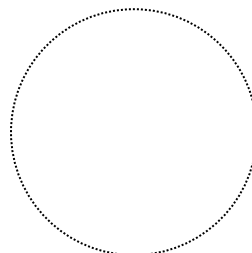
Gutachter

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

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

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

Meppen, den 25.11.2025
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Meppen
Obergerichtsstraße 20
49716 Meppen

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

I. Hauptgebäude (Haselünner Straße 7 und 7A)

KG: 216,05 m² (lt. Bauakte 2019)

EG: 216,71 m² (lt. Bauakte 2019)

OG: 216,71 m² (lt. Bauakte 2019)

DG: 216,71 m² (lt. Bauakte 2019)

Gesamt: 866,18 m²

II. Nebengebäude

Doppelgarage: 50 m² (Angabe gemäß ALKIS)

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude (Haselünner Straße 7 und 7A)

Geschäft / Wohnung:

Hs.-Nr. 7:

EG (Gewerbe): 62 m² (in Anlehnung an das OG)

OG (Wohnung): 62 m² (lt. Bauakte 2019)

Hs.-Nr. 7A:

EG (Gewerbe): 85 m² (lt. Bauakte 2019)

OG (Wohnung): 91 m² (lt. Bauakte 1980)

DG (Wohnung): 65 m² (lt. Bauakte 1980)

Wohnfläche Gesamt: 218 m²

Nutzfläche Gesamt: 147 m²

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.