

Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger**

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

www.gutachter-berends.de



Personenzertifizierter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (Euro-Zert)

Zusatzqualifikation: Bewertung landwirtschaftli-
cher Betriebe (gemäß Euro-Zert)

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

Personenzertifiziert und überwacht durch eine
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012
strukturierte Zertifizierungsstelle (SVG Euro-
Zert GmbH)

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis Oktober 2030 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Wertermittlungstichtag **30.12.2025**

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück in
48527 Nordhorn, Möwenstraße 48 sowie das unbebaute Grundstück Gemarkung
Nordhorn, Flur 25, Flurstück 24/329**



Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 317.060,00 Euro (unbelastet)

in Worten: dreihundertsiebzehntausendsechzig Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 24/312: 304.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: dreihundertviertausendeinhundert Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 24/329: 12.960,00 Euro (unbelastet)

in Worten: zwölftausendneunhundertsechzig Euro (unbelastet)

Az. des Gerichts:

7 K 31/25

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung zu diesem Gutachten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage.....	6
3.1.1	Großräumige Lage.....	6
3.1.2	Kleinträumige Lage.....	6
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
4.2	Gebäude Einfamilienhaus.....	9
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster).....	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes.....	11
4.3	Doppelgarage.....	11
4.4	Außenanlagen.....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn.....	12
5.1	Grundstücksdaten.....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
5.3	Bodenwertermittlung.....	12
5.4	Sachwertermittlung.....	13
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
5.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung.....	15
6	Sachwertberechnung für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn.....	22
7	Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 24/329, Flur 25, Gemarkung Nordhorn.....	23
7.1	Grundstücksdaten.....	23
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
7.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
7.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
7.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
7.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren.....	24
7.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	24
7.3	Bodenwertermittlung Flurstück 24/329.....	24
8	Ermittlung des Verkehrswerts gesamt.....	25
8.1	Grundstücksdaten.....	25
8.2	Sachwertermittlung für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn.....	26
8.3	Bodenwertermittlung für das Flurstück 24/329, Flur 25, Gemarkung Nordhorn.....	27
8.5	Zusammenstellung der Verkehrswerte.....	27
9	Verkehrswerte.....	30
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	30
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	30
11	Verzeichnis der Anlagen.....	31



1 Vorbemerkung zu diesem Gutachten

Auftragsgemäß und unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden keine personenbezogenen Daten in diesem Gutachten veröffentlicht. Dieses Gutachten dient dem Zweck zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. Somit werden Angaben in diesem Gutachten auftragsgemäß nur insoweit ausgeführt wie vom Auftraggeber gefordert. Beteiligte des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie ernsthafte Bietinteressenten haben die Möglichkeit sich mit dem Sachverständigen telefonisch, schriftlich oder persönlich in Verbindung zu setzen um detailliertere, nähere Auskünfte zu den Angaben im Gutachten (im angemessenen Rahmen, kostenfrei) zu erhalten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus nebst Doppelgarage sowie ein unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Möwenstraße 48, 48527 Nordhorn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nordhorn, Blatt 19181, lfd.-Nrn. 1 + 2
Katasterangaben:	Gemarkung Nordhorn, Flur 25, Flurstück 24/312, Gebäude- und Freifläche, Möwenstraße 48, Größe 505 m ² und Gemarkung Nordhorn, Flur 25, Flurstück 24/329, Gebäude- und Freifläche, Möwenstraße, Größe 216 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Nordhorn Zwangsversteigerungsgericht Seilerbahn 15 48529 Nordhorn Auftrag vom 19.11.2025 (Auftragseingang 28.11.2025)
---------------	--

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner:	nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger:	Deutsche Bank AG CRW Mortgages & Business Products Team Recovery Management, Domshof 25, 28195 Bremen

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Nordhorn vom 19.11.2025 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.12.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 30.12.2025 um 10:30 Uhr statt. Die Eigentümer wurden angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	sonnig, 0 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 10:30 Uhr Ende: 11:30 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker und die Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000; • Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten; • Stadtplan; • Übersichtskarte; • Auskunft aus dem Altlastenkataster; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; • Auszug aus der Bauakte.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; • teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen; • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung; • Übernahme in Reinschrift. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 7 K 31/25

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Vorname, Anschrift), sowie die Höhe einer eventuellen Mietkautionszahlung / eines eventuellen Baukostenzuschusses / einer eventuellen Mietvorauszahlung,
zur Zeit des Wertermittlungsstichtages war dem Sachverständigen kein Mieter oder Pächter bekannt,
- b) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Ordnungsamt, war zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb gemeldet,
- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang), benennen Sie ggf. einen geeigneten Sachverständigen für die Bewertung von Zubehör / Inventargegenständen),
es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,
- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,
- f) über den baulichen Zustand und evtl. anstehende Reparaturen,
das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zu erledigen, siehe besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale,
- g) ob Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind,
lt. Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Wasser und Boden, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel,
- h) ob Baulasten bestehen oder nicht,
lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, bestehen keine Baulasten,
- i) bei Wohn/Teileigentum u.ä die Angabe, wer als Verwalter nach dem Wohneigentumsgesetz bestellt ist,
es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war ein Verwalter nicht bestellt,
- j) Bewertung etwaiger Einbauküchen, Kaminöfen.
es ist keine Einbauküche und kein Kaminofen in dem Wertermittlungsobjekt vorhanden, es sind jedoch zwei gemauerte übereinanderliegende Kamine (Wohnzimmer und Keller) vorhanden, siehe unten stehende Bemerkung Nr. 1.

Bemerkungen:

- 1) Die im Wohnhaus vorhandenen Kamine im Wohnzimmer und im Keller sind laut Auskunft des Schornsteinfegers bereits seit einigen Jahren abgemeldet. Für eine zulässige Nutzung müssten die Kamine erst wieder angemeldet werden. Zu der rechtlichen Zulässigkeit konnte der Schornsteinfeger keine Aussage treffen. Aufgrund der vorher genannten Gründe werden die Kamine somit in dieser Wertermittlung als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.
- 2) Die auf dem Grundstück vorhandene Terrassenüberdachung ist laut Bauakte nicht genehmigt. Aufgrund dessen und aufgrund des baulichen Zustandes wird die Terrassenüberdachung in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Kreis: Grafschaft Bentheim
Ort und Einwohnerzahl: Stadt Nordhorn ca. 59.626 Einwohner
(lt. www.nordhorn.de Stand 01.01.2025)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
ca. 219 km entfernt

Bundesstraßen:
B213, B403

Kreisstraßen:
K 12, K 17

Autobahnzufahrt:
A31 Wietmarschen / Lohne

Bahnhof:
Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Nordhorn vorhanden

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Siedlungslage, das Stadtzentrum von Nordhorn ist ca. 3,3 km entfernt, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Nordhorn vorhanden, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in Nordhorn vorhanden, Stadtverwaltung ist im Stadtzentrum von Nordhorn vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebetriebe

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgrößen:

Flur:	Flurstücksnummer:	Größe:
25	24/312	505 m²
25	24/329	216 m²

Zuschnitte: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße, Durchfahrtsstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit beiderseitigen Gehwegen



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Garage an der östlichen Grundstücksseite
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 01.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 19181 folgende Eintragung: - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 31/25). Eingetragen am 22.10.2025.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, vom 02.12.2025 bestehen keine Baulasten.
Denkmalschutz:	Das niedersächsische Denkmalverzeichnis wurde nicht eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor.



3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan als W = Wohnbaufläche dargestellt (lt. Flächennutzungsplan der Stadt Nordhorn, GEO Portal)
Darstellungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke gelten die folgenden in dem Bebauungsplan BPL_154_c 2. Änderung „Weverschen-Ost“ angegebenen Vorgaben: WA = Allgemeines Wohngebiet II = zwei Vollgeschosse 0,4 Grundflächenzahl 0,5 Geschossflächenzahl o = offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, Baugrenze zur Möwenstraße 5 m (siehe Darstellung im Bebauungsplan in den Anlagen)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde auftragsgemäß soweit wie möglich geprüft.

- 1) Die im Wohnhaus vorhandenen Kamine im Wohnzimmer und im Keller sind laut Auskunft des Schornsteinfegers bereits seit einigen Jahren abgemeldet. Für eine zulässige Nutzung müssten die Kamine erst wieder angemeldet werden. Zu der rechtlichen Zulässigkeit konnte der Schornsteinfeger keine Aussage treffen. Aufgrund der vorher genannten Gründe werden die Kamine somit in dieser Wertermittlung als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt.
- 2) Die auf dem Grundstück vorhandene Terrassenüberdachung ist laut Bauakte nicht genehmigt. Aufgrund dessen und aufgrund des baulichen Zustandes wird die Terrassenüberdachung in dieser Bewertung als wertneutral angesehen und daher nicht weiter berücksichtigt. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. (lt. Bodenrichtwertkarte)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich, per E-Mail, schriftlich oder persönlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Flurstück 24/312 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Flurstück 24/329 ist unbebaut.

Zum Wertermittlungsstichtag war laut Auskunft der Stadt Nordhorn 1 erwachsene Person (der Miteigentümer) an der Objektadresse gemeldet.



4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auch augenscheinlich liegt nichts vor.

4.2 Gebäude Einfamilienhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; freistehend, voll unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1982 (Fertigstellung lt. Bauakte)
Bruttogrundfläche:	ca. 356,10 m ²
Modernisierung:	teilweise modernisiert, es wurde eine Renovierung / Modernisierung begonnen, die Modernisierung wurde jedoch nicht vollendet und teilweise nicht fachmännisch ausgeführt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen aktuellen Bestimmungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt, das Dachgeschoss ist bereits zu Wohnraum ausgebaut
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk, im Bereich der Loggia Verkleidung mit Riemchen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	ein Wohn- / Esszimmer mit angrenzender offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Abstellraum (ehemaliges Gäste-WC, Anschlüsse noch vorhanden) und Flur
<u>Dachgeschoss:</u>	vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und Flur
<u>Kellergeschoss:</u>	vier Kellerräume und Kellerflur (in einem der Kellerräume ist die Heizung untergebracht)
<u>Spitzboden:</u>	Abstellfläche, eingeschränkt begehbar, über Auszieh-treppe erreichbar



4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	überwiegend massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton, oberste Geschossdecke Holzbalkenlage
Geschosstreppen:	Holz
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit daneben befindlichem Licht- ausschnitt und Doppelverglasung
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Zementdachpfannen, innenliegende Dachrinnen
Fenster:	teilweise Holzfenster mit Mehrfachverglasung, teil- weise Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge:	Klick-Vinyl
Wandbekleidungen:	tapeziert
Deckenbekleidungen:	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Klick-Vinyl
Wandbekleidungen:	tapeziert
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Klick-Vinyl
Wandbekleidungen:	tapeziert
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Badezimmer:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	vertäfelt

Sanitäre Installation:

Badezimmer Erdgeschoss:
bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC, deckenhoch
gefließt, Bodenfliesen, Decke vertäfelt

Badezimmer Dachgeschoss:
Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, Bidet,
deckenhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke vertäfelt,
Dachschräge gefliest



4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen teilweise aus Kupferrohr, teilweise aus Stahlrohr (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung der Marke Buderus Logano G134LP aus dem Jahr 1995 (laut Auskunft des Schornsteinfegers)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- und Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau
Besondere Einrichtungen:	keine wesentlich wertrelevanten vorhandenen besonderen Einrichtungen
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	normal, der bisherigen Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar, es sind Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, die bisher durchgeführte Modernisierung wurde teilweise nicht fachmännisch ausgeführt
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erledigen, siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Doppelgarage

Baujahr ca. 1982 (Fertigstellung lt. Bauakte):

Bruttogrundfläche ca. 43,63 m² (lt. vorliegenden Unterlagen), Massivbau, Außenansicht Klinkermauerwerk, Sektionaltor, Dacheindeckung Bitumendachbahnen mit Bekiesung, Seiteneingangstür vorhanden, Fenster aus Holz mit Doppelverglasung, Stark- und Lichtstromanschluss, Wasser- und Abwasseranschluss, Boden gepflastert, Stahlbetondecke, direkter Zugang zum Keller des Wohnhauses durch die Garage

4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Gartenanlage, Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung, Schuppen



5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn

§194 Verkehrswert (BauGB)

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 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.

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstück in 48527 Nordhorn, Möwenstraße 48, zum Wertermittlungsstichtag 30.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	19181	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	25	24/312	505 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Bodenwertermittlung

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 180,00 €/m² ist ein repräsentativer Grundstücks- wert für die dort durchgeführte Bebauung. Eine Anpassung muss hier nicht durchgeführt werden.

Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte	180,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 505 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 90.900,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.12.2025 **90.900,00 Euro**.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Folgeabschnitt.



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 1) nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- 2) grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Teilnehmern etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwerterniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,1 %	41,1 %	1,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	57,1	413,98
3	835,00	41,1	343,19
4	1.005,00	1,8	18,09
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			775,26
gewogener Standard =			2,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 775,26 €/m² BGF
rd. **775,00 €/m² BGF**



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Doppelgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Anbauart × 0,98

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 475,30 €/m² BGF

rd. 475,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Dachaufbau	3.200,00 €
Summe	3.200,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau sowie einer abweichenden Bauweise).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den hier angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (268.011,02 €)	18.760,77 €
Summe	18.760,77 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Doppelgarage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz teilweise als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 43 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 43 Jahre =) 17 Jahren.

Durch umfassende Sanierungsarbeiten an den aufstehenden Gebäuden kann sich die jeweilige wirtschaftliche Restnutzungsdauer insgesamt verlängern.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen objektartspezifischen Anpassung,

bestimmt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Beteiligten am Ortstermin etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
- Allgemeine Modernisierung - Erneuerung der Heizungsanlage im Keller aufgrund Überalterung - Wiedereinbau einiger Heizkörper - Instandsetzen der Loggia (Bodenbelag etc.) - Instandsetzen der Dachüberstände (innenliegende Dachrinnen) - Instandsetzen und Fertigstellung der Riemchen-Verkleidung im Bereich der Loggia	- 47.143,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt	-47.143,00 €

Der Betrag der oben genannten Position ist sachverständig geschätzt und zum Teil unter Berücksichtigung von Eigenleistung berechnet. In dem Betrag sind sämtliche Vor- und Nebenarbeiten sowie Material- und Entsorgungskosten mit berücksichtigt. Es wird seitens des Sachverständigen empfohlen ggf. ein separates Bauschadensgutachten zur näheren Untersuchung des baulichen Zustandes einzuholen.



6 Sachwertberechnung für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	775,00 €/m² BGF	475,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	356,10 m²	43,63 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.200,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	279.177,50 €	20.724,25 €
Baupreisindex (BPI) 30.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	529.320,54 €	39.293,18 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	529.320,54 €	39.293,18 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	17 Jahre
• prozentual		51,47 %	71,67 %
• Faktor	x	0,4853	0,2833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.879,26 €	11.131,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		268.011,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.760,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.771,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	90.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	377.671,79 €
Sachwertfaktor	x	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	351.234,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.143,00 €
Sachwert	=	304.091,76 €
	rd.	304.100,00 €

7 Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 24/329, Flur 25, Gemarkung Nordhorn

§194 Verkehrswert (BauGB)

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 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.

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 48527 Nordhorn, Möwenstraße, zum Wertermittlungstichtag 30.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	19181	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	25	24/329	216 m ²

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

7.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

7.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und der **sonstigen Umstände des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021).

7.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.



7.2.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

7.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

7.3 Bodenwertermittlung Flurstück 24/329

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 180,00 €/m² ist für dieses Grundstück kein repräsentativer Grundstückswert. Eine Wohnbebauung ist auf diesem Flurstück laut Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, planrechtlich und baurechtlich nicht möglich. Es handelt sich hier um ein separates Flurstück in zweiter Reihe ohne direkte Zuwegung zu einer öffentlichen Straße. Zum Wertermittlungsstichtag diente das Flurstück 24/329 als Gartengrundstück für das davor befindliche Flurstück 24/312 (Möwenstraße 48) und bildet mit diesem eine Einheit. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie der zulässigen Nutzung wird ein Bodenwert von 1/3 des Bodenrichtwertes für diese Bewertung nach sachverständigem Ermessen sowie Erfahrung des Sachverständigen als marktgerecht angesehen und dementsprechend in Absprache mit der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts / lt. Bodenrichtwertkarte	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Bodenrichtwert lt. Bodenrichtwertkarte	180,00 €/m ²
Anpassung	x 1/3
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert €/m ²	= 60,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 216 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 12.960,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** für das **Flurstück 24/329** beträgt zum Wertermittlungsstichtag
30.12.2025 **12.960,00 Euro**.

Bemerkung:

- 1) Die Berechnung eines Notwegs entfällt in dieser Bewertung, da sich die Flurstücke 24/312 und 24/329 zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Eigentum derselben Eigentümer befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eintragung eines Notwegerechts / Wegerechts notwendig werden kann, wenn die Flurstücke zukünftig verschiedenen Eigentümern zugeschrieben werden sollten.



8 Ermittlung des Verkehrswerts gesamt

8.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebauten Grundstück sowie einem weiteren unbebauten Grundstück in 48527 Nordhorn, Möwenstraße 48, zum Wertermittlungstichtag 30.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	19181	1	
Nordhorn	19181	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	25	24/312 (bebaut)	505 m ²
Nordhorn	25	24/329 (unbebaut)	216 m ²
gesamt			721 m ²

Für die Berechnung des Verkehrswertes gesamt werden beide Flurstücke zusammengefasst.

(siehe nachfolgende Berechnung)

8.2 Sachwertberechnung für das Flurstück 24/312, Flur 25, Gemarkung Nordhorn

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	775,00 €/m² BGF	475,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	356,10 m²	43,63 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.200,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	279.177,50 €	20.724,25 €
Baupreisindex (BPI) 30.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	529.320,54 €	39.293,18 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	529.320,54 €	39.293,18 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	17 Jahre
• prozentual		51,47 %	71,67 %
• Faktor	x	0,4853	0,2833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	256.879,26 €	11.131,76 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		268.011,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.760,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	286.771,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	90.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	377.671,79 €
Sachwertfaktor	x	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	351.234,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	47.143,00 €
Sachwert	=	304.091,76 €
	rd.	304.100,00 €

8.3 Bodenwertermittlung Flurstück 24/329, Flur 25, Gemarkung Nordhorn

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 180,00 €/m² ist für dieses Grundstück kein repräsentativer Grundstückswert. Eine Wohnbebauung ist auf diesem Flurstück laut Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, planrechtlich und baurechtlich nicht möglich. Es handelt sich hier um ein separates Flurstück in zweiter Reihe ohne direkte Zuwegung zu einer öffentlichen Straße. Zum Wertermittlungsstichtag diente das Flurstück 24/329 als Gartengrundstück für das davor befindliche Flurstück 24/312 (Möwenstraße 48) und bildet mit diesem eine Einheit. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie der zulässigen Nutzung wird ein Bodenwert von 1/3 des Bodenrichtwertes für diese Bewertung nach sachverständigem Ermessen sowie Erfahrung des Sachverständigen als marktgerecht angesehen und dementsprechend in Absprache mit der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, für diese Bewertung angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts / lt. Bodenrichtwertkarte	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Ackerland-Bodenrichtwert lt. Bodenrichtwertkarte	180,00 €/m ²
Anpassung	x 1/3
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert €/m ²	= 60,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 216 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 12.960,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert für das Flurstück 24/329** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.12.2025 **12.960,00 Euro**.

8.4 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Flurstück	
Flurstück 24/312 (bebaut)	304.100,00 €
Flurstück 24/329 (unbebaut)	12.960,00 €
gesamt	317.060,00 €

Der **unbelastete Verkehrswert gesamt** beträgt zum **Wertermittlungsstichtag 30.12.2025** **317.060,00 Euro**.



9 Verkehrswerte

Die **Verkehrswerte** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück in 48527 Nordhorn, Möwenstraße 48 sowie das unbebaute Grundstück, 48527 Nordhorn, Möwenstraße

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.	
Nordhorn	19181	1 + 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	25	24/312	505 m²
Nordhorn	25	24/329	216 m²

werden zum Wertermittlungstichtag 30.12.2025 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert) gesamt: 317.060,00 Euro (unbelastet)

in Worten: dreihundertsiebzehntausendsechzig Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 24/312: 304.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: dreihundertviertausendeinhundert Euro (unbelastet)

Verkehrswert (Marktwert) Flurstück 24/329: 12.960,00 Euro (unbelastet)

in Worten: zwölftausendneunhundertsechzig Euro (unbelastet)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Osterwald, den 23.01.2026



Sachverständigenbüro
Günter Berends
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Siegel

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [7] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, b.v.s. Sachverständige: ImmoWertV 2021 1. Auflage 2021
- [8] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)
- [9] Kleiber - Tillmann, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung

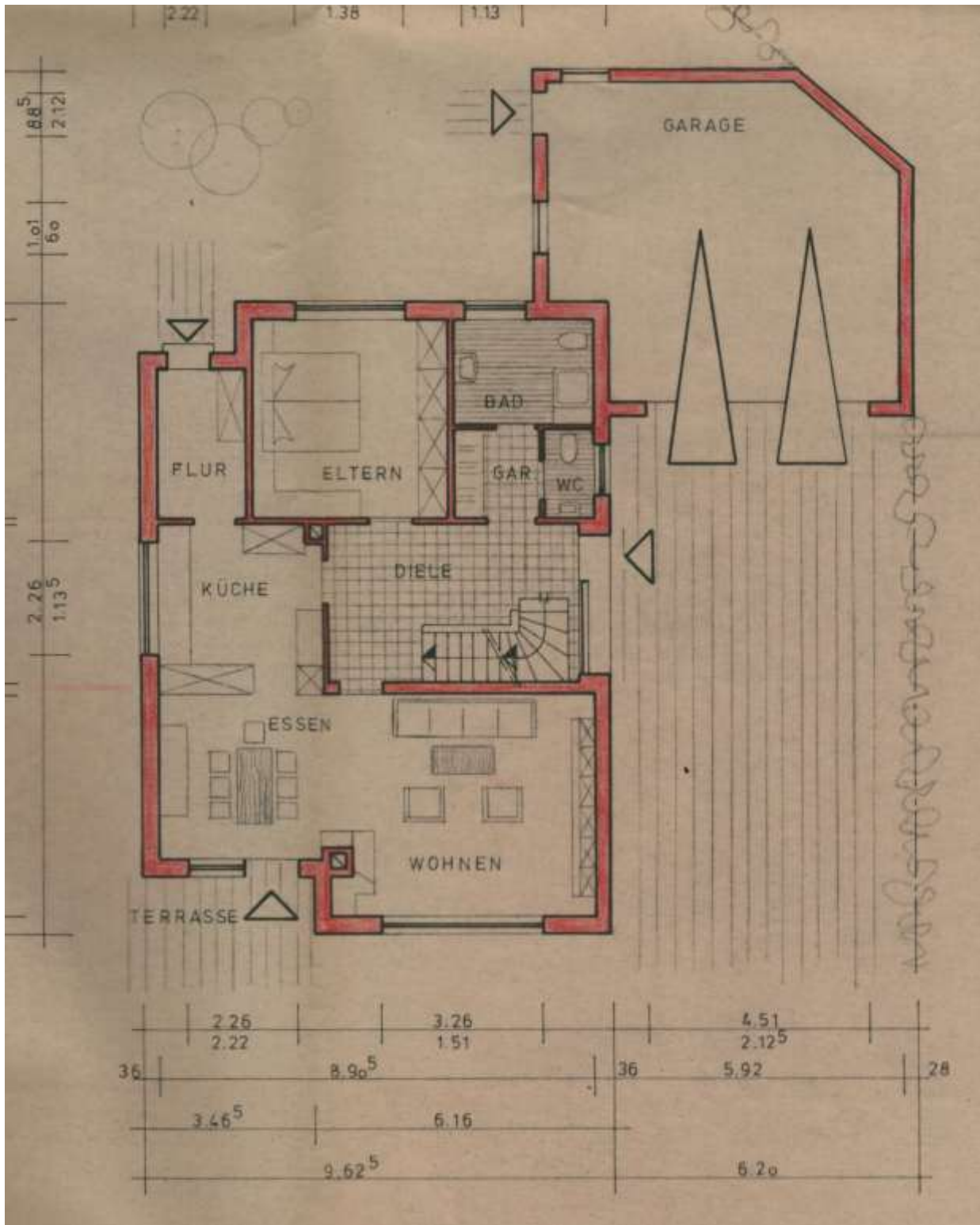


11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Grundrisse / Schnitte
Anlage 2:	Allgemeine Fotos
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4:	Übersichtskarte
Anlage 5:	Stadtplan
Anlage 6:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 7:	Auszug aus dem Bebauungsplan
Hinweis:	Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

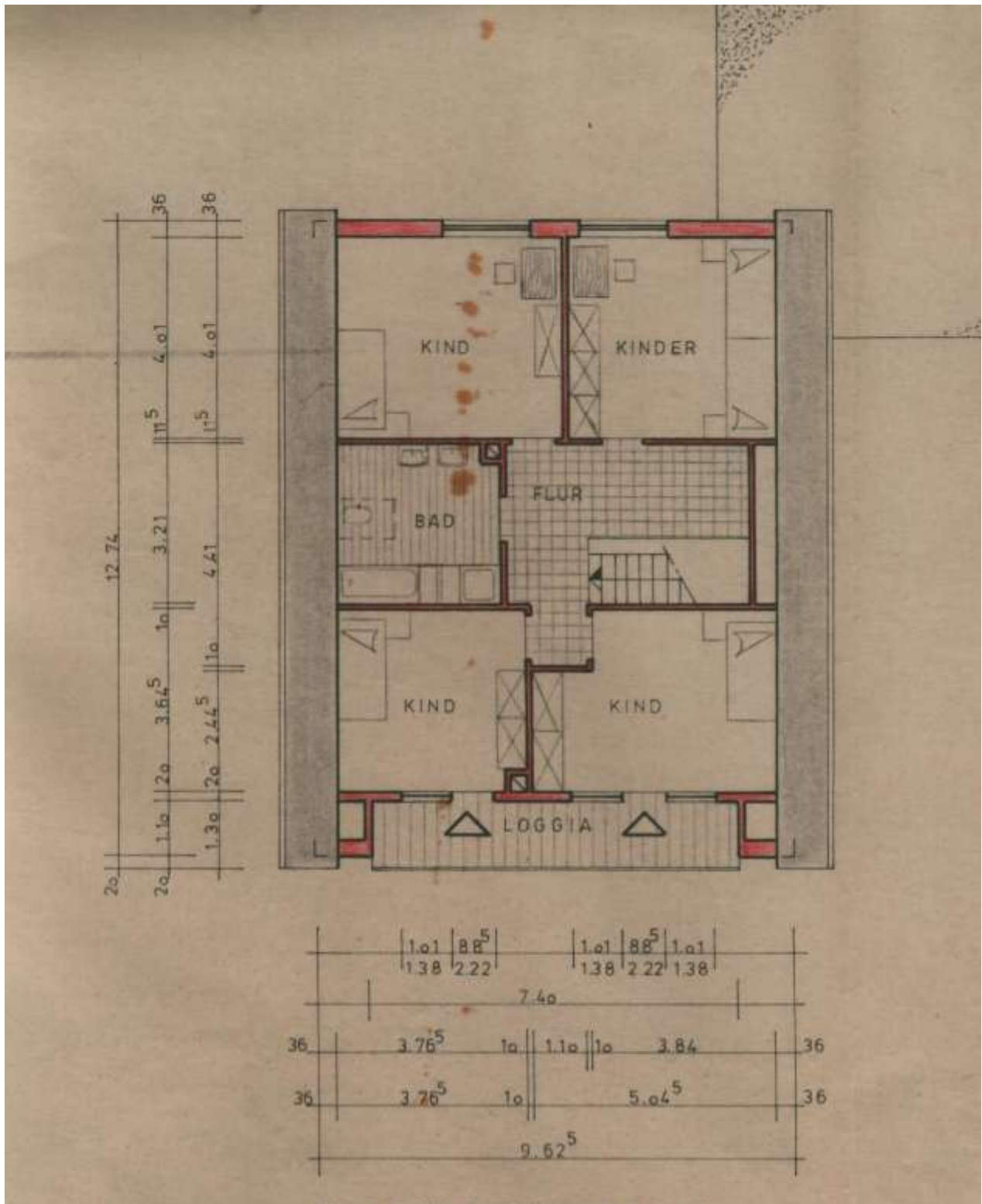
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss (Auszug aus der Bauakte)

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

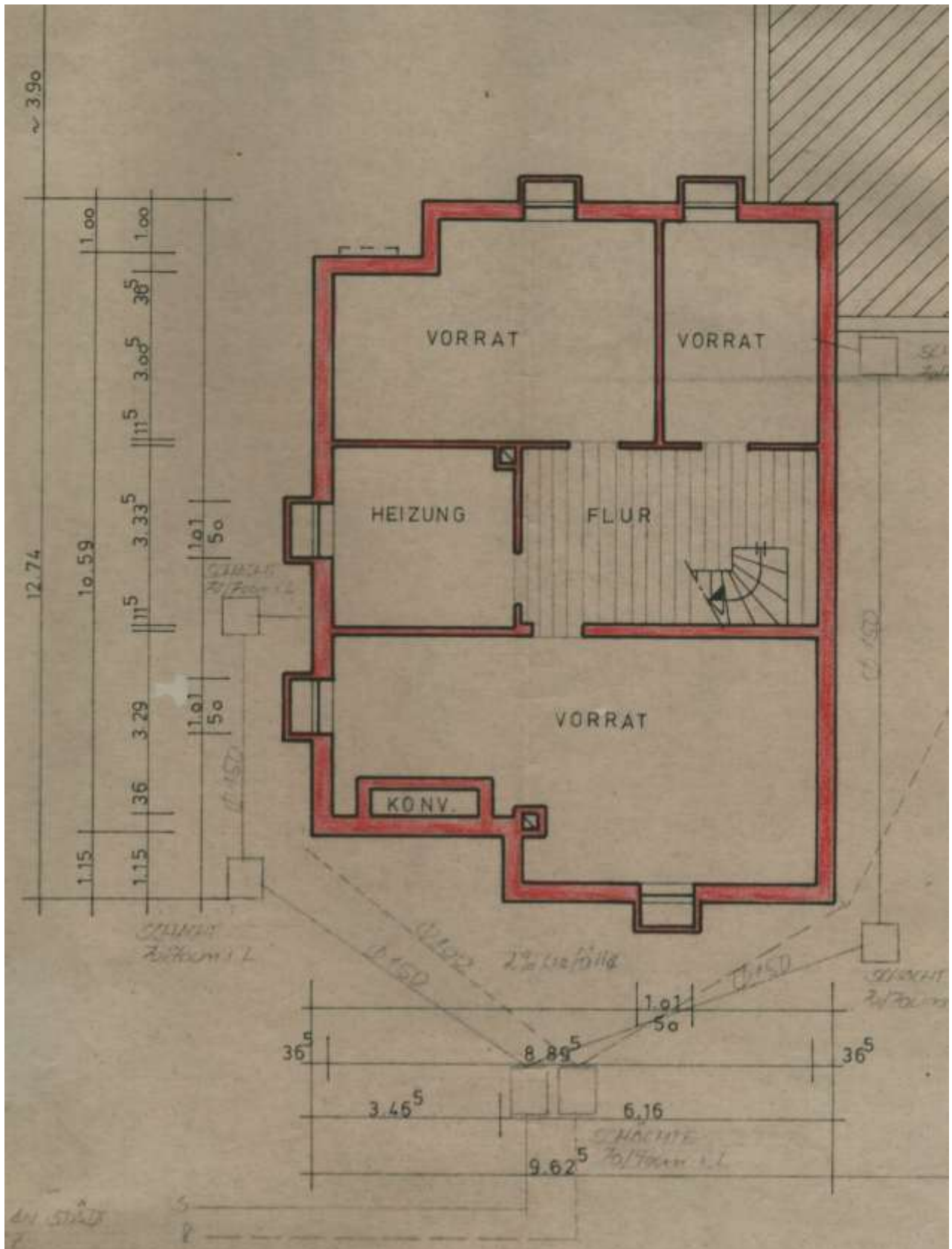
Seite 2 von 4



Grundriss Dachgeschoss (Auszug aus der Bauakte)

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

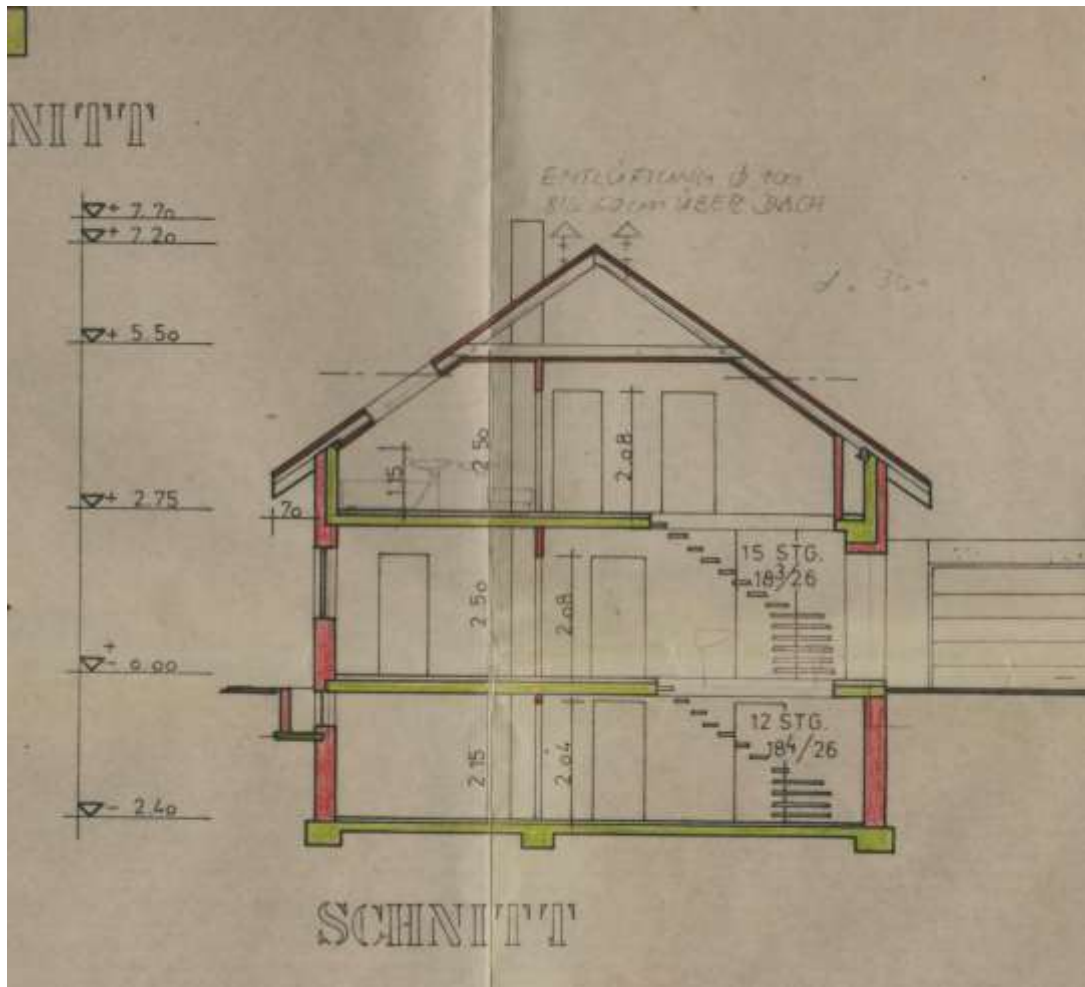
Seite 3 von 4



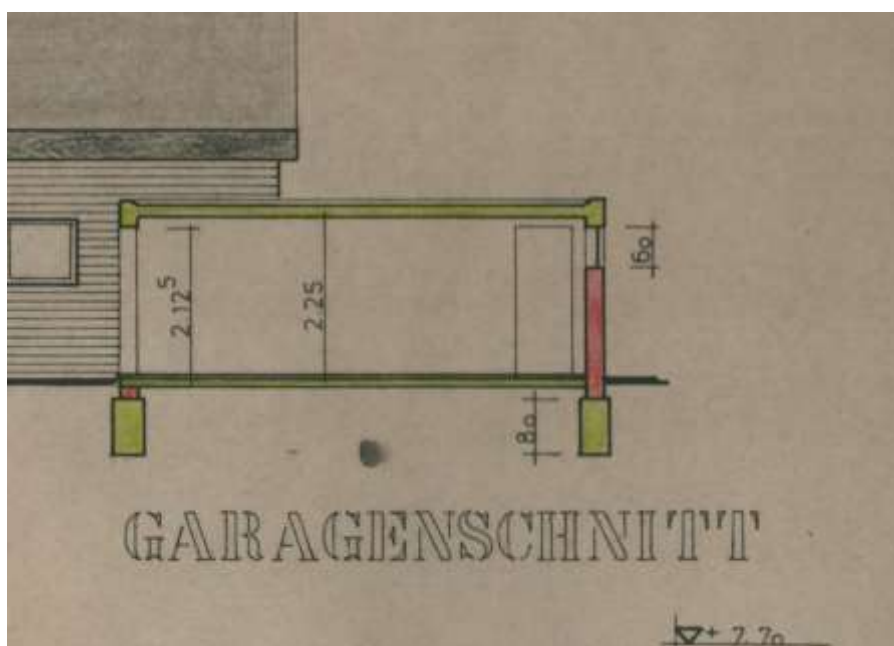
Grundriss Kellergeschoss (Auszug aus der Bauakte)

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

Seite 4 von 4



Schnitt Wohnhaus (Auszug aus der Bauakte)



Schnitt Garage

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 18



Frontansicht Flurstück 24/312 / Ansicht aus südlicher Richtung



Frontansicht links Flurstück 24/312 / Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 18



Frontansicht rechts Flurstück 24/312 / Ansicht aus südöstlicher Richtung



Frontansicht Garage Flurstück 24/312

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 18



Rückansicht Wohnhaus Flurstück 24/312 / Ansicht aus nördlicher Richtung



Terrasse / Terrassenüberdachung (nicht genehmigt) / Flurstück 24/312

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 18



Innenansicht Garage / Flurstück 24/312



Zufahrtsstraße „Möwenstraße“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 18



Flurstück 24/329 (unbebaut) / als Garten genutzt



Hauseingangsbereich

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 18



Flur Erdgeschoss



Wohn- / Esszimmer / gemauerter Kamin

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 18



Wohn- / Esszimmer



offene Küche / an das Wohn- / Esszimmer angrenzend

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 18



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 18



Kellertreppe



Kellerflur

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 18



Stromversorgung / -verteilung



Kellerraum 1

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 18



Kellerraum 2



Kellerraum 3

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 18



Heizung im Kellerraum 3



Kellerraum 4 / gemauerter Kamin (nicht genehmigt lt. Miteigentümer)

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 13 von 18



Geschosstreppe EG / DG



Flur Dachgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 14 von 18



Schlafzimmer 1 im Dachgeschoss



Schlafzimmer 2 im Dachgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 15 von 18



Schlafzimmer 3 im Dachgeschoss



Schlafzimmer 4 im Dachgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 16 von 18



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 17 von 18



Badezimmer im Dachgeschoss



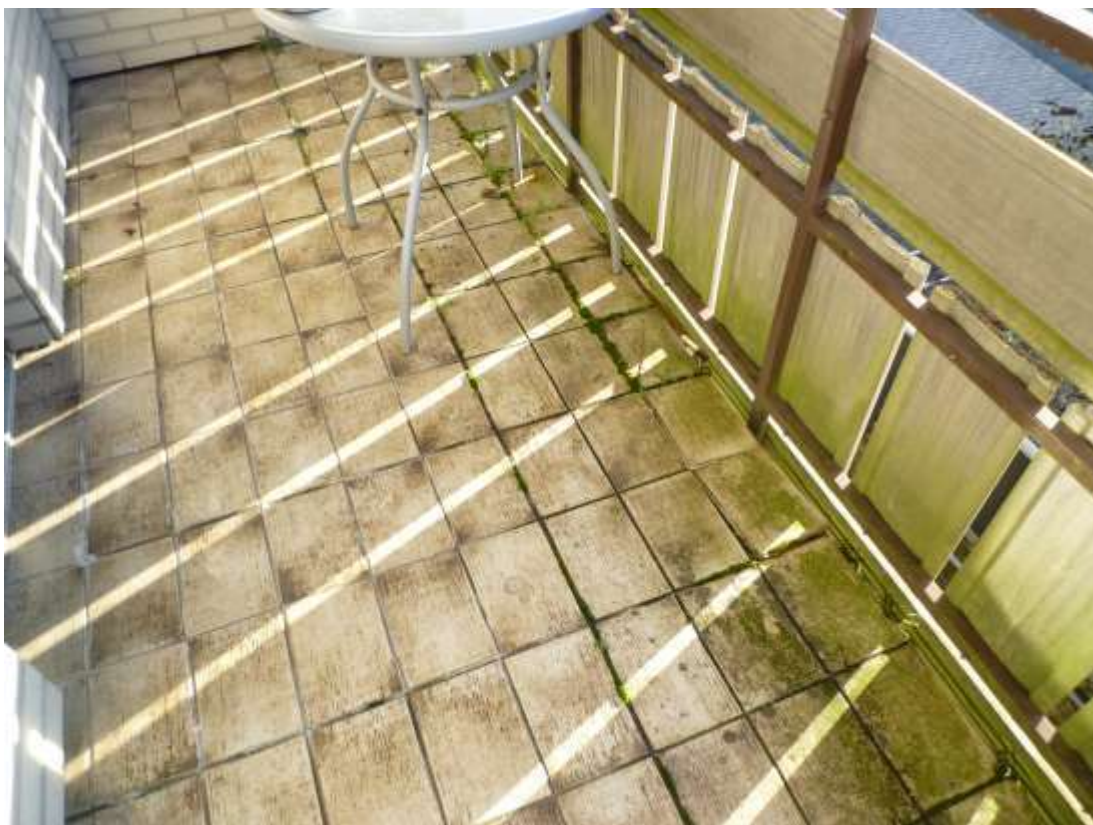
Spitzboden

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 18 von 18



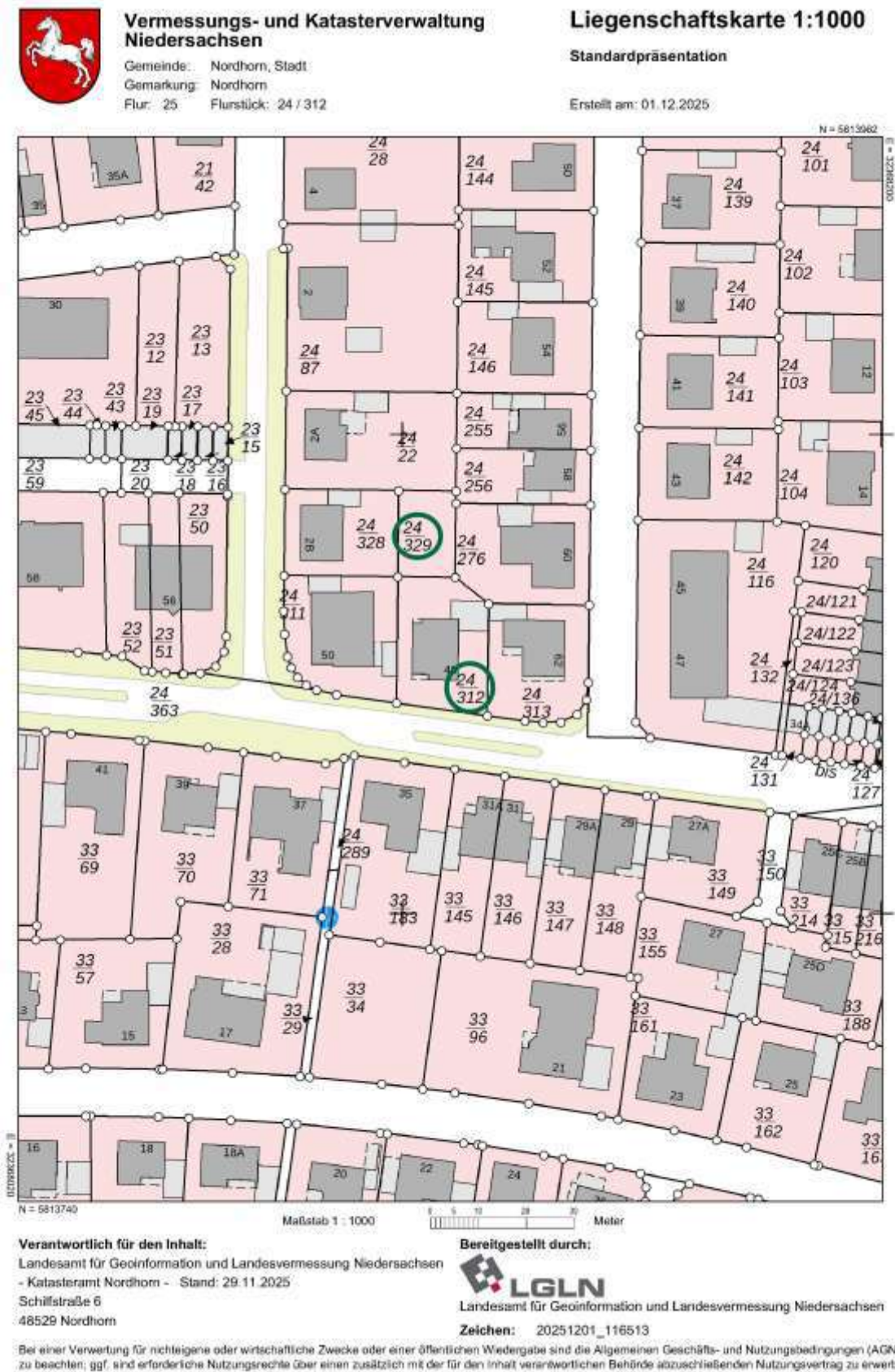
Balkon



Balkon

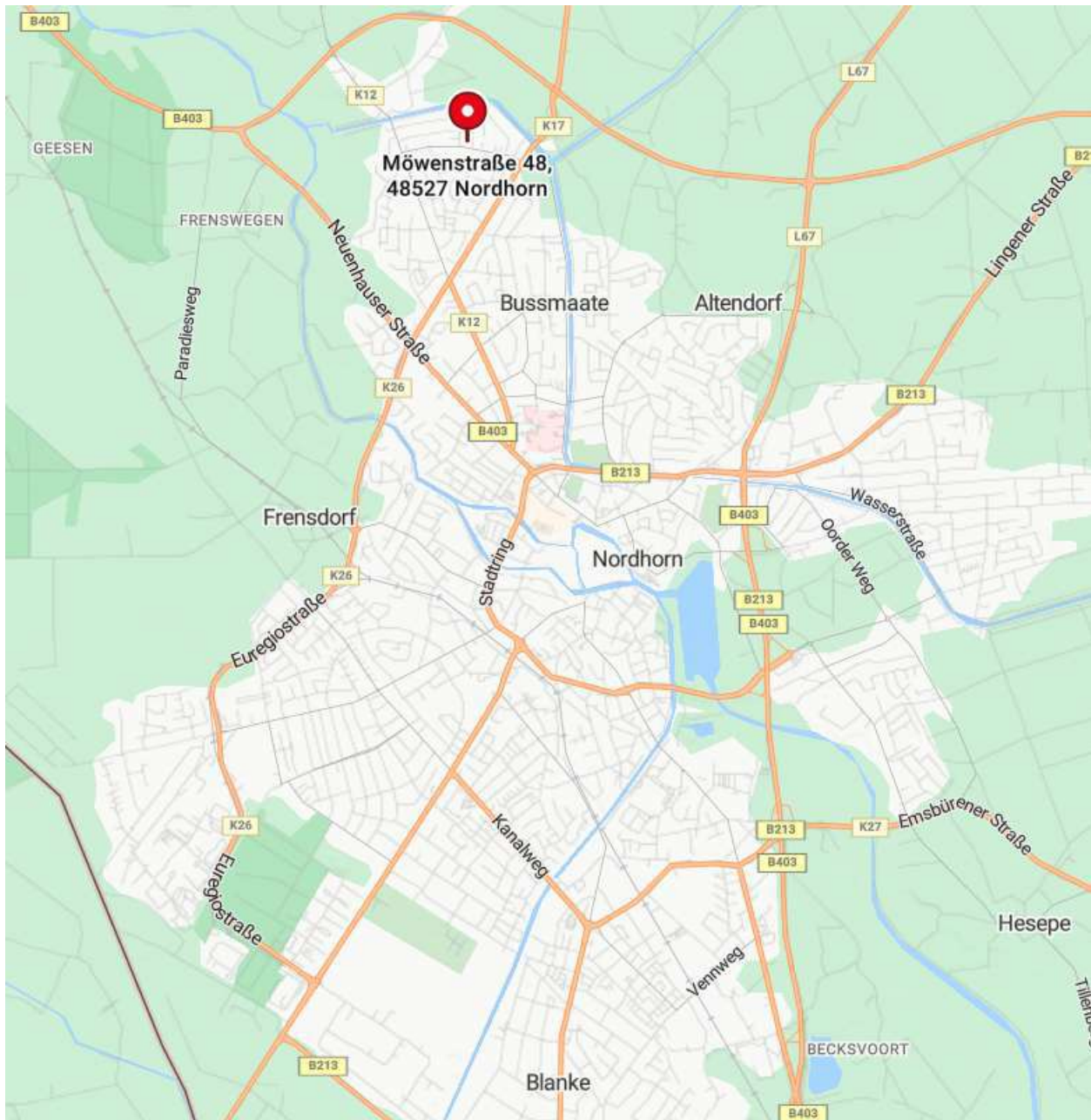
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 01.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Möwenstraße 48, 48527 Nordhorn
Gemarkung: 3151 (Nordhorn), Flur: 25, Flurstück: 24/312



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08000803

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 180 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Reines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025



Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1

