



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Emlichheim, Ringer Straße 29 und 29A



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:	Emlichheim
Straße, Hausnummer:	Ringer Straße 29 und 29a
Gemarkung:	Emlichheim
Flur:	10
Flurstück(e):	974/2
Gesamtfläche:	765 m²
Grundbuchbezirk:	Emlichheim
Grundbuchblatt:	4054, lfd.-Nr. 8
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:	
Gutachter:	
Gutachter:	

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.12.2025 mit

222.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftragsdaten	5
1.2	Weitere Angaben	5
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagerekmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
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	15
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Hauptgebäude (Ringer Straße 29)	15
2.6.2	Hauptgebäude (Ringer Straße 29A)	22
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	27
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	28
3.1	Grundlagen	28
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	28
3.1.2	Kaufpreissammlung	28
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	28
3.1.4	Literatur	28
3.2	Wertermittlungsverfahren	29
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	29
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	29
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
3.3	Bodenwert	30
3.3.1	Vergleichswerte	30
3.3.2	Bodenrichtwerte	31
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	31
3.3.4	Gesamtbodenwert	31
3.4	Allgemeines Ertragswertverfahren	32
3.4.1	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Vorläufiger Ertragswert	35
3.4.3	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	35
3.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.5	Ertragswert	36
3.5	Verkehrswert	37
Anlagen zum Gutachten		39
Berechnungen		39
Merkblatt Gutachterausschuss		41
Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 41 Seiten.		

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Nordhorn
Auftragseingang: 04.08.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 7 K 18/2025
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: [REDACTED]
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 30.09.2025
Weitere Teilnehmer: Mieter Hs.Nr. 29
Mieterin Hs.Nr. 29A+ Kontaktperson
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 11.12.2025
Weitere Teilnehmer: Mieter Hs.Nr. 29
Mieterin Hs.Nr. 29A+ Kontaktperson

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (sind Mieter oder Pächter vorhanden bzw. ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben sowie Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, besteht der Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, ob ein Energiepass vorliegt und ob Altlasten bekannt sind).

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 11.12.2025.

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 (11.12.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Kopie der Mietverträge
- 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 in der Gemeinde Emlichheim an der Ringer Straße, einer innerörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Emlichheim (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,6 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.

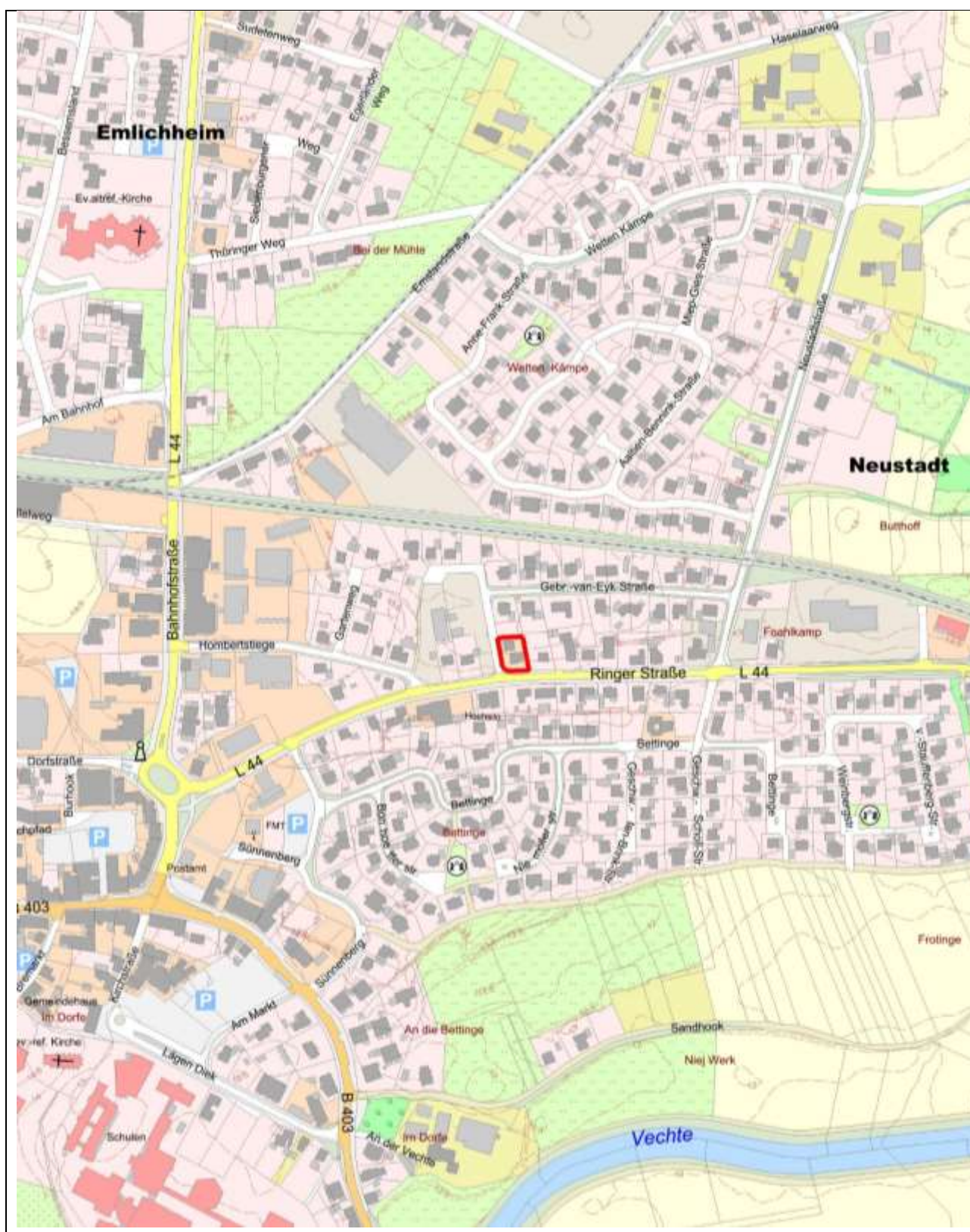
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim bestimmt Emlichheim als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum.

Die Samtgemeinde Emlichheim, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Emlichheim, Hoogstede, Laar und Ringe, hat rd. 14.600 Einwohner und ist ca. 185 km² groß. Der Ort Emlichheim (Sitz der Samtgemeindeverwaltung) liegt an der B 403 im Nordwesten des Landkreises Grafschaft Bentheim unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze. Mehrere Landes- und Kreisstraßen kreuzen sich hier.

Emlichheim hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke der Bentheimer Eisenbahn, auf der jedoch lediglich Güterverkehr betrieben wird (Bad Bentheim - Coevorden).

In Emlichheim 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

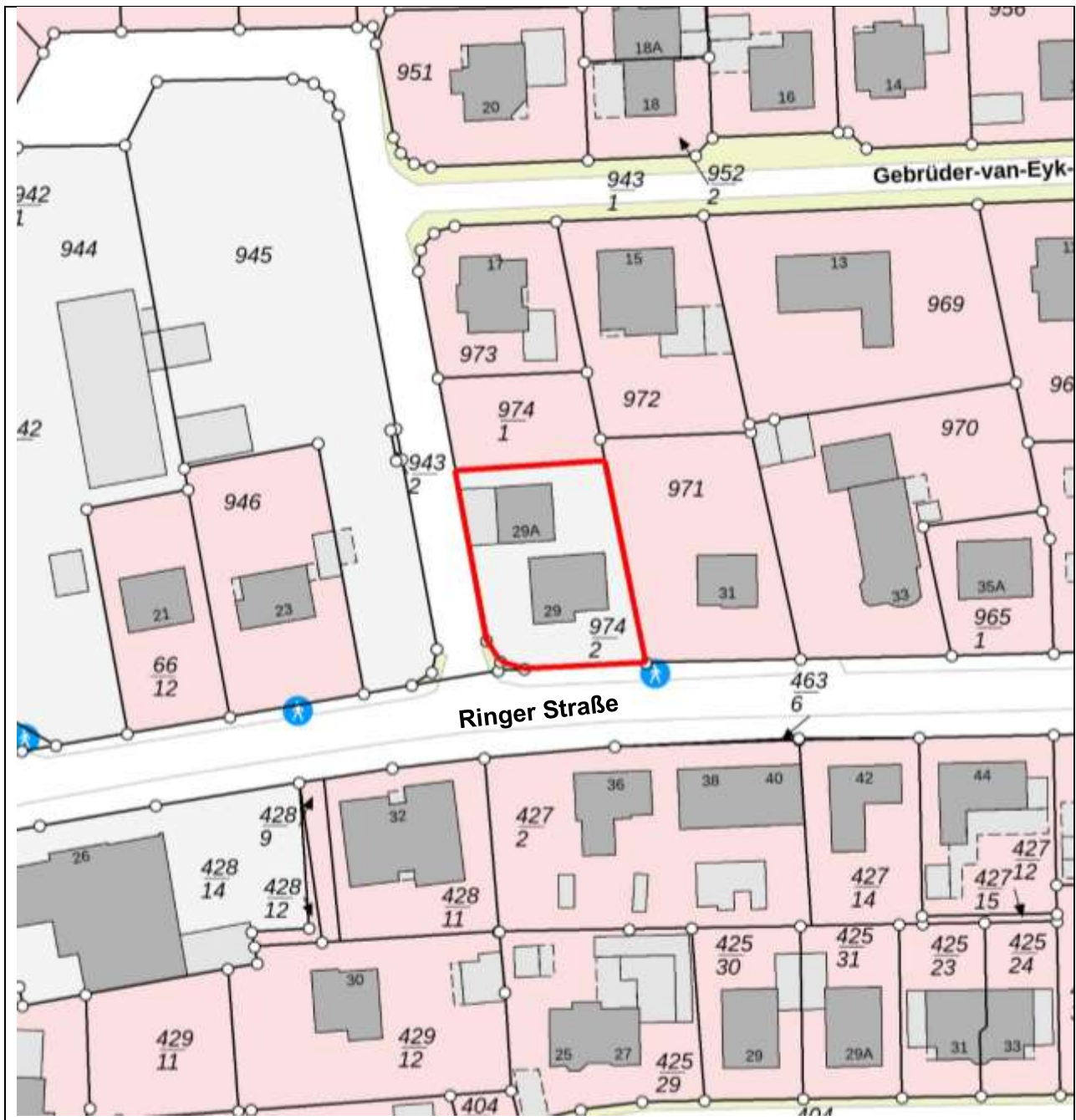
© 2025  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 765 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 24 m (Grundstücksbreite) x 32 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 zwei Zweifamilienhäusern und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Je eine Wohneinheit pro Gebäude steht zurzeit leer.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Ringer Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- und Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Rad- und Fußwege sind 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.

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

Das Altlastenverzeichnis wird beim Landkreis Grafschaft Bentheim, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 05.08.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Emlichheim liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Mischgebiet mit GFZ = 0,8 dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan „Zentrum – Teilbereich VII“ (3.Änderung) der Samtgemeinde Emlichheim vor, der am 22.08.1997 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit eigeschossiger Bebauungsmöglichkeit für Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5



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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Ringer Straße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Samtgemeinde Emlichheim sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

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 Nordhorn, Grundbuchamt vom 05.08.2025 folgende Eintragungen enthalten:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 18/25). Eingetragen am 26.06.2025.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (7 L 2/25). Eingetragen am 26.06.2025.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist teilweise vermietet. Laut Auskunft des Zwangsverwalters bestehen Mietverhältnisse mit den nachfolgend aufgeführten Vertragsdaten. Die Mietverträge lagen dem Gutachterausschuss vor.

Haus-Nummer: Ringer Straße 29:

Mietobjekt:	Wohnung EG	Wohnung DG
Beginn Mietverhältnis:	23.03.2019	Leerstand / tlw. Baustelle
Laufzeit:	unbefristet	
Objektgröße:	87 m ²	85 m ²
Monatliche Nettokaltmiete:	550,00 €	
Monatliche Nebenkosten:	180,00 €	
Sonstige Vereinbarungen:	inkl. 1 Kellerraum und Garten	

Haus-Nummer: Ringer Straße 29A

Mietobjekt:	Wohnung EG	Wohnung DG
Beginn Mietverhältnis:	Leerstand	15.12.2023
Laufzeit:		unbefristet
Objektgröße:	50 m ²	55 m ²
Monatliche Nettokaltmiete:		450,00 €
Monatliche Nebenkosten:		130,00 €
Sonstige Vereinbarungen:		Carport für 20,00 €

Hinweis: Die vorstehenden Angaben der Tabelle stammen ausschließlich aus den Mietverträgen bzw. basieren auf den Angaben des Zwangsverwalters.

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 Samtgemeinde Emlichheim ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 4,4 % 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.

2.6.1 Hauptgebäude (Ringer Straße 29)

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Zweifamilienhaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: tlw. unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
	Spitzboden: ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	1959
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für ein Wohn- und Geschäftshaus vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 284 m ² (Berechnungen s. Anlage)
	Wohnfläche: Wohnung EG: 87 m ² (nach Angabe im Mietvertrag) Wohnung DG: 85 m ² (Berechnungen s. Anlage)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller: Vorratsraum, Heizungsraum, Abstellraum
	im Erdgeschoss (EG): Wohnung 1: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Offene Küche mit Esszimmer, Abstellraum, Gäste-WC
	im Dachgeschoss (DG): Wohnung 2: Flur, Küche, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, ausgebauter Raum im Spitzboden
	Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Verkleidung mit Mauerwerk
Dach:	Satteldach, Betondachsteine
Außentüren:	Wohnung EG: Haupteingang, Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, Terrassentür Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung Wohnung DG: Haupteingang, Kunststofftür
Fenster:	tlw. Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung; tlw. Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, Baujahr ca. 2000/2003
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Leichtbauweise, Verkleidung mit Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in den Küchen
Innentüren:	glatte Furniertüren, Holzzargen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Keller und EG
Geschosstreppen:	geschlossene Holzterrasse zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss Verkleidung mit Holzstufen; offene Holzterrasse zwischen Keller und Erdgeschoss
Fußboden, Fußbodenbelag:	Wohnung EG: Estrich, PVC-Belag, Teppichboden, Bodenfliesen; Laminat im Schlafzimmer ca. 2022 erneuert Wohnung DG: Bodenfliesen, Teppich
Sanitäreinrichtungen:	Wohnung EG: Dusche, Einzelwaschbecken, WC-Becken, Gäste-WC mit Handwaschbecken Wohnung DG: bodengleiche Dusche, andere sanitäre Elemente (WC, Waschbecken) nicht vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2021, Versorgung mit Wärme Hs-Nr. 29 und 29A, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher nur für Hs-Nr. 29
Technische Ausstattung:	baujahrstypisch einfach
Einbaumöbel:	Einbauküche im EG (nicht im Verkehrswert enthalten)
Besondere Bauteile:	Dachgaube ca. 3 m ² Ansichtsfläche

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Außenholzbauteile tlw. abgängig, Anstrich notwendig; aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor; Wohnung EG: Holzfenster im Bad und Teppichboden sind abgängig, allgemeiner Instandhaltungsrückstau Wohnung DG: Sanierung überwiegend nicht fachmännisch durchgeführt, Restarbeiten zur Herstellung der Vermietbarkeit notwendig, Dachflächenfenster abgängig
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach / mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung 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 Wertermittlungstichtag 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:	67Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (siehe Baubeschreibung)
Restnutzungsdauer:	<u>16 Jahre</u>
Wertrelevantes Baujahr:	1971 (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 30.09.2025)

Ansicht Wohnung Erdgeschoss:



Ansicht von der Ringer Straße auf Hausnr. 29



Küche Wohnung EG



Wohnzimmer Wohnung EG



Esszimmer Wohnung EG



Bad Wohnung EG



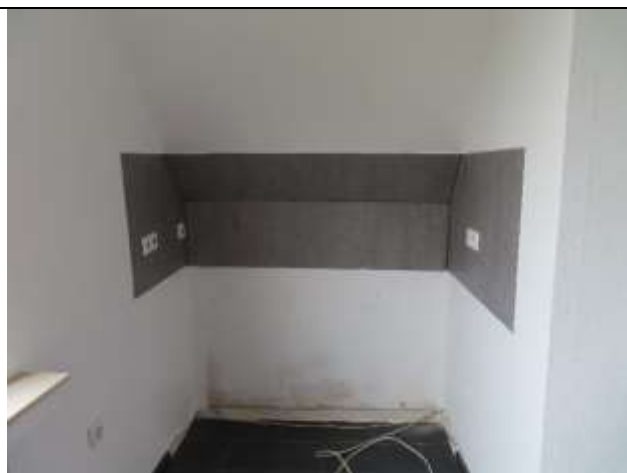
Treppe in den Keller

Ansicht Wohnung Dachgeschoss:

Geschosstreppe in das DG



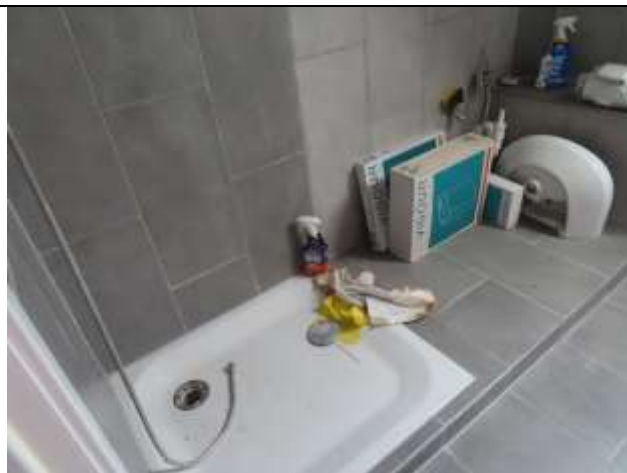
Flur Wohnung DG



Küche Wohnung DG



Zimmer Wohnung DG



Bad Wohnung EG

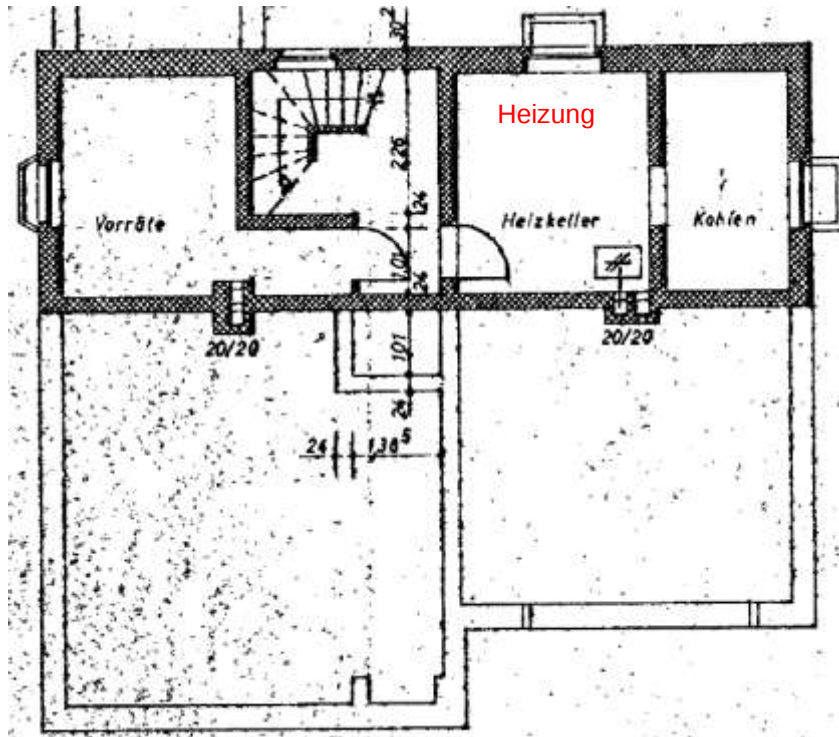


Hausflur DG

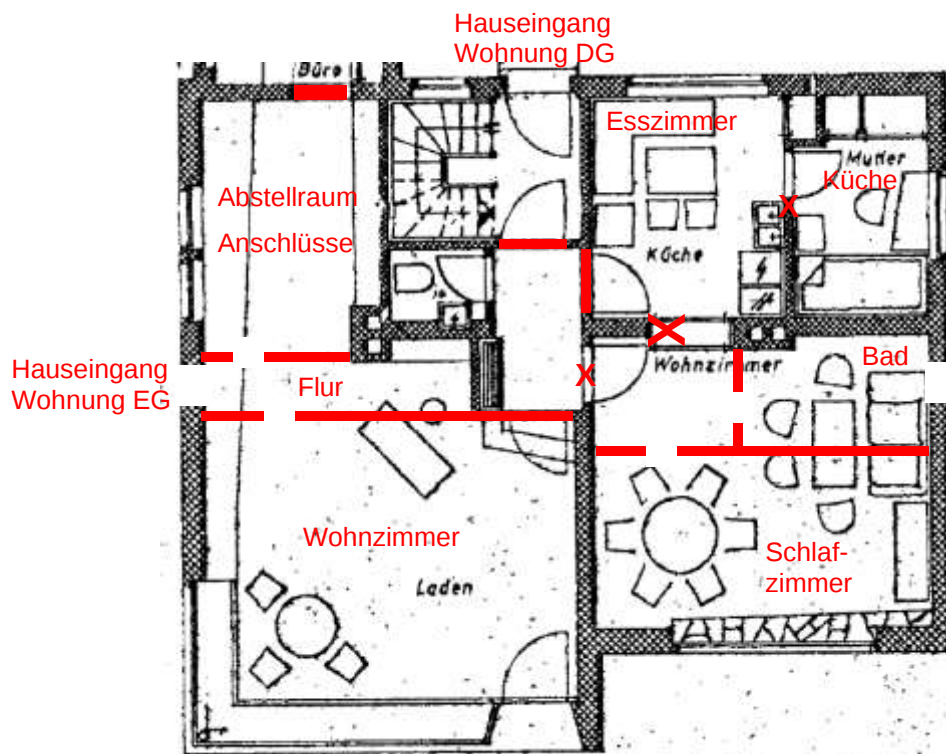
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

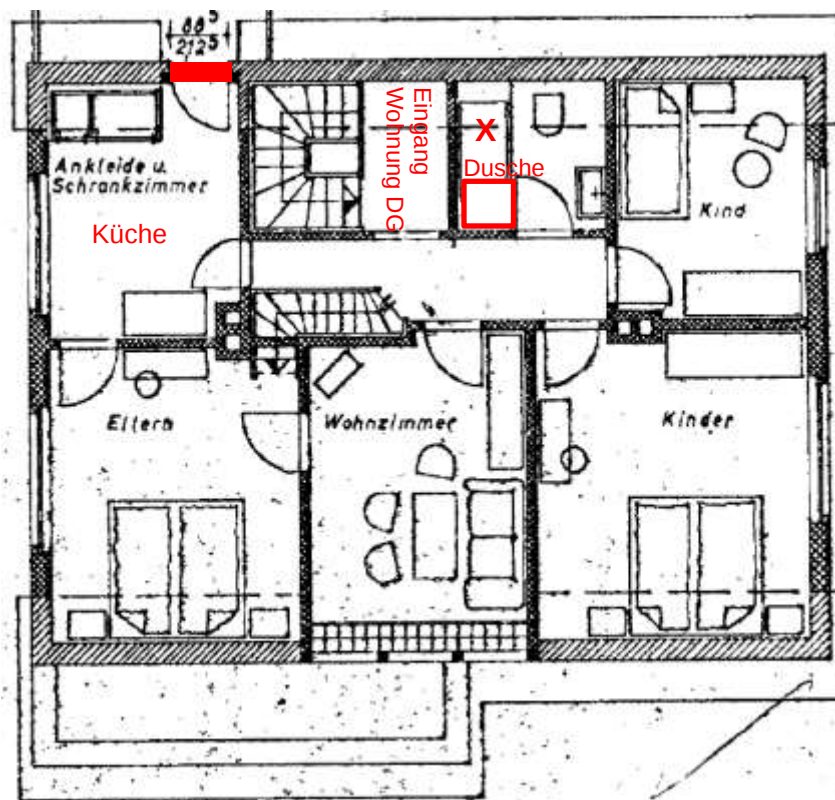
Keller



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: siehe Einzeichnungen

2.6.2 Hauptgebäude (Ringer Straße 29A)

Gebäudeart: Gebäudetyp: Zweifamilienhaus

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut, Spitzboden mit Folie isoliert

Baujahr(e): Ursprung 1960 als Werkstattgebäude, 1990 Ausbau zu Wohnungen

Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte für das Werkstattgebäude und dem Ausbau zu Wohnungen vor

Größe: Bruttogrundfläche: 162 m² (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche: Wohnung EG: 50 m² (nach Bauakten)

Wohnung DG: 59 m² (nach Bauakten), 55 m² (nach Mietvertrag)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Erdgeschoss (EG): Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Flur, Gäste-WC

im Dachgeschoss (DG): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur

Einstufung/Besonderheiten: dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Verkleidung mit Mauerwerk

Dach: Satteldach, Stahlblechplatten

Außentüren: Haupteingang: Kunststofftür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung

Fenster: Kunststoffrahmen, Zweifachisolierverglasung, Baujahr 1990 einfache Dachflächenfenster mit Holzrahmen, Rollläden im EG, keine Rollläden im DG

Innenwände: tlw. massiv, tlw. Leichtbauwände, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche

Innentüren: glatte Furniertüren

Geschossdecken: Betondecke, tlw. Kunststoffpaneele

Geschosstreppen: Betontreppe, Verkleidung mit Steinstufen

Fußboden, Fußbodenbelag: in beiden Wohnungen tlw. Laminat, tlw. Teppich, Bodenfliesen

Sanitäreinrichtungen: Wohnung im EG (lt. Bauakte): Einzelwaschbecken, WC-Becken, Dusche

Wohnung im DG: Einzelwaschbecken, WC-Becken, Wanne

Heizung: Beheizung erfolgt über die Heizung im Wohnhaus Hausnr. 29, Flachheizkörper, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer

Technische Ausstattung: baujahrstypisch einfach
 Einbaumöbel: pro Wohnung je eine Einbauküche (nicht im Verkehrswert enthalten)

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor;
 Holzfenster im Bad im DG abgängig, Wasserschaden/Schimmel im EG (lt. Mieterin) – erkennbare Feuchtigkeitseinflüsse (Kondensat) an den Außenwänden, Fußboden im Dachboden tlw. defekt;
 Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau
 Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) mäßig

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung 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: 51 Jahre (gemittelt BJ. 1975)

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (siehe Baubeschreibung)

Restnutzungsdauer: 16 Jahre (in Zusammenhang mit Haus Nr. 29)

Wertrelevantes Baujahr: 1971 (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 30.09.2025)

Ansicht Hausnummer 29A: Erdgeschoss



Ansicht von der Straße / Zugang



Ansicht vom Garten Hausnr. 29



Eingangsbereich EG



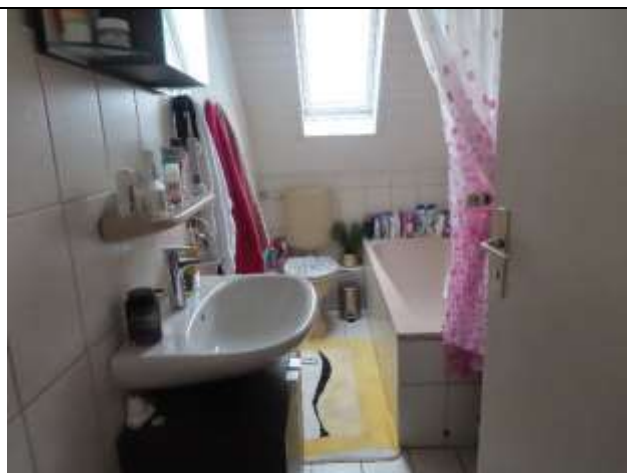
Küche / Wohnzimmer EG

Ansicht Hausnummer 29A: Dachgeschoss

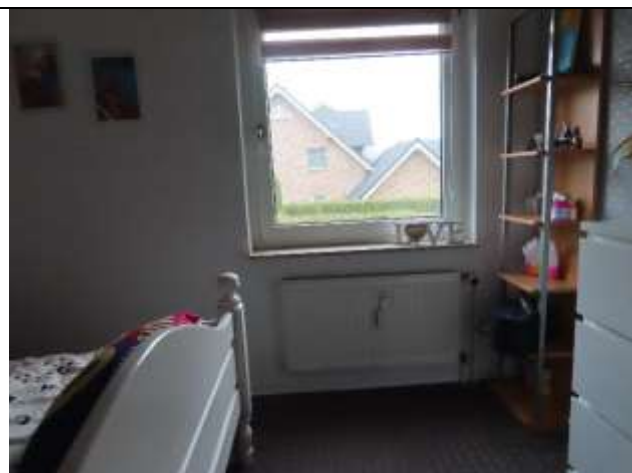
Küche DG



Zugang Küche DG



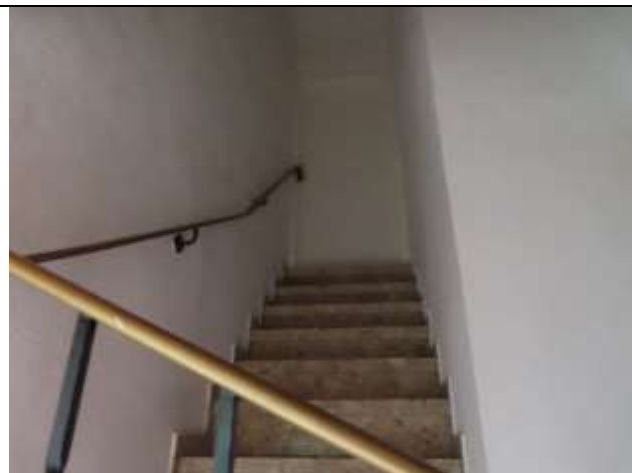
Bad DG



Schlafzimmer DG



Spitzboden

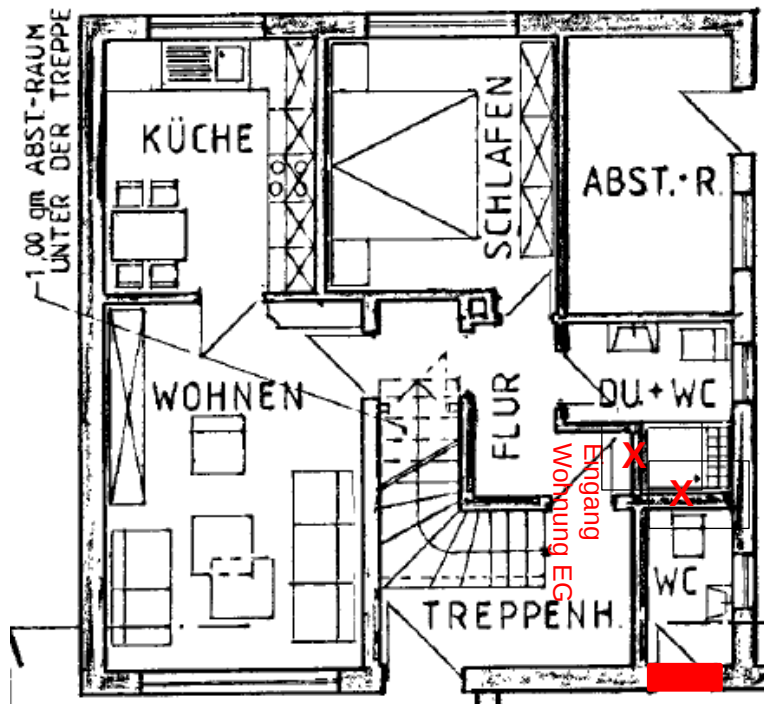


Treppenhaus

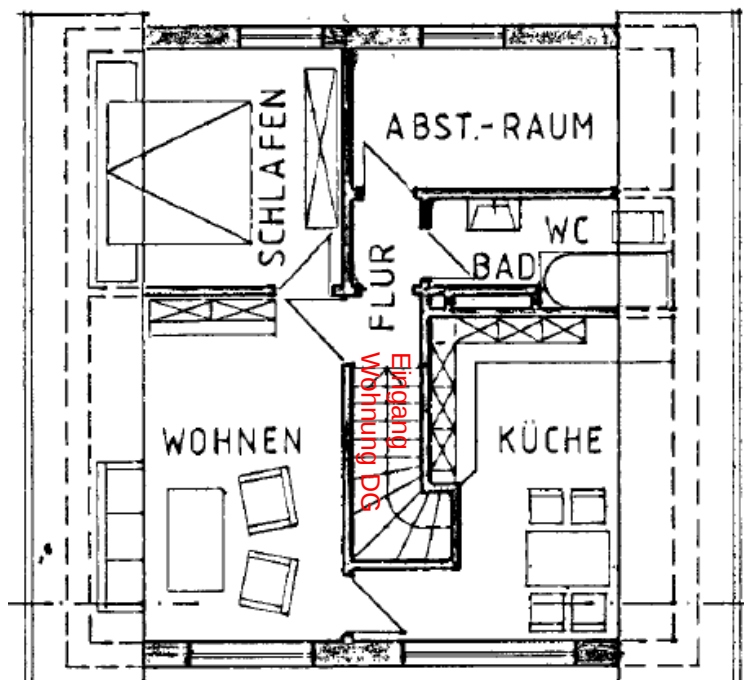
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: siehe Einzeichnungen

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege
<u>Terrasse:</u>	Wohnung EG Hausnr. 29: Betonsteinpflaster, Überdachung
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedigung, Holzzaun, Hecke
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Holzschuppen mit ca. 8 m ² Grundfläche (zu Wohnung EG Hausnr. 29)
	Carport mit 3 Stellplätzen mit ca. 45 m ² Grundfläche

Fotos

(aufgenommen am 30.09.2025)



Carport



Eingang zu Hausnr. 29A



Eingang Wohnung EG Hausnr. 29



Garten Hausnr. 29

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

–

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu

ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietet ist und derartige Objekte in erster Linie 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 dem Mietspiegel der Gemeinde / 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 Bau- platz) 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 Grundstücksmerkmal 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 liegt aus dem Jahr 2025 ein Kauffall zum Bodenrichtwert 80 €/m² vor.

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 **80 €/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 765 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.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	765 m ²	80,00 €/m ²	61.200 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)			0 €
Bodenwert insgesamt	765 m²		61.200 €

3.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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.

Die tatsächlichen Mieten (s. Kapitel 2.3.3) sind weitgehend marktüblich und werden der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt.

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus der Mietübersicht des Gutachterausschusses:

Mietübersicht Landkreis Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn) für Neuvermietungen					
NETTOMONATSMIETE [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,00 - 7,80	6,30 - 8,60	8,50 - 9,00	8,50 - 10,00	11,00 - 12,00
41 - 60	5,70 - 7,70	6,00 - 8,30	6,00 - 8,70	7,50 - 10,00	10,30 - 11,00
61 - 80	5,50 - 7,50	5,70 - 8,00	5,70 - 8,50	7,10 - 9,00	10,00 - 10,80
81 - 100	5,00 - 7,30	5,60 - 7,80	5,60 - 8,30	7,10 - 8,90	9,00 - 10,00
über 100	5,00 - 7,10	5,50 - 7,70	5,50 - 8,10	7,00 - 8,80	8,50 - 9,70

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

Nutzung / Lage	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Ringer Straße 29 (EG)	87 m²	6,32 €/m²	550 €
Ringer Straße 29 (DG)	85 m²	6,00 €/m²	510 €
Ringer Straße 29A (EG)	50 m²	7,50 €/m²	375 €
Ringer Straße 29A (DG)	55 m²	8,19 €/m²	450 €
1 Carport		20,00 €/Einheit	20 €
Summe Monatsmiete			1.905 €
jährlicher Rohertrag			22.860 €

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:

Bewirtschaftungskosten	€
Verwaltungskosten	1.436 €
Instandhaltungskosten	3.878 €
Mietausfallwagnis	457 €

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

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		22.860 €
Bewirtschaftungskosten	25,25 % des Rohertrages	-5.72 €
jährlicher Reinertrag		17.088 €

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 (Zweifamilienhäuser) im Mittel zum Stichtag 01.01.2025 zu 1,1 Prozent. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (ländliche Lage, Restnutzungsdauer, zwei Wohnhäuser auf einem Grundstück, Umnutzung eines ehemaligen Werkstattgebäudes) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **3,5 Prozent**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von **16 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		17.088 €
Bodenwertverzinsung	3,50% von 61.200 €	-2.142 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		14.946 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 3,50% RND: 16,0 Jahre)	12,0941
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		180.757 €

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	61.200 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	180.757 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	241.957 €

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 Wertermittlungstichtag angepasster Liegenschaftszins verwendet wurden.

3.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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 ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für die Herstellung der Vermietbarkeit und die Mängelbeseitigung ein Abschlag in Höhe von insgesamt 20.000 € anzubringen.

3.4.5 Ertragswert

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

Bodenwert der marktüblichen Fläche	61.200 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	180.757 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	241.957 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Ertragswert	221.957 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	222.000 €

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 Emlichheim, Ringer Straße 29/29a zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.12.2025 mit

222.000 €

(in Worten: Zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche im HS-Nr.: 29 EG ist unbedeutend.

Der Zeitwert der Einbauküchen im HS-Nr.: 29A EG und DG ist unbedeutend.

ermittelt.

Nordhorn, den 11.12.2025

■
Gutachter

■
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**

Schilfstraße 6, 48529 Nordhorn
Telefon: 05921 - 859 0 Fax: 05921 - 859 459
E-Mail: gag-os-mep@lgl.niedersachsen.de

Nordhorn, den 13.02.2026
Im Auftrage



Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (1-fach digital per beBPO, 3-fach ausgedruckt)

Amtsgericht Nordhorn
Zwangsversteigerungsgericht
Seilerbahn 15
48529 Nordhorn

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

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

I. Hauptgebäude

Bezeichnung Gebäude:				Gebäude Hausnr. 29
Geschoss				
Keller	4,05 m x 11,99	m	=	48,56 m ²
			=	48,56 m ²
Erdgeschoss	6,55 m x 10,49	m	=	68,71 m ²
	+ 5,43 m x 8,99	m	=	48,82 m ²
			=	117,53 m ²
Dachgeschoss	6,55 m x 10,49	m	=	68,71 m ²
	+ 5,43 m x 8,99	m	=	48,82 m ²
			=	117,53 m ²
Bruttogrundfläche = rd.				284 m ²

Bezeichnung Gebäude:				Gebäude Hausnr. 29A
Geschoss				
Erdgeschoss	9,00 m x 9,00	m	=	81,00 m ²
			=	81,00 m ²
Dachgeschoss	9,00 m x 9,00	m	=	81,00 m ²
			=	81,00 m ²
Bruttogrundfläche = rd.				162 m ²

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

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

I. Hauptgebäude**Ringer Straße 29****Wohnung EG** = 87 m² (lt. Mietvertrag)**Wohnung DG** = 85 m² (siehe Berechnung)

Bezeichnung Gebäude:				Wohnung DG					
Raum									
Küche	3,89	m	x	2,89	m	=	11,24	m²	
Schlafzimmer 1	+	4,39	m	x	3,76	m	=	16,51	m²
Wohnzimmer	+	4,39	m	x	3,28	m	=	14,40	m²
Schlafzimmer 2	+	4,64	m	x	4,14	m	=	19,21	m²
Schlafzimmer 3	+	3,64	m	x	2,89	m	=	10,52	m²
Bad	+	2,20	m	x	2,28	m	=	5,02	m²
Flur	+	1,44	m	x	5,41	m	=	7,79	m²
							=	84,69	m²
Wohnfläche							= rd.	85	m²

Ringer Straße 29A**Wohnung EG** = 50 m² (siehe Berechnung)

<u>Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283</u>			
<u>1. Wohnung 1 = Erdgeschoß</u>			
Küche	3,395 x 2,74	=	9,30 qm
Wohnen	4,89 x 3,885	=	17,95 qm
Schlafen	3,395 x 3,25	=	11,03 qm
Dusche/WC	2,18 x 1,395	=	3,04 qm
Flur	+ 1,165 x 0,90	=	1,05 qm
Flur	1,395 x 0,97	=	1,35 qm
Flur	2,285 x 1,10	=	2,51 qm
Abstellraum unter Treppe	+ 1,015 x 0,80	=	0,81 qm
Treppenhaus 1/2	0,97 x 1,20	=	1,16 qm
	3,25 x 2,10	=	6,83 qm
	2	=	3,42 qm
			51,32 qm
./. 3 % für Putz			1,54 qm
	<u>Nettowoohnfläche</u>		<u>49,78 qm</u>

Wohnung DG = 55 m² (lt. Mietvertrag)

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.