



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen**

Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Stadt Nordhorn, Bentheimer Straße 38A
(Wohnung Aufteilungsplan Nr. 1, 1.OG)**



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 (Wohnungs- und Teileigentum):

Gemeinde:	Stadt Nordhorn
Straße, Hausnummer:	Bentheimer Straße 38A
Gemarkung:	Nordhorn
Flur:	7
Flurstück(e):	130/3, 130/8, 130/5
Gesamtfläche:	359 m ²
Grundbuchbezirk:	Nordhorn
Grundbuchblatt:	19401 (Wohnungsgrundbuch), lfd.-Nr. 4
Miteigentumsanteil:	214/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 (lt. Aufteilungsplan)
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2026 in der Besetzung

Vorsitzende:	
Gutachter:	
Gutachter:	

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.03.2026 mit

127.000 €

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 Lagemerkmale	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	13
2.3.3 Rechte und Belastungen	13
2.4 Künftige Entwicklungen	15
2.4.1 Demographische Entwicklung	15
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5 Entwicklungszustand	15
2.6 Bauliche Anlagen	15
2.6.1 Hauptgebäude	15
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3. Ermittlung des Verkehrswertes	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	22
3.2 Wertermittlungsverfahren	23
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	23
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	23
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
3.3 Bodenwert	24
3.3.1 Vergleichswerte	24
3.3.2 Bodenrichtwerte	25
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4 Gesamtbodenwert (Miteigentumsanteil)	26
3.4 Vergleichswertverfahren	27
3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	28
3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	29
3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4.4 Vergleichswert	30
3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	31
3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	31
3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	34
3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	34
3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.5.5 Ertragswert	34
3.6 Verkehrswert	36
Anlagen zum Gutachten	38
Berechnungen	38
Merkblatt Gutachterausschuss	39

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 39 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Nordhorn - Zwangsversteigerungsgericht -
Auftragseingang: 03.11.2025
Aktenzeichen Auftraggeber: 7 K 23/25
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Bauaufnahme durch: [REDACTED]
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am: 12.02.2026
Weitere Teilnehmer: Eigentümer
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 05.03.2026
Weitere Teilnehmer: Eigentümer

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 05.03.2026.

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 (05.03.2026).

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 Teilungserklärung aus der Grundbuchakte
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

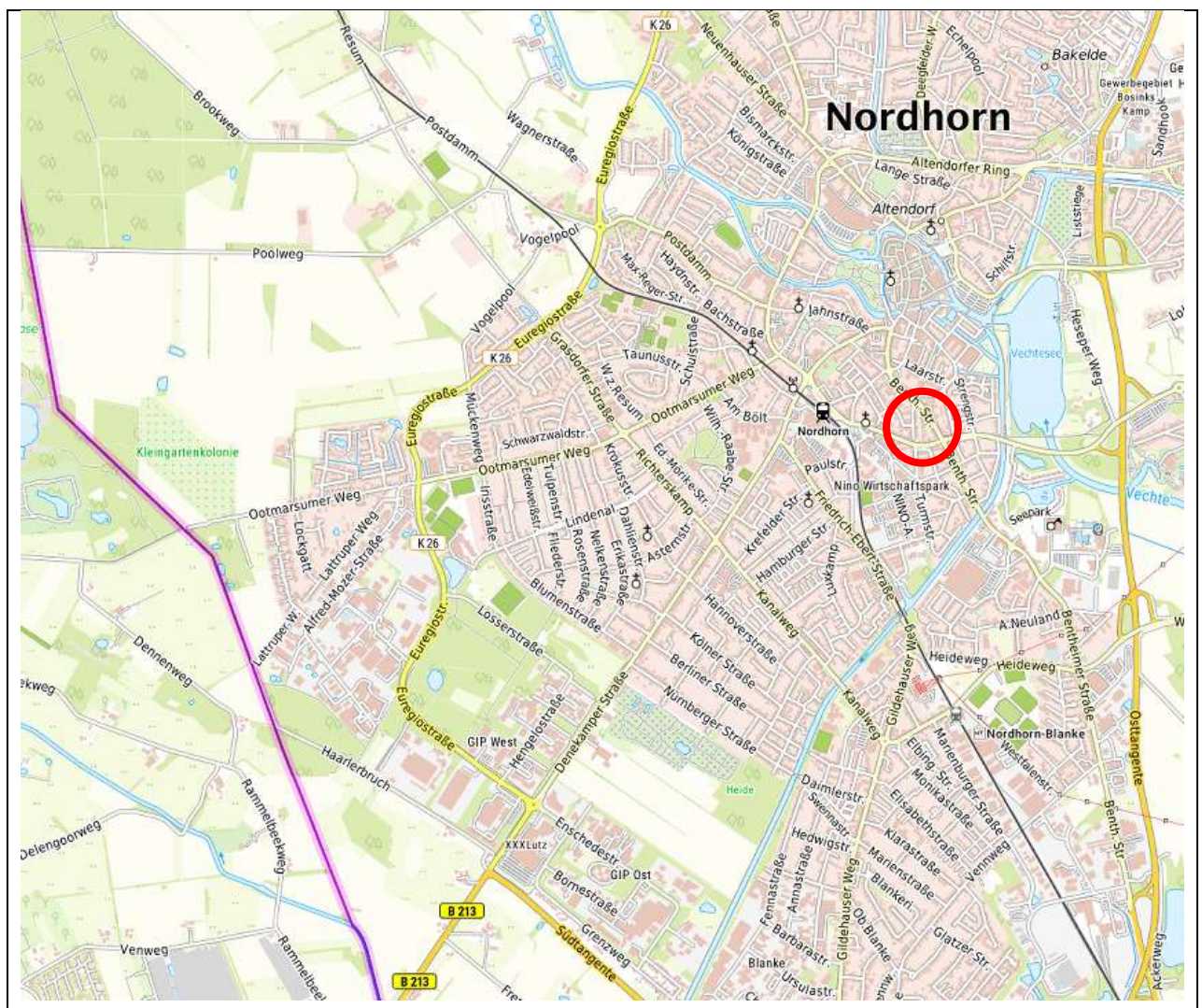
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Innenstadt der Stadt Nordhorn an der Bentheimer Straße, einer innerstädtischen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Stadt Nordhorn (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 0,7 km.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung© 2026



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 Nordhorn als Gemeinde mit der Funktion Mittelzentrum. Die Kreisstadt hat rd. 55.200 Einwohner und ist ca. 150 km² groß.

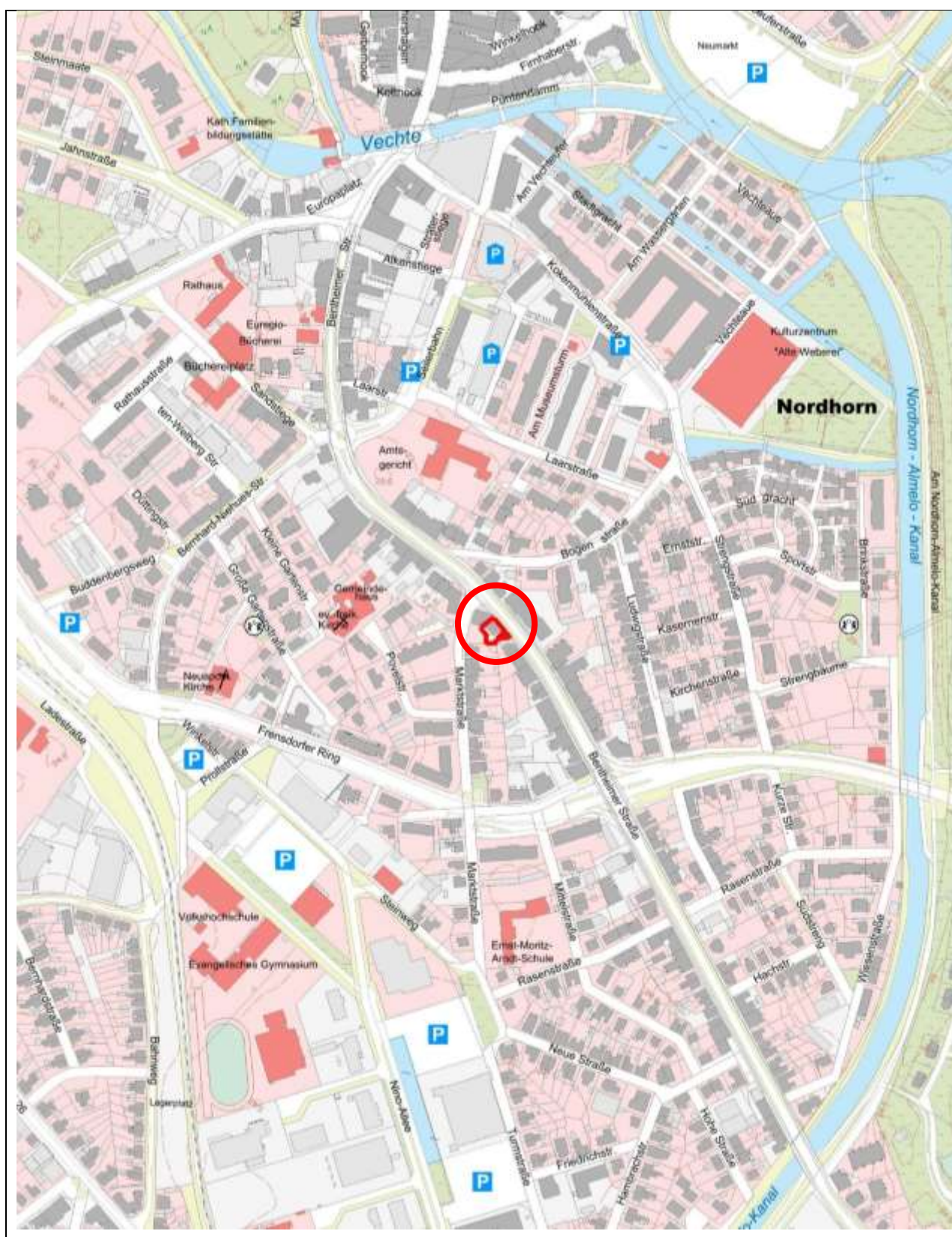
Nordhorn ist eine selbständige Stadt im äußersten Westen von Niedersachsen und grenzt direkt an die Niederlande. Als Kreisstadt des Landkreises Grafschaft Bentheim und Mitgliedsgemeinde in der Euregio bildet Nordhorn den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt des Kreisgebietes.

Nordhorn liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 213 von Denekamp (NL) in Richtung Bremen sowie B 403 von Münster nach Coevorden (NL) und der Bundesautobahn A 31 von Emden ins Ruhrgebiet in einer europäischen, grenzüberschreitenden Wirtschaftsregion.

Nordhorn besitzt zwei Durchgangsbahnhöfe an der Regionalbahnstrecke Bad Bentheim - Coevorden (NL), auf der Personenverkehr zwischen Bad Bentheim – Neuenhaus (NL) und Güterverkehr bis Coevorden (NL) betrieben wird.

In der Stadt 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© 2026

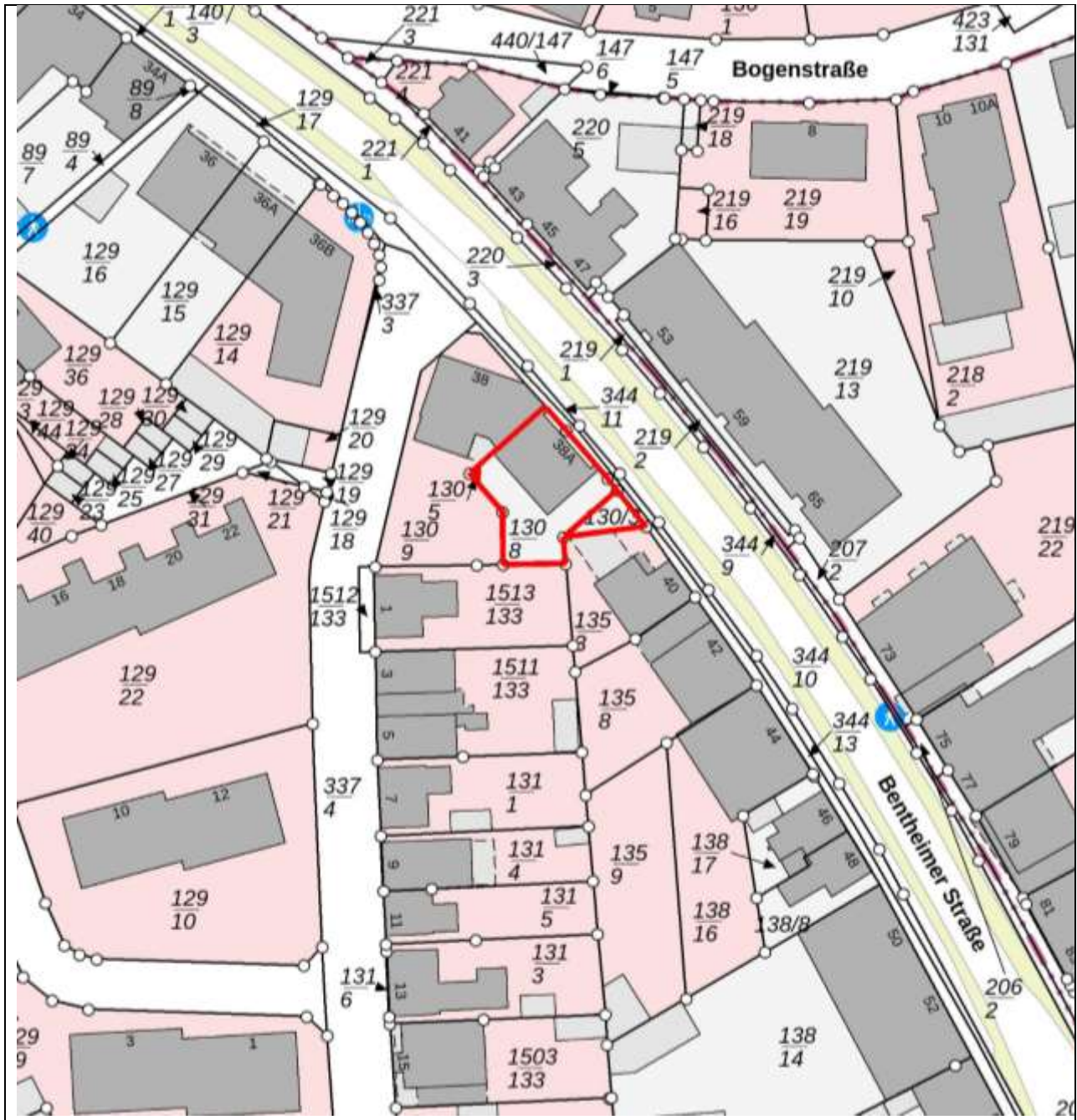


2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil an einer Grundstücksfläche von 359 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 17 m (Grundstücksbreite) x 15 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung© 2026



2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die restliche Grundstückfläche ist befestigt.

Laut Aussagen des Eigentümers steht die Wohnung ca. 1,5 Jahre leer.

Luftbild (unmaßstäblich)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2026



2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Bentheimer Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist einseitig gepflastert und auf der anderen Straßenseite mit einer Bitumendecke versehen.

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

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

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 11.11.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor. Allerdings liegt ein Hinweis zu dem Wertermittlungsobjekt vor:

Hinweis vom Landkreis

das in der Anlage aufgeführte Grundstück:

Bentheimer Straße 38A
 Nordhorn, Stadt, Nordhorn
 Flur 7, Flurstück: 130/3, 130/8, 130/5

wird im Altlastenkataster des Landkreis Grafschaft Bentheim nicht geführt. Es handelt sich um ein Grundstück, auf dem sich nach meinen Unterlagen eine Druckerei befindet, die noch in Betrieb ist. Diese Nutzung ist als altlastverdächtig einzustufen. In das Kataster werden jedoch nur stillgelegte Standorte aufgenommen.

Die Druckerei ist seit Aussagen des Eigentümers seit ca. 12 Monaten nicht mehr in Betrieb.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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

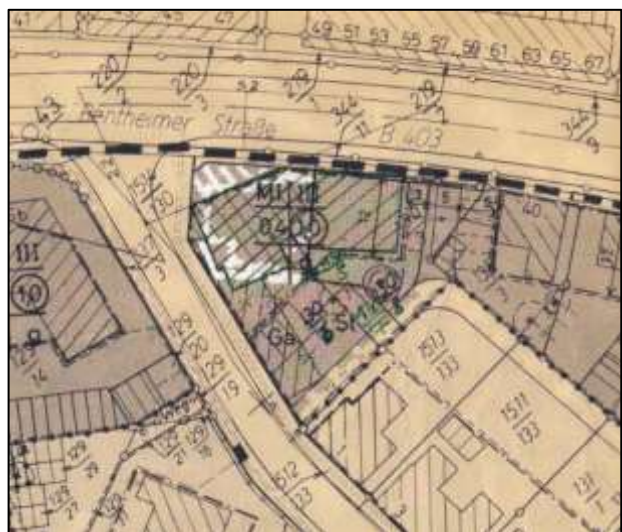
Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 203 der Stadt Nordhorn vor, der am 28.03.1980 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Mischgebiet mit dreigeschossiger Bebauungsmöglichkeit in geschlossener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

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 Bentheimer Straße als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Nordhorn 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

Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt.

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nordhorn, Grundbuchamt, vom 05.11.2025 folgende Eintragung enthalten:

2	4	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (§ 23/25). Eingetragen am 25.09.2025.
---	---	--

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

214 / 1.000 (zweihundertvierzehn / Eintausendstel) an dem Grundstück						
Nordhorn	7	130/3	Gebäude- und Freifläche, Bentheimer Straße 38 A			41
		130/8	Gebäude- und Freifläche, Bentheimer Straße 38 A	3		16
		130/5	Gebäude- und Freifläche, Bentheimer Straße 38 A			02
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnung = Aufteilungsplan-Nr. 01. Die in Band 624 Blätter 19401 bis 19406 eingetragenen Miteigentumsanteile sind beschränkt durch die Einräumung der jeweils zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte. Gemäß Bewilligungen vom 16.07.1980 und 10.09.1980 eingetragen am 13.11.1980 und neu gefaßt am 21.08.1989.						

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nummer: 344/2001) des Notars befinden sich die zu den Wohnungen gehörenden Balkone im Sondereigentum.

Die Teilungserklärung (UR-Nummer: 425/1980) des Notars, vom 16.07.1980 sowie der Nachtrag zur Teilungserklärung lagen dem Gutachterausschuss vor.

Es wurden keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Nordhorn geführt. Laut Auskunft der Stadt Nordhorn vom 07.11.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt eine Baulast vor.

Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

Die jeweiligen Eigentümer der unmittelbar aneinandergrenzenden Flurstücke 130/3 und 135/3 der Flur 7 der Gemarkung Nordhorn verpflichten sich, auf diesen Grundstücken mit ihren baulichen Anlagen das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück. Die Grundstücke gelten damit als ein Baugrundstück im Sinne des § 2 Abs. 12 NBauO.



Nur das Flurstück 130/3 ist Bestandteil des Wertermittlungsobjektes. Die Baulast ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nur von geringem Einfluss auf den Verkehrswert und wird daher vernachlässigt.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe der Stadt Nordhorn nicht in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen.

Hausverwaltung, Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist laut Aussage des Eigentümers, der Eigentümer des Teileigentums im EG/ Druckerei.

Laut telefonischer Rücksprache mit dem Verwalter betragen die zu zahlenden Vorschüsse für die Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen (sog. Hausgeld) aktuell 110,28 € im Quartal. Alle anderen Kosten sind direkt vom Eigentümer zu zahlen oder werden in der Jahresabrechnung auf die Eigentümer umgelegt.

Lt. Auskunft des Verwalters betrug die letzte Heiz/Wasserabrechnung im Jahr 2023 für die Einheit 2.500 € (letztmalig bewohnter Zustand).

Größere Instandhaltungsmaßnahmen/ Modernisierungsarbeiten sind laut Aussage des Verwalters nicht geplant. 2019 wurde die Hohlschicht des Gebäudes gedämmt und die Klingelanlage erneuert.

Laut Rücksprache mit dem Verwalter gibt es keine Rücklagenbildung durch die Eigentümergemeinschaft. Die Instandhaltungsrücklage beträgt 0 €. Die nächsten anstehenden Reparaturen müssen im Rahmen von Sonderumlagen durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) finanziert werden.

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen somit nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN, www.statistik.niedersachsen.de), ist für die Stadt Nordhorn ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 7,3 % 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

Gemeinschaftsanlage (Gebäude)

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Wohn- und Geschäftshaus
	Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss
	Unterkellerung:	voll unterkellert
	Dachgeschossausbau:	voll ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>		Ursprung 1980
<u>Baugenehmigungen:</u>		liegen lt. Bauakte für die Errichtung vor
<u>Modernisierungen:</u>		2019: Dämmung der Hohlschicht, Erneuerung der Klingelanlage
<u>Bauweise und Ausstattung:</u>		
	Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale
	Dach:	Satteldach, Betondachsteine
	Außentüren:	Haupteingang: Aluminiumtür, Lichtausschnitt mit Einfachverglasung
	Geschossdecken:	Stahlbetondecke, Deckenverkleidung überwiegend Tapete/Anstrich, tlw. Holzpaneele
	Treppenhaus:	Betontreppe mit Steinstufen
	Heizung:	lt. Aussage des Schornsteinfegermeisters ist eine Brennwertheizung (Bj. 2004) vorhanden, die Heizung versorgt die Einheit im EG (Druckerei) und WE 1 im 1. OG zusammen, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher, letzte Prüfung im 07/2024 war mängelfrei
	Gemeinschaftseinrichtungen:	Vorraum im Keller
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>		
	Baumängel/Bauschäden:	Unterhaltungsrückstände, Feuchtigkeitsschäden im Keller, Putzschäden und Schimmelbefall, überwiegend im Zustand der Errichtung
	Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) mäßig
	Einstufung der Ausstattung:	einfach

Wohnungseigentum Nr. 1

<u>Geschoss:</u>		1. Obergeschoss
<u>Größe:</u>	Wohnfläche:	ca. 111 m ² (Berechnung gemäß Bauunterlagen)
	Nutzfläche:	2 Kellerräume ca. 30 m ² (überschlägige Berechnung)
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
		Flur, Bad, Küche, 3 Schlafzimmer, Wohn-Esszimmer
<u>Einstufung/Besonderheiten:</u>		zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Bauweise und Ausstattung:

Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden, Baujahr überwiegend 1980
Türen:	Wohnungseingangstür: Holzrahmentür, innen: Holzzargen mit einfachen Holzfüllungstüren
Innenwände:	tlw. massiv, tlw. Leichtbauwände, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche, überwiegend Putz/Tapeten
Fußboden, Fußbodenbelag:	tlw. Linoleum, tlw. Fliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad: Wanne, Dusche, WC-Becken, zwei Einzelwaschbecken, jeweils einfacher Standard (1980)
Heizung:	nicht gedämmte Heizkörpernischen, Rippenheizkörper, ein Keller-raum auch beheizt
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung einfach
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht im Verkehrswert enthalten)
Besondere Bauteile:	Balkon: Betonkonstruktion, ca. 20 m ² Grundfläche, Bodenbelag mit Fliesen, im Keller der Einheit befindet sich eine nachträglich eingebaute Sauna (Holzbauweise) und eine geflieste offene Dusche, im Bereich der Duschwand sind deutliche Feuchtigkeits-Putzschäden und Schimmelbildung erkennbar

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Modernisierungs- und Unterhaltungsrückstände, Renovierungsarbeiten notwendig, Mauerwerksriss in der Küche, Innentüren und Zargen tlw. beschädigt, tlw. keine Sockelleisten vorhanden
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 sehr einfach / einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 2,1 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.

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung als für das Baujahr durchschnittlich, heute aber nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

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 80 Jahren vor.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 80 Jahre

bisheriges Alter: 46 Jahre

Modernisierungen:
(Zeit / Umfang) keine

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV): nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Wertrelevantes Baujahr: 1980 (2026+Restnutzungsdauer-80 Jahre)

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

Fotos (aufgenommen am 12.02.2026)

Ansicht von der Straße



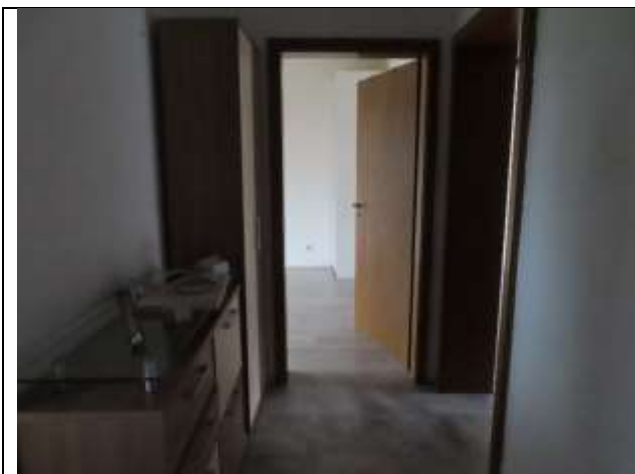
rückwärtige Gebäudeansicht



Ansicht Küche



Ansicht Zimmer



Flur



Bad



Zimmer

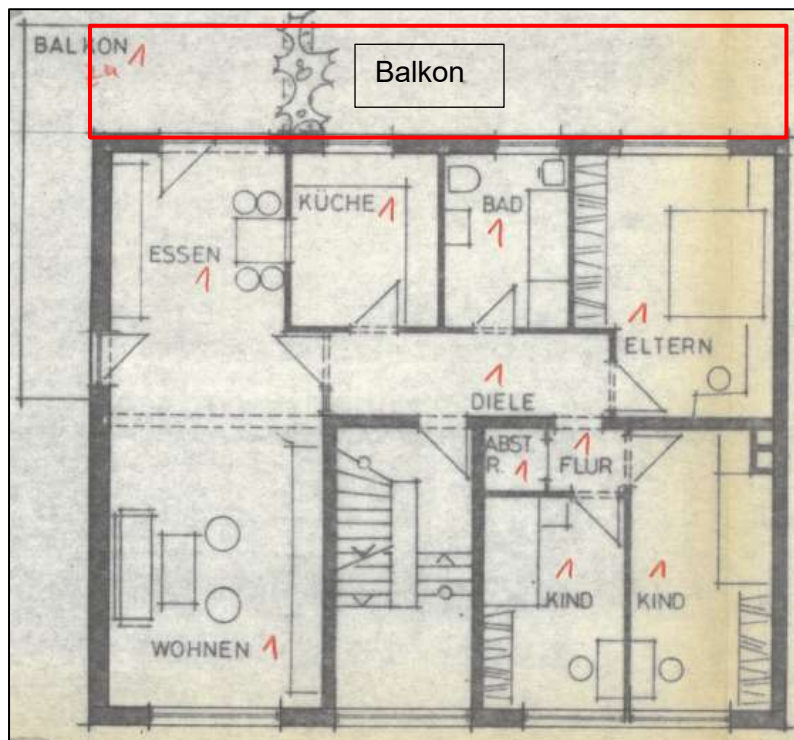


Balkon

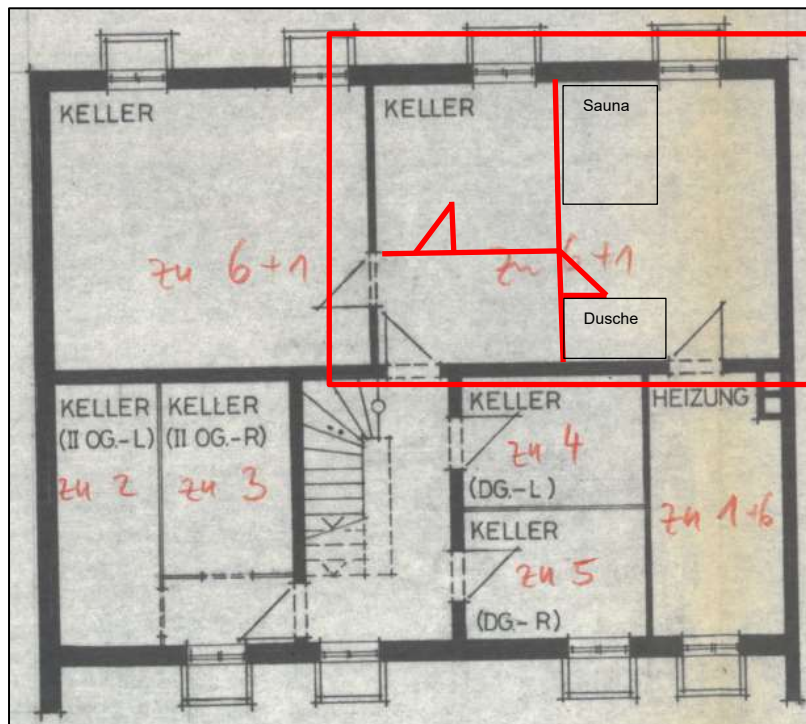
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

1. Obergeschoss



Kellergeschoss



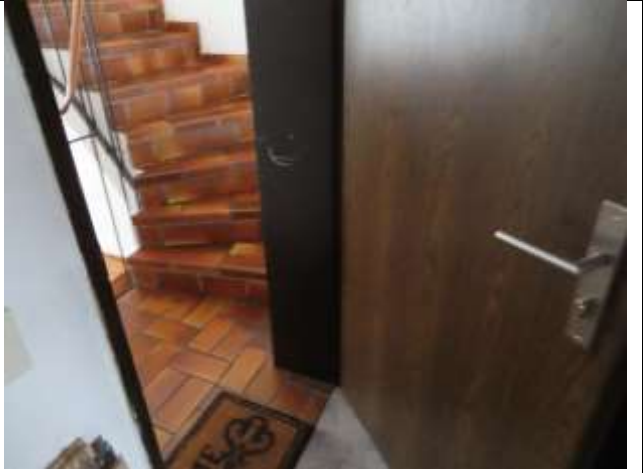
Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab: siehe Einzeichnungen

2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>zugeordnetes Sondereigentum:</u>	Laut Aussage des Eigentümers gehört ein Stellplatz zu der Wohnung, laut vorliegender Teilungserklärung wurden dazu keine Regelungen getroffen.

Fotos

(aufgenommen am 12.02.2026)

	
Zugang / Eingangsbereich	Parkplätze
	
Treppenhaus	Eingangsbereich Wohnung

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 für das zu bewertende Wohnungseigentum in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

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

Unterstützend wird das Ertragswertverfahren angewandt, da das Objekt zum Vermieten ist und derartige Objekte auch 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 Stadt Nordhorn) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches 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 ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche nicht gegeben.

3.3.4 Gesamtbodenwert (Miteigentumsanteil)

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	77 m ²	340,00 €/m ²	26.180 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)			0 €
Bodenwert insgesamt	77 m²		26.180 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Definition der Stichprobe

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich der Stadt Nordhorn umfasst die Stichprobe folgende Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	01.01.2020 bis 25.02.2026
Baujahr	1975 – 1990
Wohnfläche	100 - 150 m ²
Lage	Umkreis von 2,5 km

Die zum Vergleich geeigneten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Lage	Jahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis / Wohnfläche
						€	€/m ²
WEO			350	1980	111		
1	Nordhorn	Jan 20	550	1980	111	140.000	1.261
2	Nordhorn	Apr 20	650	1981	120	175.000	1.458
3	Nordhorn	Sep 20	150	1979	108	163.000	1.509
4	Nordhorn	Dez 20	210	1977	106	135.000	1.274
5	Nordhorn	Feb 21	140	1980	130	100.000	769
6	Nordhorn	Sep 21	170	1980	108	90.000	833
7	Nordhorn	Dez 21	650	1984	96	279.000	2.906
8	Nordhorn	Jan 22	180	1978	105	183.000	1.743
9	Nordhorn	Mai 22	400	1978	113	341.000	3.018
10	Nordhorn	Aug 22	650	1985	112	200.000	1.786
11	Nordhorn	Dez 22	650	1982	95	230.000	2.421
12	Nordhorn	Jan 23	180	1981	104	168.000	1.615
13	Nordhorn	Jul 23	180	1979	105	50.000	476
14	Nordhorn	Feb 24	170	1980	95	169.000	1.779
15	Nordhorn	Jun 25	650	1982	98	152.000	1.551
16	Nordhorn	Okt 25	155	1978	96	115.000	1.198
17	Nordhorn	Nov 25	650	1982	104	220.000	2.115
Mittel der Kauffälle:		Aug 22	376	1980	106	171.176	1.630

Wertrelevante Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind nicht vorhanden. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Der mittlere Vergleichspreis beträgt **1.630 €/m²** Wohnfläche.

Aus Sicht des Gutachterausschuss ist ein Abschlag zu dem mittleren Vergleichspreis aufgrund des vorgefundenen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstaus, der fehlenden Instandhaltungsrücklage und kleineren Mängel vorzunehmen.

Pauschaler Ansatz: 30 % Abschlag zum mittleren Vergleichspreis

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen sind somit berücksichtigt. Damit ergibt sich der mittlere Vergleichspreis zu **1.141 €/m² Wohnfläche**.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem mittleren Vergleichspreis (**1.141 €/m²**) durch Multiplikation mit der Objektgröße (**111 m² Wohnfläche**).

Damit ergibt sich der **vorläufige Vergleichswert zu 127.000 €**.

Wohnfläche	111 m ²
mittlerer Vergleichspreis	1141 €/m ²
(marktangepasster) vorläufiger Vergleichswert	126.651 €
Ansatz boG: Bodenwert sonstiger Teilflächen	0 €
Vergleichswert	126.651 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	127.000 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

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

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

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

Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall ist kein weiterer Abschlag zu berücksichtigen. Die bereits beim mittleren Vergleichspreis berücksichtigten 30% Abzug belaufen sich auf rd. 50.000 €, die für die Beseitigung der Mängel und des Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstaus erforderlich sind.

3.4.4 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	126.651 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	126.651 €
Vergleichswert (gerundet)	127.000 €

3.5 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.

3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Rohertrag

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

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

Nachfolgend dargestellt ist ein Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Nordhorn:

Baujahr	bis 1949	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2002	2003 bis 4/2023
Wohnungs- größe						
20 m ² bis unter 45 m ²		6,57 5,82 - 6,88	7,80 6,03 - 9,80			
45 m ² bis unter 65 m ²	6,62 6,48 - 8,18	6,64 5,82 - 7,11	7,06 5,96 - 8,41	7,28 6,20 - 8,56	6,73 6,17 - 7,47	9,73 8,87 - 11,03
65 m ² bis unter 85 m ²	6,00 5,82 - 7,47	6,90 5,94 - 8,22	6,63 5,94 - 7,42	7,14 6,19 - 8,15	7,13 6,52 - 7,70	9,28 8,06 - 10,46
85 m ² bis unter 190 m ²	5,42 5,04 - 6,93	6,14 4,72 - 7,28	6,43 5,20 - 7,84	6,73 5,95 - 7,84	6,68 6,13 - 7,36	8,39 6,93 - 10,08

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

Nutzung / Lage	Wohn- / Nutzfläche	Miete	Monatsmiete
Wohnung Nr. 1	111 m ²	6,73 €/m ²	747 €
Summe Monatsmiete			747 €
jährlicher Rohertrag			8.964 €

Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten setzen sich beim Wertermittlungsobjekt wie folgt zusammen:

Verwaltungskosten	439 €
Instandhaltungskosten	1.598 €
Mietausfallwagnis	2 %
	179 €

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

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

jährlicher Rohertrag		8.964 €
Bewirtschaftungskosten	24,73 % des Rohertrages	-2.217 €
jährlicher Reinertrag		6.747 €

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 (Wohnungen) im Mittel zum Stichtag 01.01.2026 zu 2,0 Prozent. Nach Anpassung auf das Wertermittlungsobjekt (Lage, Restnutzungsdauer) und auf den Wertermittlungsstichtag ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu **2,0 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 Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von **34 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		6.747 €
Bodenwertverzinsung	2,00% von 26.180 €	-524 €
Reinertrag der baulichen Anlagen		6.224 €
Kapitalisierungsfaktor	(Zinssatz: 2,00% RND: 34,0 Jahre)	24,4986
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		152.470 €

3.5.2 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	26.180 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	152.470 €
vorläufiger Ertragswert	178.650 €

3.5.3 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.

3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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).

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.

Wie im vorstehenden Vergleichswertverfahren sind für die Modernisierung und Instandhaltung sowie Beseitigung der Baumängel und Bauschäden rd. 50.000 € zu berücksichtigen.

3.5.5 Ertragswert

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

Bodenwert der marktüblichen Fläche	26.180 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	152.470 €
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	178.650 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
Ertragswert	128.650 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Ertragswertverfahren (gerundet)	129.000 €

Zusammenfassung

Nach dem Vergleichswertverfahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Wert von **127.000 €** (s. Seite 31). Der Wert nach dem Ertragswertverfahren beläuft sich auf **129.000 €**. Nach Auffassung des Gutachterausschusses werden beim Vergleichswert die objektspezifischen Besonderheiten besser berücksichtigt. Der Gutachterausschuss ermittelt daher den Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren zu **127.000 €**.

3.6 Verkehrswert

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

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das **Wohnungseigentum Nr. 1** (lt. Aufteilungsplan) am Wertermittlungsobjekt Stadt Nordhorn, Bentheimer Straße 38A zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.03.2026 mit

127.000 €

(in Worten: Einhundertsiebenundzwanzigtausend Euro)

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche ist unbedeutend.
ermittelt.

Nordhorn, den 05.03.2026


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@lgln.niedersachsen.de

Nordhorn, den 16.03.2026
Im Auftrage



Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (2-fach ausgedruckt, 1-fach digital per beBPo)

Amtsgericht Nordhorn
Zwangsversteigerungsgericht
Seilerbahn 15
48529 Nordhorn

Anlagen zum Gutachten**Berechnungen****Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**

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

I. Hauptgebäude

Wohnung 1. Obergeschoss = Wohnung 1 lt. Aufteilungsplan

WOHNFLÄCHE		
I. Obergeschoß		
Wohnen	$4,01 \times 7,01 =$	$28,11 \text{ m}^2$
Essen	$3,26 \times 3,25 =$	$10,60 \text{ m}^2$
Küche	$2,70 \times 3,15 =$	$8,51 \text{ m}^2$
Bad	$2,33^5 \times 3,15 =$	$7,36 \text{ m}^2$
Elternz.	$3,76 \times 3,15 = 11,84$	
	$+ 3,01 \times 1,61 = + 4,85$	$16,69 \text{ m}^2$
Kinderz. I	$2,64 \times 5,26 = 13,89$	
	$- 0,41^5 \times 0,83 = - 0,34$	
		$13,55 \text{ m}^2$
Kinderz. II	$2,64^5 \times 4,02^5 =$	$10,65 \text{ m}^2$
Flur	$1,46 \times 1,13^5 =$	$1,66$
Abst. R.	$1,13^5 \times 1,13^5 =$	$1,29$
Diel	$5,13^5 \times 1,51 =$	$7,75$
Balkon	$5,40 \times 2,00 = 10,80$	
	$+ 1,25 \times 4,95 = + 6,19$	
	$0,5 \times$	$8,50$
		$114,67 \text{ m}^2$
- 3 % für Putz		$3,44 \text{ m}^2$
		$111,23 \text{ m}^2$
		=====

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.