Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

www.gutachter-berends.de

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

Zusatzqualifikation: Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe (gemäß Euro-Zert)

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

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

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis Oktober 2030 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

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

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Wertermittlungsstichtag **21.05.2026**
für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage** bebaute Grundstück in
48529 Nordhorn, Denekamper Straße 99



Verkehrswert (Marktwert): 192.900,00 Euro (unbelastet)

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausendneunhundert Euro (unbelastet)

Aktenzeichen des Gerichts: **7 K 22/25**

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Vorbemerkung zu diesem Gutachten**	**3**
2	**Allgemeine Angaben**	**3**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
3.5.2	Bauordnungsrecht	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3.8	Derzeitige Nutzung	8
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**9**
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
4.2	Gebäude	9
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundflächen und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes	11
4.3	Garage	11
4.4	Außenanlagen	11
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**12**
5.1	Grundstücksdaten	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3	Bodenwertermittlung Gebäude- und Freifläche	12
5.4	Sachwertermittlung	13
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	13
5.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	15
6	Sachwertberechnung	22
7	Verkehrswert	23
8	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**25**
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
9	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Vorbemerkung zu diesem Gutachten

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus nebst Garage
Objektadresse:	Denekamper Straße 99, 48529 Nordhorn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nordhorn, Blatt 11799, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nordhorn, Flur 53, Flurstück 102/2, Gebäude- und Freifläche, Denekamper Straße 99, Größe 556 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Nordhorn Zwangsversteigerungsgericht Seilerbahn 15 48529 Nordhorn Auftrag vom 12.03.2026 (Auftragseingang 16.03.2026)

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner:	nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger:	Commerzbank AG Group Credit Risk Management CP IP Workout Private 1, Kaiserslauterer Straße 75, 06128 Halle (Saale)

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag vom 12.03.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	21.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.05.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 21.05.2026 um 10:30 Uhr statt. Der Miteigentümer wurde angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden, mit Ausnahme eines Schlafzimmers im Obergeschoss sowie eines Kellerraumes.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	sonnig bis bewölkt, 17 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 10:30 Uhr Ende: 11:30 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker, Mitarbeiterin Frau Tanja Klinge, der Miteigentümer sowie zeitweise ein Berater der Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: ● Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000; ● Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; ● Stadtplan; ● Übersichtskarte; ● Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; ● Auszug aus der Bauakte; ● Auskunft aus dem Altlastenkataster; ● Auskunft aus dem Gewerbeverzeichnis.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterinnen Frau Heike Böker und Frau Tanja Klinge wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: ● Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; ● teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen; ● Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung; ● Übernahme in Reinschrift. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 7 K 22/25
Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war dem Sachverständigen kein Mieter oder Pächter bekannt,

b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
es ist kein Teil- oder Wohnungseigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war ein Verwalter nicht bestellt,

c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Ordnung und Bürgerdienste, vom 28.05.2026 ist an der Objektadresse kein Gewerbebetrieb gemeldet,

d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
es sind keine wesentlich wertrelevanten Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden,

e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,

f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,

g) ob ein Energieausweis vorliegt,
dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis nicht vor,

h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
lt. Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 17.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehende Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.

Bemerkungen:

1) Es ist eine Einbauküche in dem Bewertungsobjekt vorhanden. Die vorhandene Einbauküche hat ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits überschritten und stellt keinen wesentlichen Wert mehr dar.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Grafschaft Bentheim
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Nordhorn ca. 59.633 Einwohner (lt. www.nordhorn.de, Stand 28.01.2026)
überörtliche Anbindungen / Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 217 km entfernt Bundesstraße: B 403, B 213 Kreisstraßen: K 26, K 27 Autobahnzufahrt: A 31 Wietmarschen / Lohne Bahnhof: Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Nordhorn vorhanden

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Siedlungslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Nordhorn vorhanden, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in Nordhorn vorhanden, Stadtverwaltung ist im Stadtzentrum von Nordhorn vorhanden, das Stadtzentrum von Nordhorn ist ca. 2,3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	teilweise Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Mehrfamilienhäuser, teilweise Gewerbeobjekte, teilweise Seniorenwohnheime, Ärztehaus (im ehemaligen Marienkrankenhaus)
Beeinträchtigungen:	nicht bekannt
Topographie:	augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flur:	Flurstücksnummer:	Größe:
53	102/2	556 m²

Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchfahrtsstraße / Hauptverkehrsstraße
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit beiderseitigen Gehwegen / Fahrradstraße, Parkbuchten / -streifen vorhanden, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 17.03.2026 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 11799, lfd.-Nr. 3 folgende Eintragung: - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 22 / 25). Eingetragen am 16.07.2025.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft der Stadt Nordhorn, Abteilung Bauordnungsamt, vom 18.03.2026 bestehen keine Baulasten.
Denkmalschutz:	Die Liste der Baudenkmäler wurde eingesehen. Hinweise auf Denkmalschutz liegen nicht vor.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen: M = Mischgebiet
Darstellungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein Bebauungsplan, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

3.5.2 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut.

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt und ständig bewohnt.

Zum Wertermittlungsstichtag waren laut Auskunft der Stadt Nordhorn vom 27.05.2026, Abteilung Bürgerbüro, drei erwachsene Personen an der Objektadresse gemeldet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

4.2 Gebäude

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundflächen und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; teilunterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu Aufenthaltsraum ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1957 (lt. Bauakte)
Bruttogrundflächen:	unterkellerter Gebäudeteil: ca. 150,28 m² (lt. vorliegenden Unterlagen) nicht unterkellerter Gebäudeteil: ca. 91,02 m² (lt. vorliegenden Unterlagen) gesamt: ca. 241,30 m²
Modernisierung:	nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen aktuellen Bestimmungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	ein Wohn- / Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC und Flur
Obergeschoss:	drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und Flur
Spitzboden:	zu Aufenthaltsraum ausgebaut
Kellergeschoss:	zwei Kellerräume und Kellerflur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente / tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Holz, Treppe zum Spitzboden Raumspartreppe
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff ca. aus dem Jahr 2020
Dach:	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech gestrichen (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, PVC
Wandbekleidungen:	teilweise tapeziert, teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	teilweise tapeziert, teilweise verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Badezimmer:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	halbhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

Sanitäre Installation:

Badezimmer:
Badewanne, Waschbecken, WC, halbhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke verputzt und gestrichen

Gäste-WC:
Waschbecken, WC, deckenhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke verputzt und gestrichen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen überwiegend aus Kupferrohr, teilweise aus sonstigen Materialien (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher der Marke Viessmann aus dem Jahr 2022 (laut Auskunft des Miteigentümers), es ist ein fest verbauter Kachelofen aus dem Baujahr vorhanden, der Kachelofen ist laut Auskunft des Miteigentümers weiterhin in Betrieb, die rechtliche Zulässigkeit des Kachelofens wurde seitens des Sachverständigen nicht geprüft, es wird von einer rechtlichen Legalität ausgegangen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- und Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine wesentlich wertrelevanten besonderen Bauteile vorhanden, mit Ausnahme des Kachelofens (rechtliche Zulässigkeit nicht geprüft) Für den Kachelofen wird unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Zeitwert in dieser Bewertung angesetzt.
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche (Zeitwert überschritten)
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	**Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Es sind Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten zu erledigen**

4.3 Garage

Baujahr: ca. 1962 (lt. Bauakte)

Bruttogrundfläche: ca. 19,41 m² (lt. vorliegenden Unterlagen)

Außenansicht Klinkermauerwerk, Flachdach, Dacheindeckung Bitumendachbahnen, Holzdecke, Licht- und Starkstrom vorhanden, Betonboden, Garagenschwingtor, Seiteneingangstür aus Holz, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Wände verputzt und gestrichen

4.4 Außenanlagen

Hof- und Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlage und Pflanzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Abdach hinter der Garage, Terrassenüberdachung

5 Ermittlung des Verkehrswerts

§194 Verkehrswert (BauGB)

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

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 48529 Nordhorn, Denekamper Straße 99, zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	*11799*	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	53	102/2	556 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Bodenwertermittlung Gebäude- und Freifläche

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 245,00 €/m² ist ein repräsentativer Grundstückswert für die dort durchgeführte Bebauung. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes muss hier nicht durchgeführt werden.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²) / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte	245,00 €/m²
Fläche (m²)	x 556 m²
abgabenfreier Bodenwert	**= 136.220,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 **136.220,00 €.**

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

1) nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

2) grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

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

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

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

5.4.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,6	0,4		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,9 %	36,1 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus unterkellerter Gebäudeteil

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	63,9	405,77
3	730,00	36,1	263,53
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 669,30 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		669,30 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise / Ausbauzustand	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	669,30 €/m² BGF
	rd.	**669,00 €/m² BGF**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,6	0,4		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	63,9 %	36,1 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus nicht unterkellerter Gebäudeteil

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	63,9	440,91
3	790,00	36,1	285,19
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 726,10 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		726,10 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Bauweise / Ausbauzustand	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	726,10 €/m² BGF
	rd.	**726,00 €/m² BGF**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus unterkellerter Gebäudeteil

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile Kachelofen	500,00 €
Summe	500,00 €

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (107.267,85 €)	7.508,75 €
Summe	7.508,75 €

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

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus unterkellerter sowie nicht unterkellerter Gebäudeteil
Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Einfamilienhaus** beträgt nach ImmoWertV 2021 **80 Jahre**.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude: Garage
Die Gesamtnutzungsdauer für das Gebäude **Garage** beträgt nach ImmoWertV 2021 **60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus unterkellerter Gebäudeteil sowie nicht unterkellerter Gebäudeteil

Das (gemäß Bauakte) ca. 1957 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 2021“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten), die im Wertermittlungsansatz teilweise als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1957 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 2021" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1962 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 64 Jahre =) 0 Jahren.

Aufgrund des am Ortstermin tatsächlich vorgefundenen baulichen Zustandes unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten sowie unterstellten Modernisierungen wird für die Garage eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren als angemessen angesehen und dementsprechend für diese Bewertung angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**Wertbeeinflussung insgesamt**
- Allgemeine Modernisierung, Instandhaltung und Renovierung, z.B. Erneuerung des Badezimmers im Obergeschoss aufgrund Überalterung etc. - Mauerwerksreparaturen am Gesamtobjekt / Fugarbeiten - sonstige noch nicht erfasste Kleinreparaturen	- 32.950,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt	**-32.950,00 €**

Die Berechnung des oben genannten Betrages wurde mithilfe von „Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.02.2/2.1/1 und Folgende / Modernisierungs- und Instandhaltungskosten“ (Tab. 2.1-1 und Folgende) unter Berücksichtigung der noch zusätzlich anfallenden Reparaturen / Modernisierungen ermittelt. Hier wurden die unterstellten Modernisierungen (2 Modernisierungspunkte) mit einberechnet.

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

6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus unterkellerter Gebäudeteil	Einfamilienhaus nicht unterkellerter Gebäudeteil	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	669,00 €/m² BGF	726,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	150,28 m²	91,02 m²	19,41 m²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	100.537,32 €	66.080,52 €	9.413,85 €
Baupreisindex (BPI) 21.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100	193,4/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	194.439,18 €	127.799,73 €	18.206,39 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	194.439,18 €	127.799,73 €	18.206,39 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre	20 Jahre
• prozentual		68,75 %	68,75 %	66,67 %
• Faktor	x	0,3125	0,3125	0,3333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	60.762,24 €	39.937,42 €	6.068,19 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	61.262,24 €	39.937,42 €	6.068,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**107.267,85 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**7.508,75 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**114.776,60 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**136.220,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**250.996,60 €**
Sachwertfaktor	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**225.896,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**32.950,00 €**
Sachwert	=	**192.946,94 €**
	rd.	**192.900,00 €**

7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 192.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 48529 Nordhorn, Denekamper Straße 99

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	*11799*	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	53	102/2	556 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2026 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 192.900,00 Euro (unbelastet)

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausendneunhundert Euro (unbelastet)

geschätzt.

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

Osterwald, den 30.05.2026



Sachverständigenbüro
Günter Berends
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Siegel

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[7] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, b.v.s. Sachverständige: ImmoWertV 2021 1. Auflage 2021

[8] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)

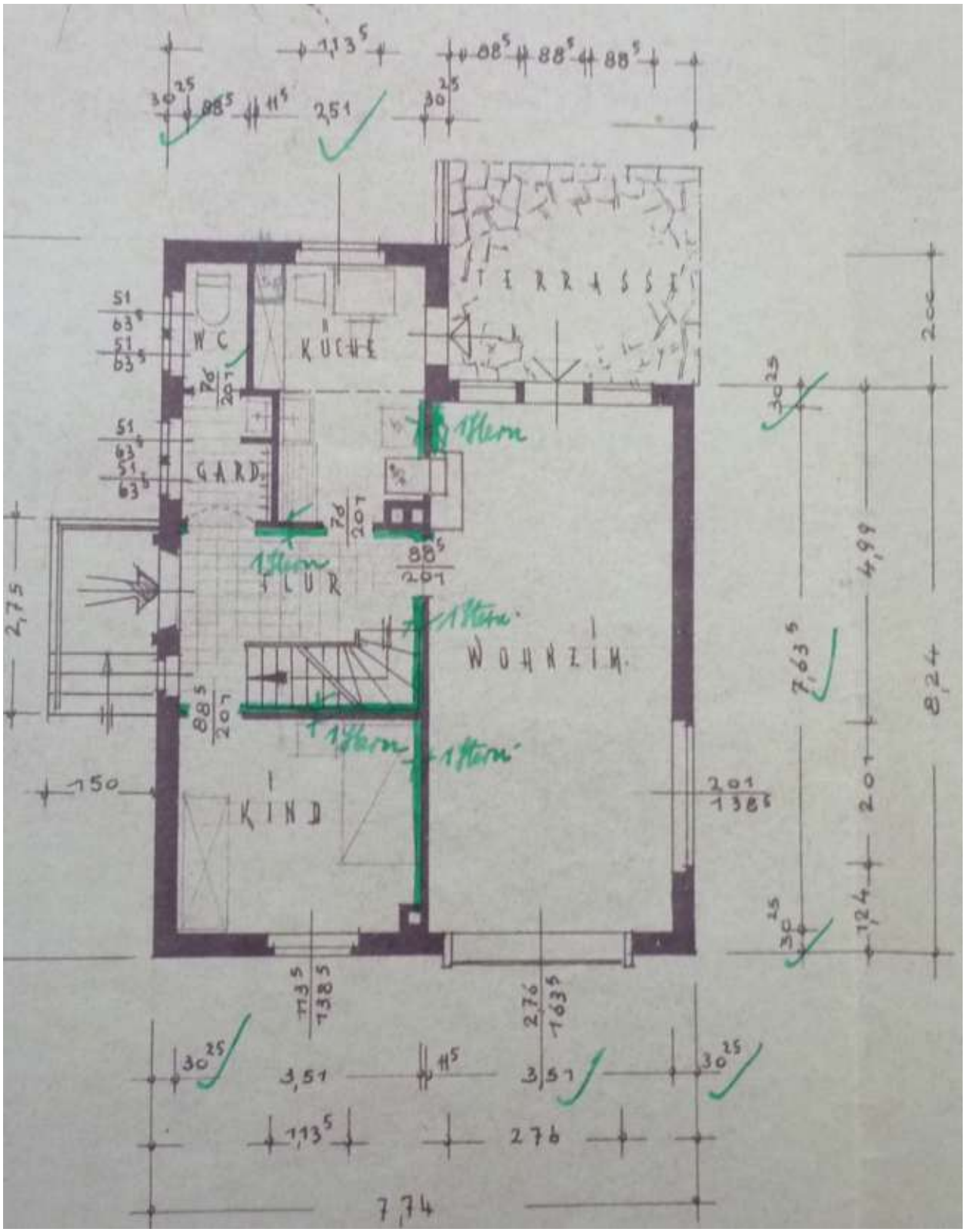
9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte
Anlage 2: Allgemeine Fotos
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4: Übersichtskarte
Anlage 5: Stadtplan
Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Hinweis: Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

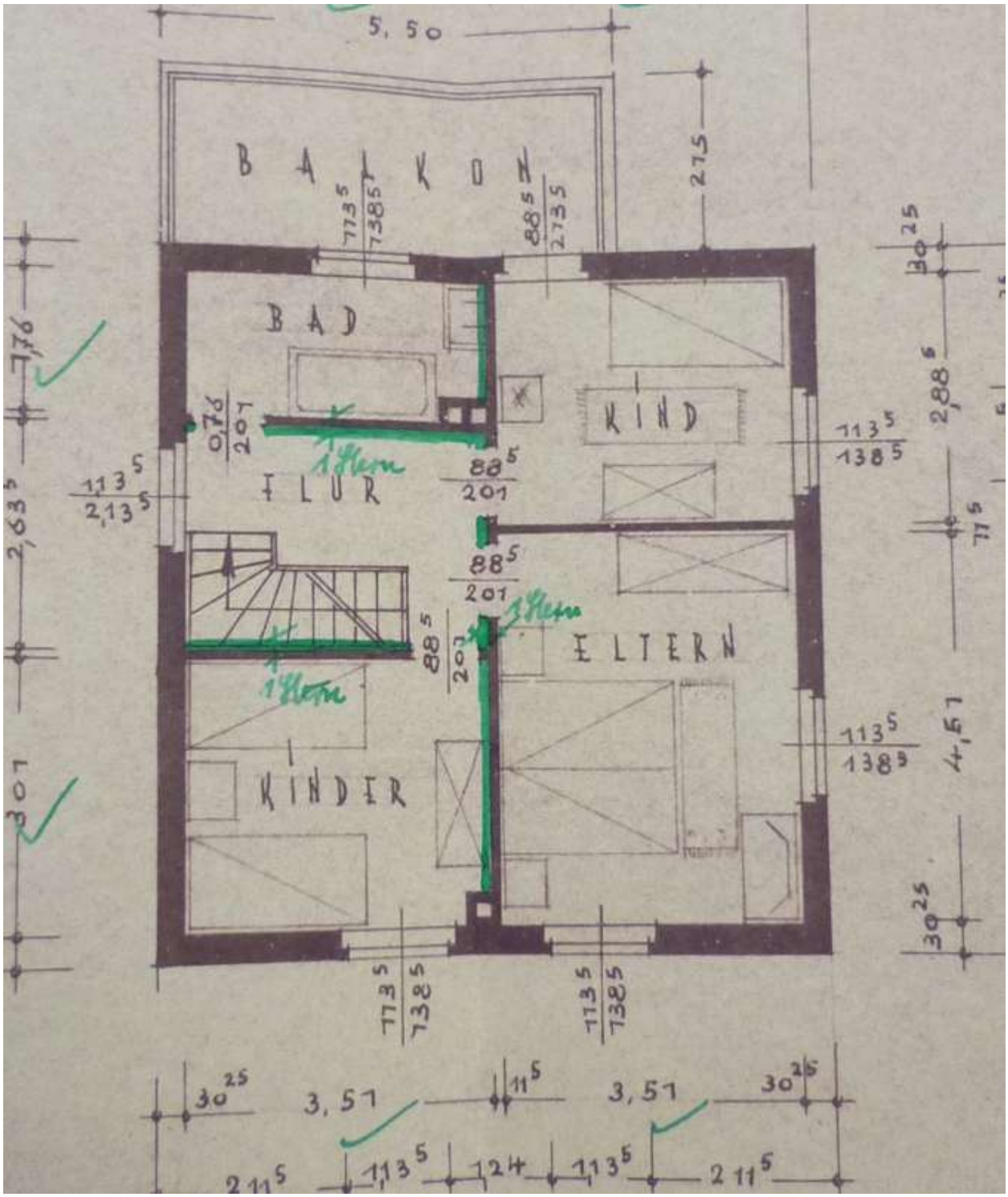
Seite 1 von 5



Grundriss Erdgeschoss / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

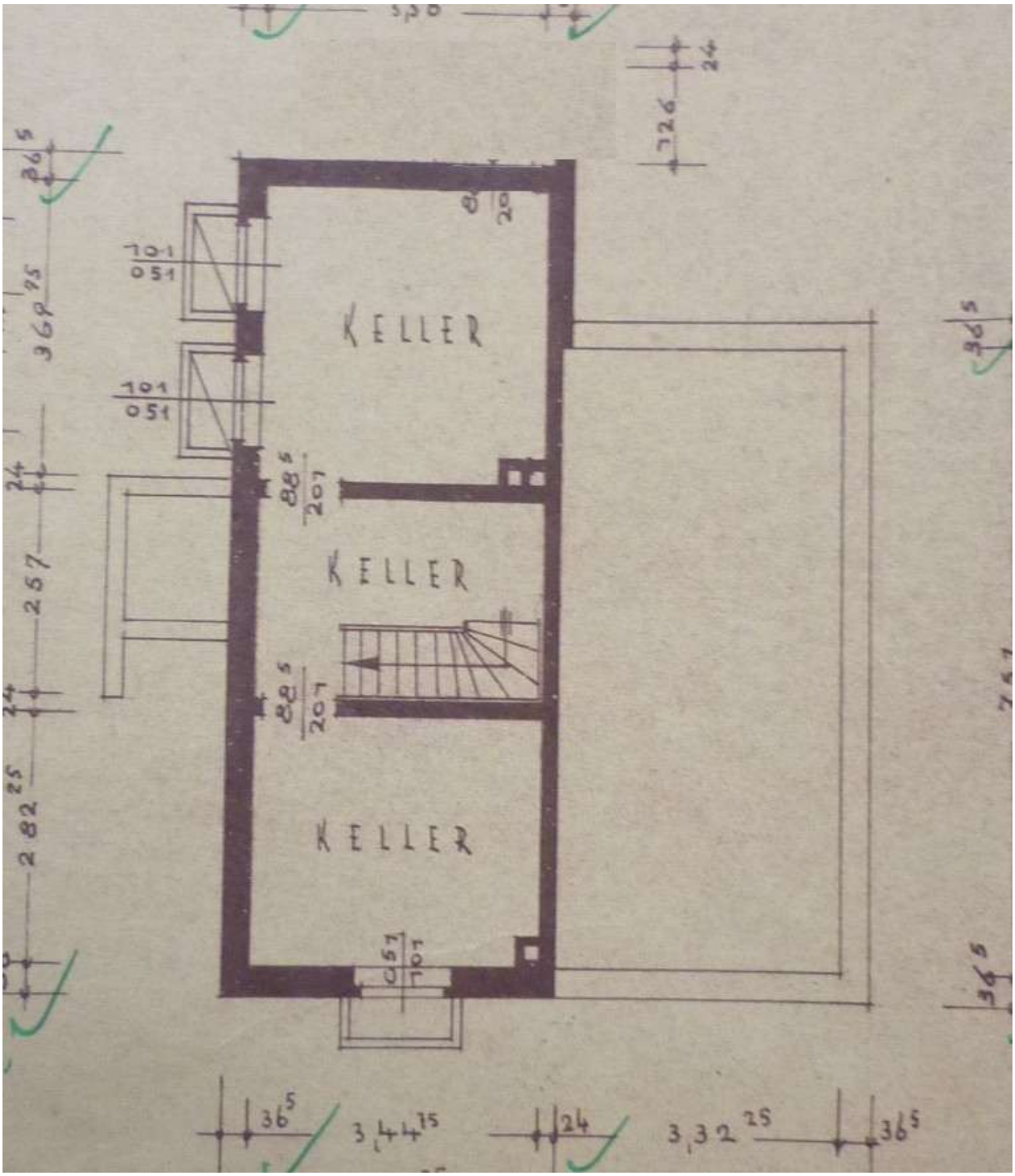
Seite 2 von 5



Grundriss Obergeschoss / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

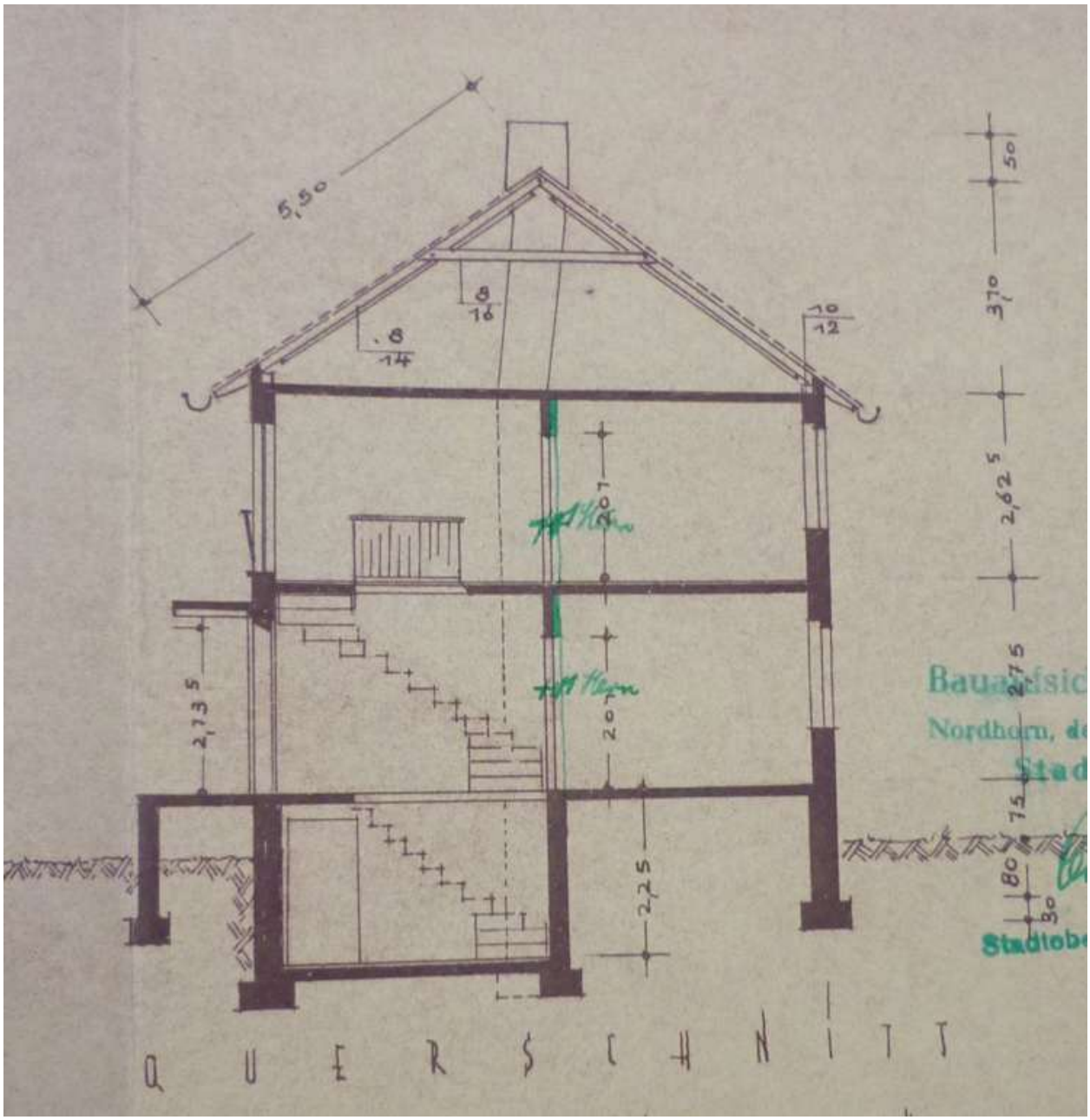
Seite 3 von 5



Grundriss Keller / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

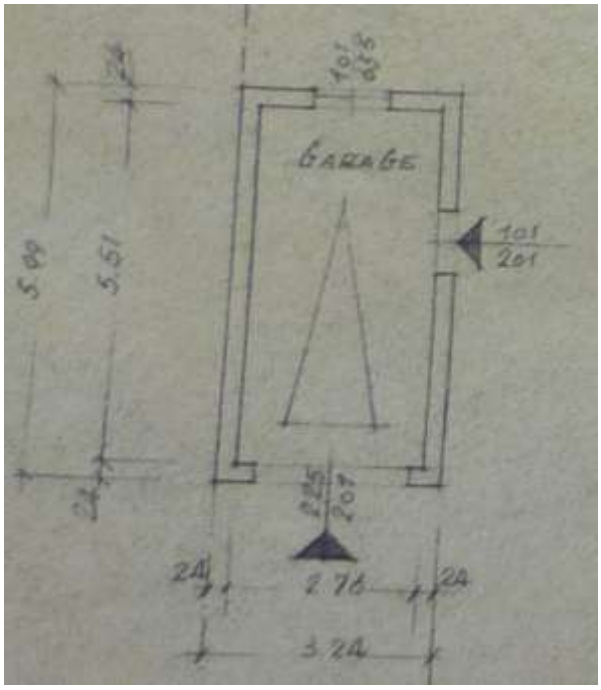
Seite 4 von 5



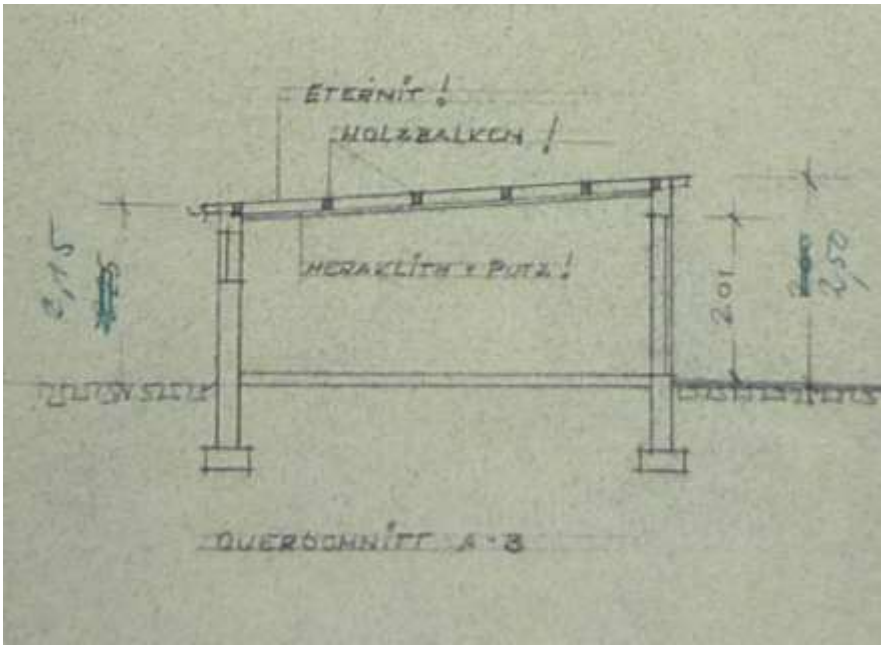
Schnitt / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitte

Seite 5 von 5



Grundriss Garage / Auszug aus der Bauakte



Schnitt Garage / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 12



Frontansicht / Ansicht aus nord-nordwestlicher Richtung



Front- / Seitenansicht / Ansicht aus südwestlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 12



Rückansicht / Ansicht aus südöstlicher Richtung



Fronansicht Garage

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 12



Garten / Abdach hinter der Garage



Zufahrtsstraße „Denekamper Straße“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 12



Hauseingangsbereich



Flur Erdgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 12



Wohn- /Esszimmer



Kachelofen im Wohnzimmer / Essbereich

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 12



Küche / Einbauküche



Küche / Einbauküche

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 12



Gäste-WC



Geschosstreppe EG / OG

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 12



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 12



Flur OG / Raumspartreppe zum Spitzboden



Spitzboden

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 12



Kellertreppe



Kellerraum (Beispiel)

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 12



Heizung



Stromversorgung / -verteilung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 12



Garage Innenansicht



Garage Innenansicht

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

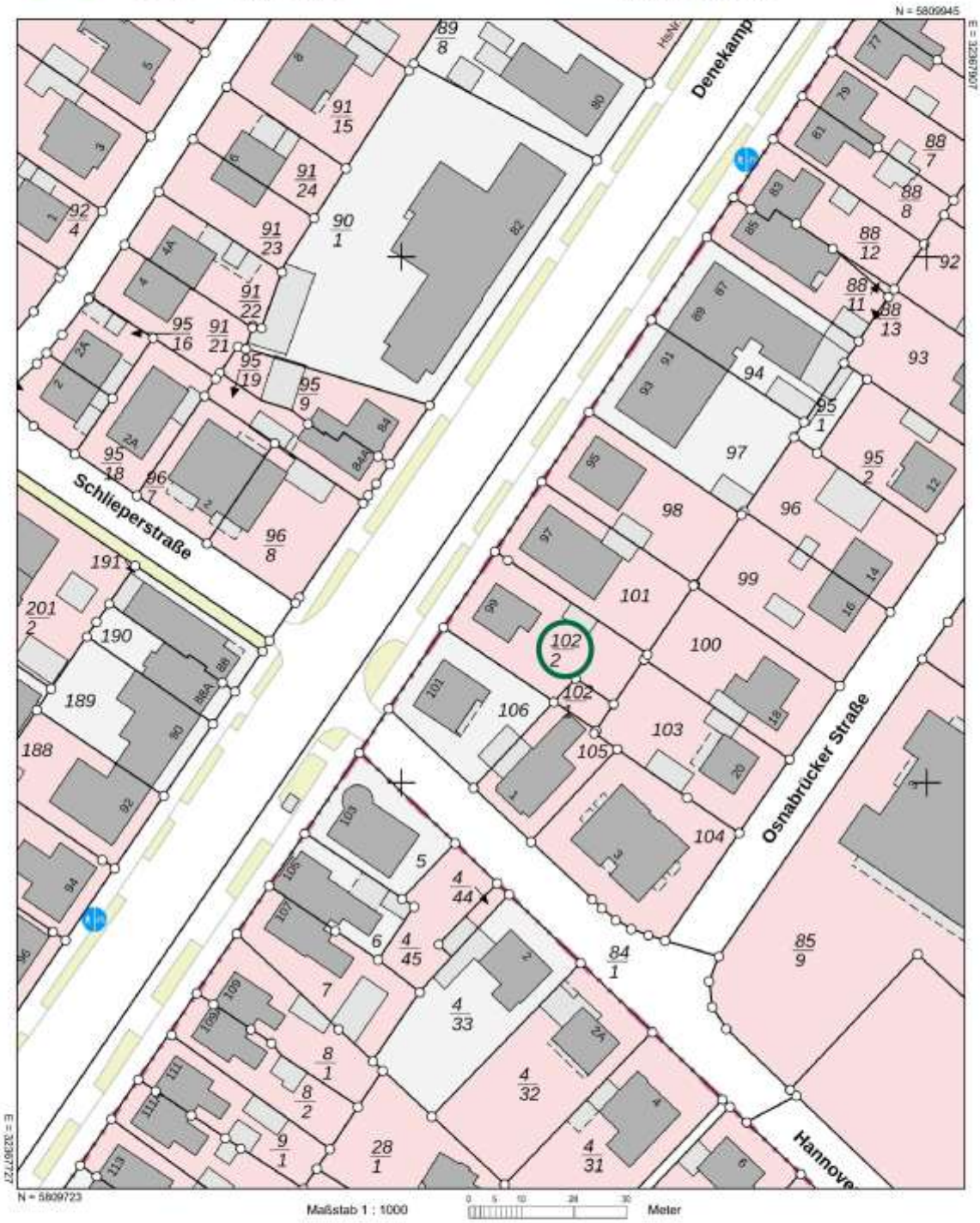
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Nordhorn, Stadt
Gemarkung: Nordhorn
Flur: 53 Flurstück: 102 / 2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 16.03.2026



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Nordhorn - Stand: 23.02.2026
Schilfstraße 6
48529 Nordhorn

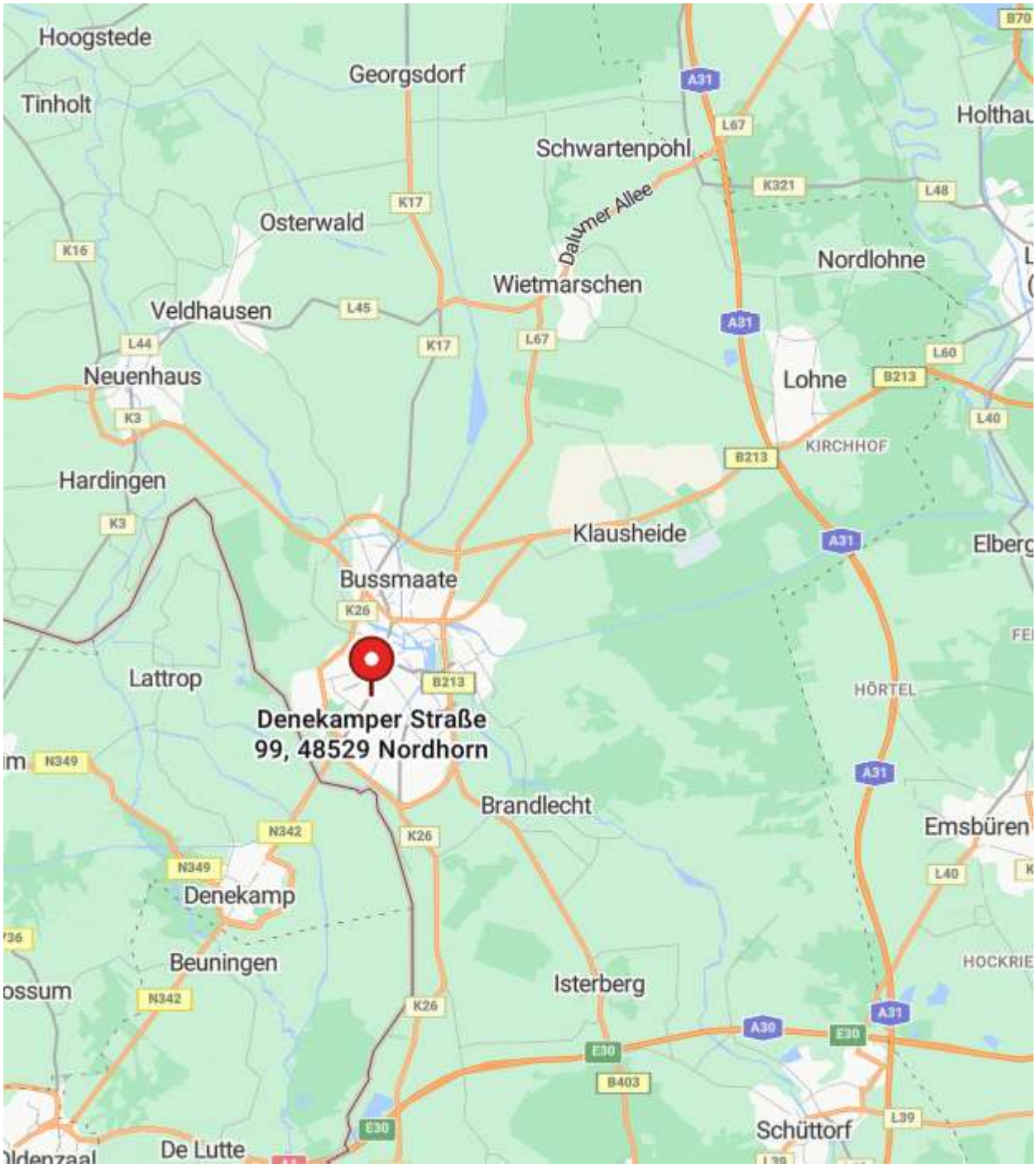
Bereitgestellt durch:
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20260316_123064

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 4: Übersichtskarte

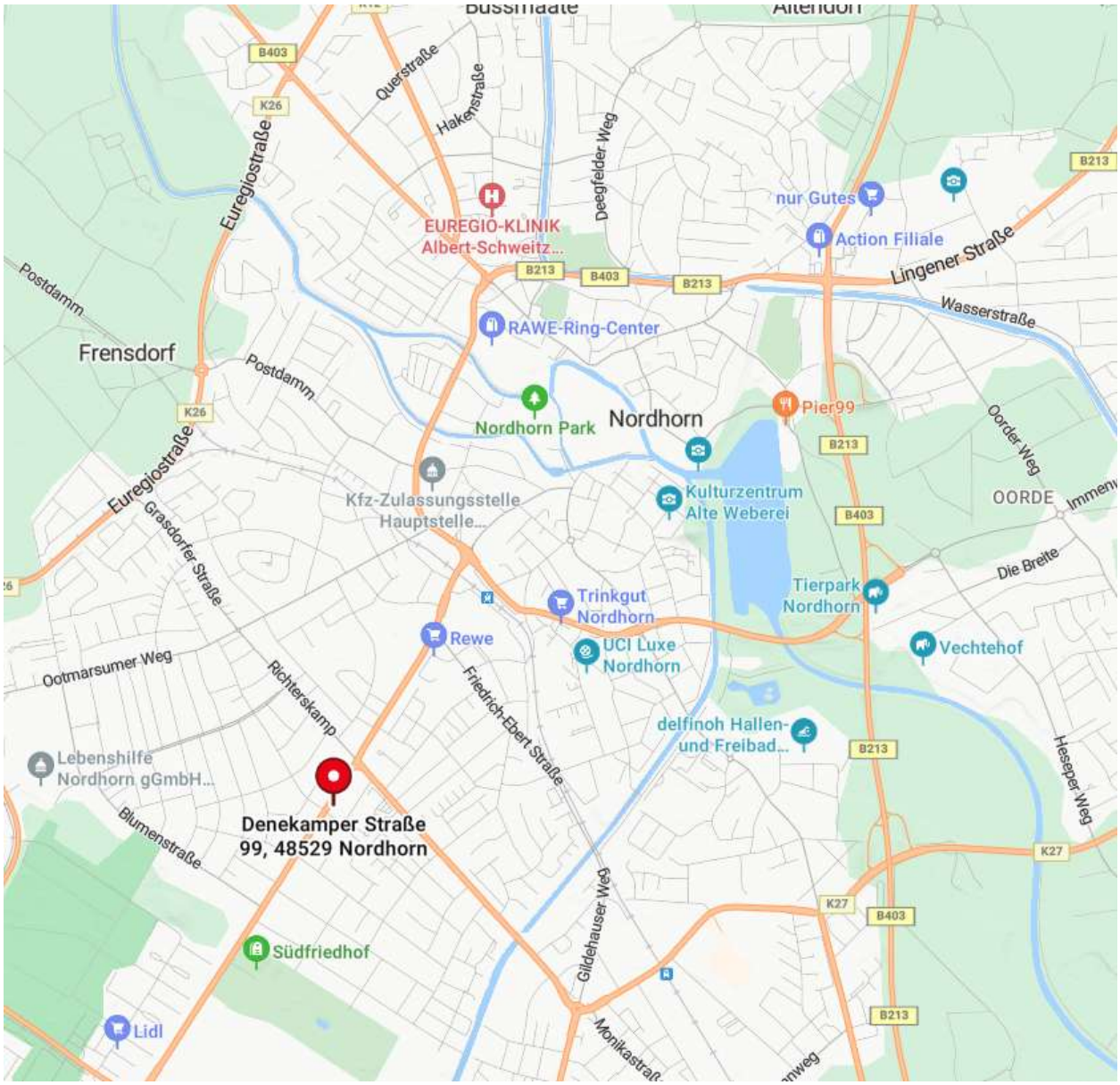
Seite 1 von 1



Quelle: Übersichtskarte bing maps

Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 21.05.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Adresse: Denekamper Straße 99, 48529 Nordhorn
Gemarkung: 3151 (Nordhorn), Flur: 53, Flurstück: 102/2



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08004418
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 245 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Mischgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2026