Aktenzeichen: W2-014/2026

GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Nordhorn, Memeler Straße 29

Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Nordhorn
Straße, Hausnummer:	Memeler Straße 29
Gemarkung:	Nordhorn
Flur:	51
Flurstück(e):	112/148 und 112/144
Gesamtfläche:	569 m²
Grundbuchbezirk:	Nordhorn
Grundbuchblatt:	28199, lfd.-Nr. 1 und lfd.-Nr. 2/zu 1
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 in der Besetzung

Vorsitzende: [redacted]
Gutachter: [redacted]
Gutachter: [redacted]

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.04.2026 mit

278.000 €

ermittelt.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s 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	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Demographische Entwicklung	13
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	14
2.6.1	Hauptgebäude	14
2.6.2	Nebengebäude	19
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	21
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**23**
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Bodenwert des bebauten Flurstücks 112/148	25
3.3.2	Gesamtbodenwert	26
3.4	Sachwertverfahren	27
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	27
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	29
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	30
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6	Sachwert	33
3.5	Verkehrswert	34
Anlagen zum Gutachten		**36**
Berechnungen		36
Merkblatt Gutachterausschuss		37

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 37 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Nordhorn
Auftragseingang:	15.01.2026
Aktenzeichen Auftraggeber:	7 K 34/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Bauaufnahme durch:	[redacted] von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
am:	12.03.2026
Weitere Teilnehmer:	keine – ***der Zutritt zum Gebäude wurde nicht gewährt***
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	23.04.2026
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 23.04.2026.

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 (23.04.2026).

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
- 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.

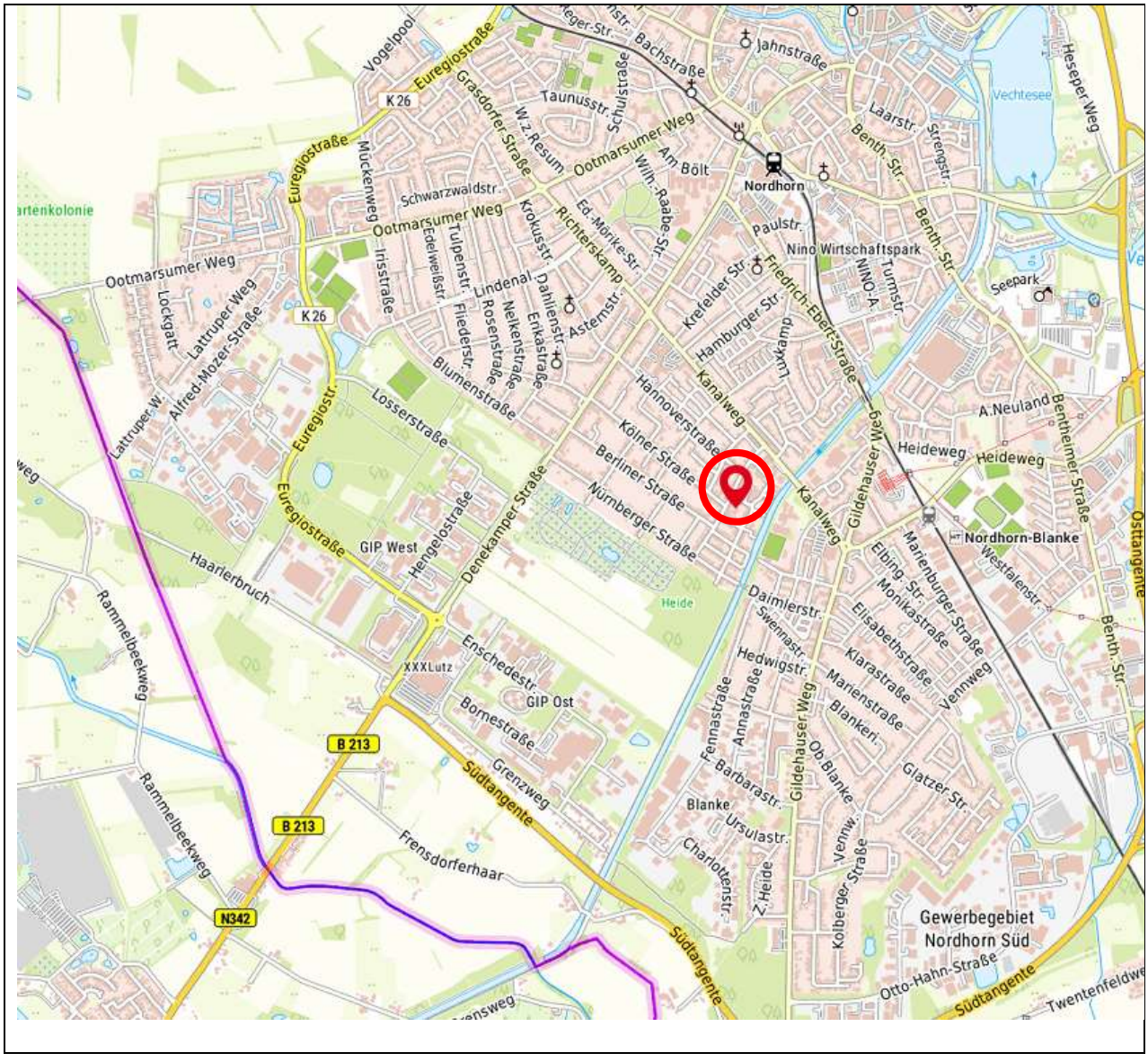
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Neuberlin der Stadt Nordhorn an der Memeler Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Stadt Nordhorn (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 2,2 km.

Übersichtskarte



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

LGLN

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Grafschaft Bentheim bestimmt Nordhorn als Gemeinde mit der Funktion Mittelzentrum. Die Kreisstadt hat rd. 55.200 Einwohner und ist ca. 150 km² groß.

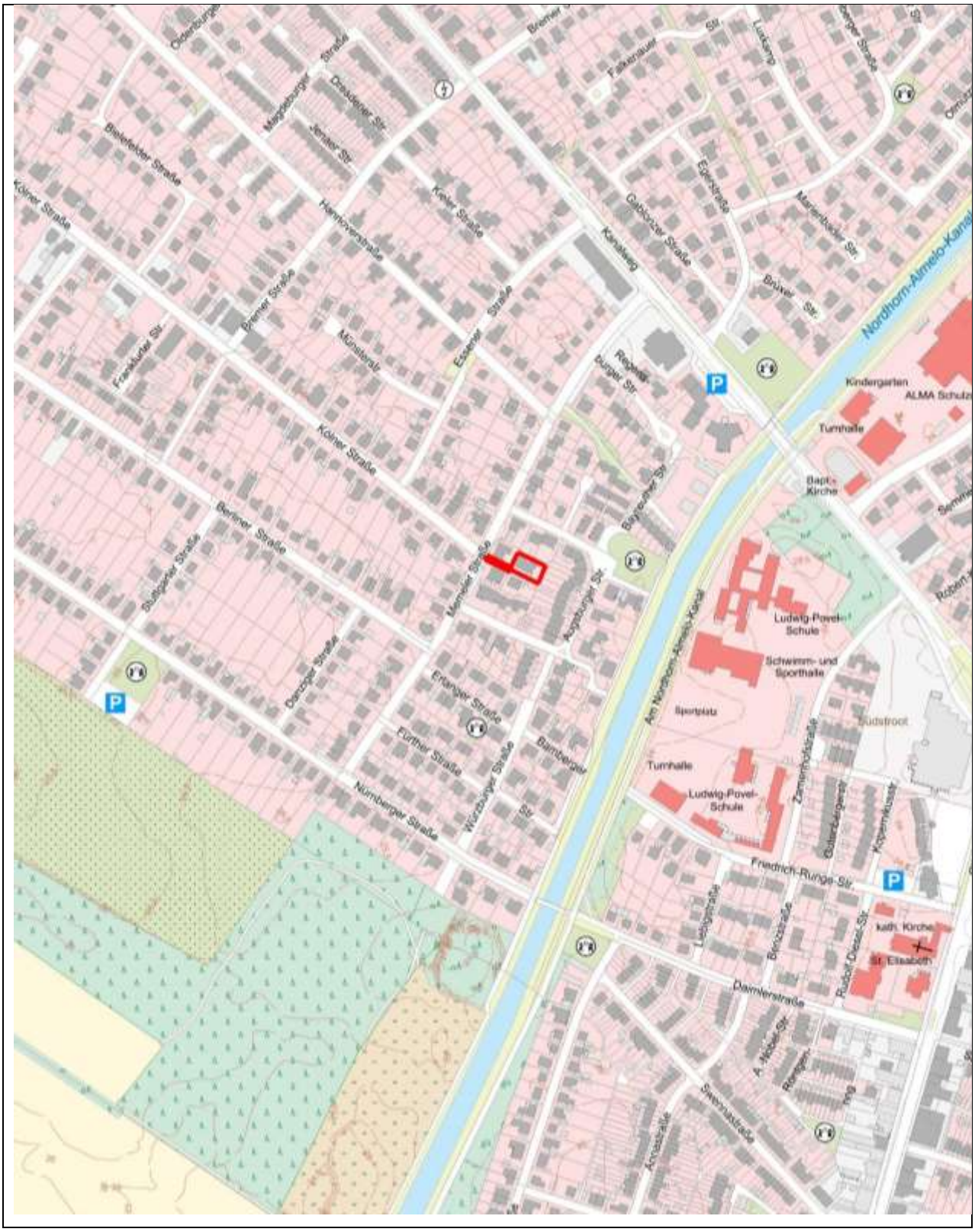
Nordhorn ist eine selbständige Stadt im äußersten Westen von Niedersachsen und grenzt direkt an die Niederlande. Als Kreisstadt des Landkreises Grafschaft Bentheim und Mitgliedsgemeinde in der Euregio bildet Nordhorn den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt des Kreisgebietes.

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

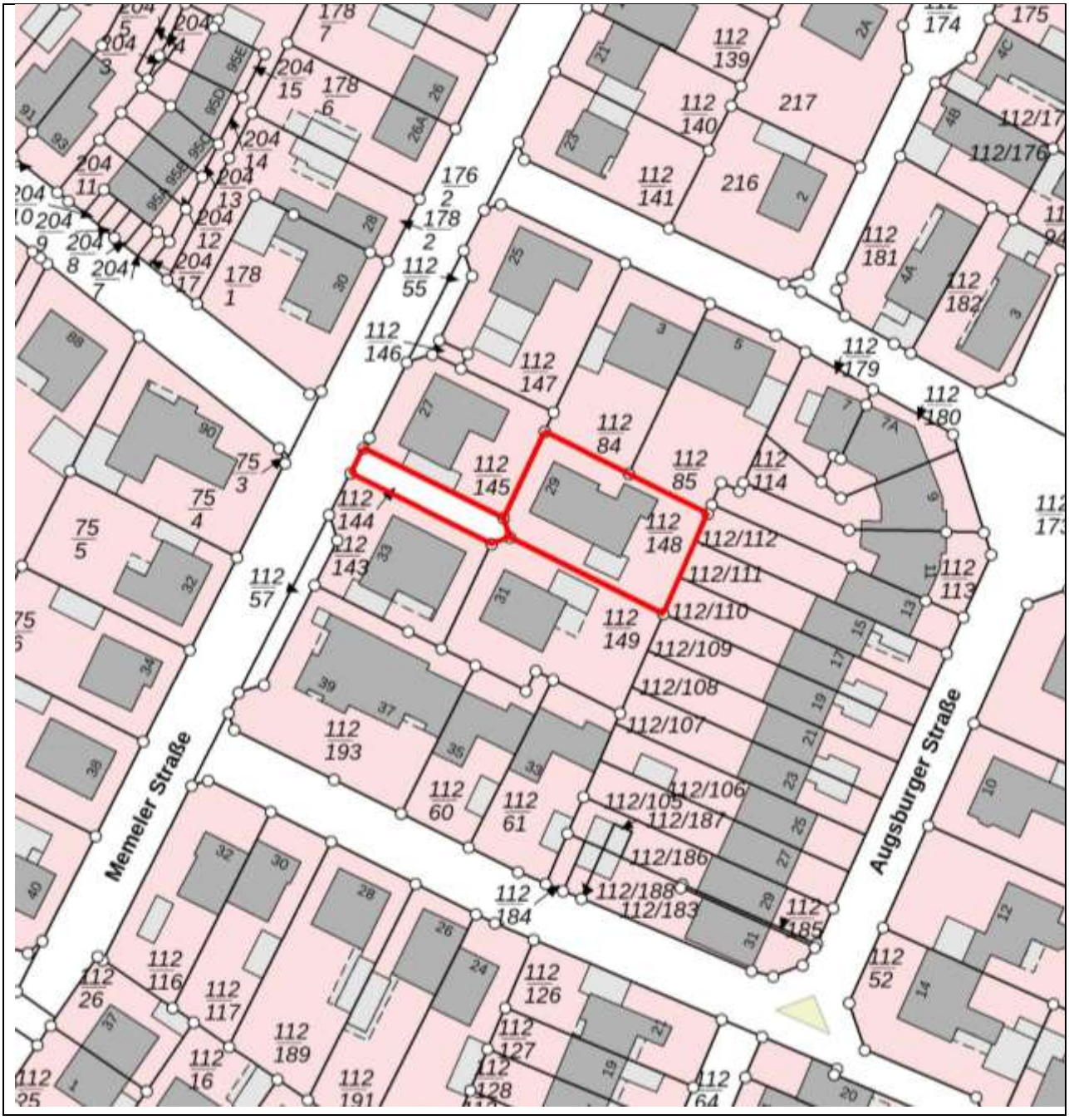
LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 569 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 18 m (Grundstücksbreite) x 28 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 Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

Gemäß den Unterlagen des Liegenschaftskatasters setzt sich das Wertermittlungsobjekt aus folgenden Flurstücken zusammen:

tatsächliche Nutzung	Fläche
Flurstück 112/148 (Wohnbauland)	510 m²
½ Anteil am Flurstück 112/144 (Privatstraße)	59 m²
Gesamt:	569 m²

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Memeler Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Rad- / Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist gepflastert. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert. Das Wertermittlungsobjekt liegt in zweiter Baureihe und wird über eine Privatstraße erschlossen.

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

- Wasserversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Stromversorgung
- 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, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 19.01.2026 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

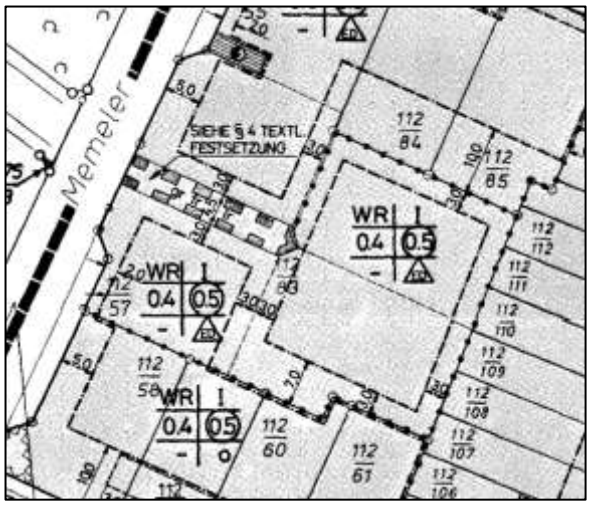
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 2 „Südstroot“, 2. Änderung der Stadt Nordhorn vor, der am 04.10.1985 in Kraft trat.



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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5

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

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Memeler 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. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Stadt Nordhorn in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches ist nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nordhorn, Grundbuchamt vom 16.01.2026 folgende Eintragung enthalten:

3	1, 2/zu 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 34/25). Eingetragen am 08.12.2025.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

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

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Dem Gutachterausschuss ist nicht bekannt geworden, dass das Wertermittlungsobjekt vermietet ist. 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

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachgeschossausbau:	nicht ausbaubar
Baujahr(e):	1985
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte für den Neubau eines Wohnhauses vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	232 m² (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche:	118 m² (nach Bauakten)
Nutzfläche:	15 m² (nach Bauakten)

Raumaufteilung:

im Erdgeschoss (EG):	Wohn- und Esszimmer, Küche, Abstellraum, Flur, WC-Raum, 4 Schlafzimmer und Bad (nach Bauakten)
Einstufung/Besonderheiten:	dem Zweck entsprechender Grundriss

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Verblendsteinmauerwerk
Dach:	flachgeneigtes Satteldach, Betondachsteine
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden
Innenwände:	Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesenspiegel in der Küche
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss
Fußboden, Fußbodenbelag:	Laminat, Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad und WC-Raum (nach Bauakten)
Heizung:	Laut Aussage des Schornsteinfegermeisters befindet sich im Objekt eine Gasbrennwertheizung, Baujahr ca. 2019, Warmwasserbereitung über Brauchwasserspeicher, letzte Prüfung erfolgt 07/2025 und war mängelfrei, offener Kaminofen aus 1985, ebenfalls überprüft und letztmalige Prüfung in 07/2025 war mängelfrei
Einbaumöbel:	nicht bekannt

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Restarbeiten beim Bad (fehlende Fußleiste, 2 Türen und Zargen fehlen, Decke unverputzt, nur Gipskarton), die äußeren Holzbauteile müssen gestrichen werden; Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandhölzer nur eingeschränkt erfolgen - nach äußerem Anschein liegen keine Schäden vor.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend mit kleineren Fertigstellungsmängeln

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen

Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,5** 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:	41 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Küche neu, Bad neu
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Restnutzungsdauer:	**39 Jahre**
Wertrelevantes Baujahr:	1985 (2026+Restnutzungsdauer-Gesamtnutzungsdauer)

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

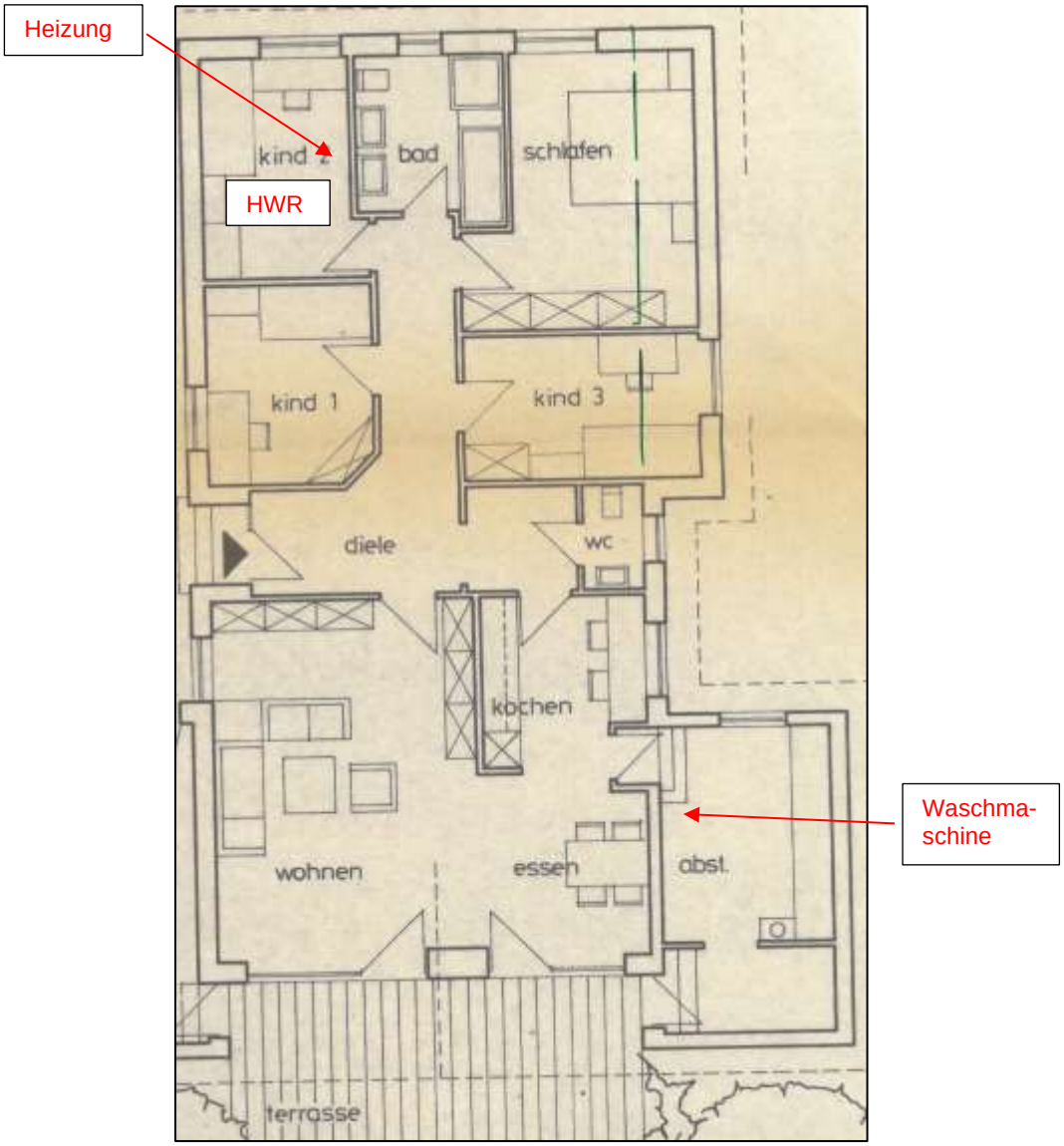
Fotos
(aufgenommen am 12.03.2026 und 23.04.2026)

	
Ansicht von der Straße	Ansicht vom Garten
	
Wohnzimmer	Küche
	
Bad	Restarbeiten Bad

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



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

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudetyp:	Garage
Geschosse:	Erdgeschoss
Dachgeschossausbau:	nicht ausbaubar
Baujahr(e):	1985
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte den Neubau einer Garage vor
Größe:	
Bruttogrundfläche:	32 m² (Berechnungen s. Anlage)
Nutzfläche:	17 m² (nach Bauakten)
Raumaufteilung:	
im Erdgeschoss (EG):	Garage

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hohlschichtmauerwerk mit Außenverblendschale, Verblendsteinmauerwerk
Dach:	Pultdach, Betondachsteine
Außentore/-türen:	Stahlschwingtor, Blechtür
Geschossdecken:	Deckenverkleidung OSB-Platten

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Bewertung nach äußerem Anschein. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden nicht getroffen werden. Das Gebäude befindet sich nach äußerem Anschein überwiegend im Originalzustand. Die äußeren Holzbauteile müssen gestrichen werden.
Einstufung des Zustandes:	(dem Alter entsprechend) befriedigend

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	60 Jahre
bisheriges Alter:	41 Jahre
Modernisierungen:	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	**19 Jahre**

Die Restnutzungsdauer wurde sachverständig bestimmt.

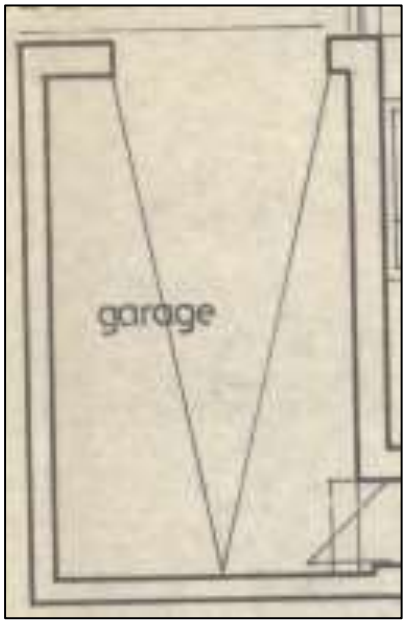
Fotos
(aufgenommen am 12.03.2026)

	
Ansicht von der Straße	Ansicht vom Garten

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich)

Erdgeschoss



2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	einfache Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege, Klinkerpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Einfriedung:	Einfriedung durch Nachbarn, Einfahrtstor
Gartenanlage:	Rasenfläche

Fotos
(aufgenommen am 12.03.2026)



Zuwegung zur Memeler Straße



Einfahrt



westlicher Grundstücksbereich



nördlicher Grundstücksbereich

	
Rasenfläche	Terrasse

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren 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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbständig 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 Bodenwert des bebauten Flurstücks 112/148

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 195 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- reines Wohngebiet.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2026 © 2026 GAG

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 569 m² auf. Davon ist eine Teilfläche (Flurstück 112/148) von 510 m² als marktübliche Größe der vorhandenen Bebauung (Wohnbauland) zuzuordnen. Der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/144 dient der individuellen Erschließung des Flurstücks und wird ebenfalls als Wohnbauland eingestuft.

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von **195 €/m²** ab.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

3.3.2 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Baufläche (marktübliche Fläche)	569 m²	195,00 €/m²	110.955 €
sonstige Flächen (als boG zu berücksichtigen)			
Bodenwert insgesamt	**569 m²**		**110.955 €**

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Die Berechnung der BGF ist der Anlage zu entnehmen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel), Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten nach NHK 2010 (incl. Baunebenkosten):

Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend,
Gebäudetyp: Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, - Typ 1.22
Ausstattungsstandards: Stufe 2,5
Kosten der Bruttogrundfläche: 701 €/m²
Abschläge: aufgrund des sehr flachgeneigten Daches (keine Ausbaumöglichkeit)
Angemessener Ansatz: **rd. 550 €/m²**

Nebengebäude: nach Typ 14.1 und Erfahrungswerten

Gebäude	Wohnhaus
Bruttogrundfläche in m²	310
NHK 2010	550 €/m²
Zuschlag für besondere Bauteile	
Zu-/Abschlag für besondere Gebäudegeometrie	
Baupreisindex am Stichtag (bezogen auf 2010)	190,7
Herstellungskosten am WE-Stichtag	325.144 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	*80*
Alter in Jahren	*41*
Restnutzungsdauer in Jahren	*39*
Alterswertminderungsfaktor (lineare Wertminderung)	0,4875
Gebäudesachwert	158.507 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**167.881 €**

Anschlüsse Elektrizität, Wasser, Gas; Kanalisation	7.500 €
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	1.500 €
Überdachungen, sonstige Nebengebäude	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**9.000 €**

Bodenwert (marktübliche Fläche)	110.955 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	167.881 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	9.000 €
vorläufiger Sachwert	**287.836 €**

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

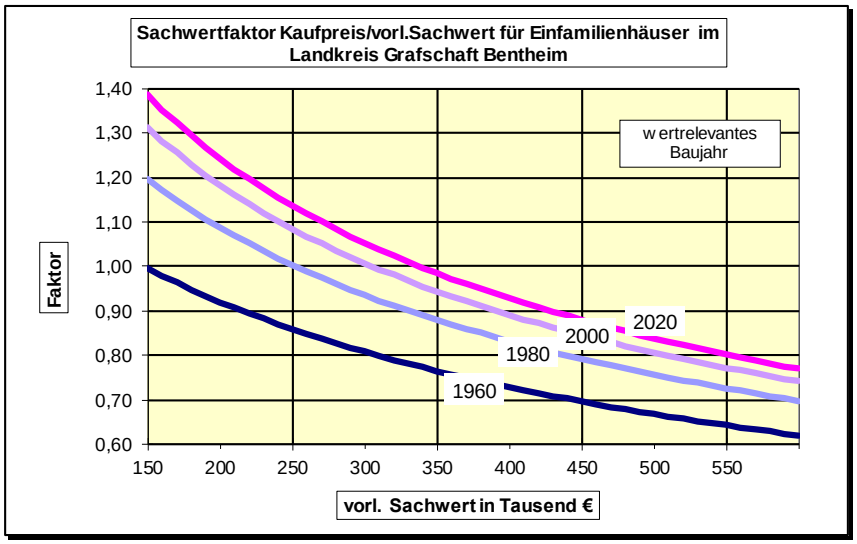
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) untersucht. Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Regressionsanalyse im Jahr 2025 – Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	829
Kaufzeitpunkt:	01.2023- 12.2025
Lage:	Landkreis Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1955 – 2023 (Mittel 1977)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	85.000 – 1.007.000 Euro (Mittel 294.000 Euro)

Es ergab sich in erster Linie eine Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes. Der Sachwertfaktor KP/SW verringert sich mit Anstieg des vorläufigen Sachwertes und ist darüber hinaus vom wertrelevanten Baujahr (unter Berücksichtigung der modifizierten Restnutzungsdauer) und der Lagewertigkeit (Bodenrichtwert, hier für das Wertermittlungsobjekt dargestellt) abhängig.



Analyse im Jahr 2025

vorl. Sachwert: 288.000 €
wertrelevantes Baujahr: 1985

Sachwertfaktor: 0,97 (entspr. Abschlag vom vorl. Sachwert: 3 %)

Aus diesem Untersuchungsergebnis wird deutlich, dass bei einem Verkauf im Regelfall der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage nicht zu erzielen ist und Marktanpassungsabschläge erforderlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Sachwertfaktoren für Vergleichsobjekte (Ein-/Zweifamilienhäuser) aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes. Hierbei werden aus der Stichprobe der ausgewerteten Verkäufe die 15 am besten mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmenden Vergleichsgrundstücke berücksichtigt.

Die Kaufpreise stimmen in einem oder mehreren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen (u. a. Sachwert, Lagewert, wertrelevantes Baujahr) mit dem Wertermittlungsobjekt nicht hinreichend überein. Anhand der Regressionsanalyse lassen sich die Einflüsse dieser Merkmale auf den Sachwertfaktor nachweisen. Die originären Sachwertfaktoren der Vergleichspreise werden daher anhand der Korrekturfaktoren der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des

Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Sachwertfaktor (umger. SW-Faktor):

Nr.	Lage	Datum	Fläche m²	Boden-Richtwert €/m²	wertrelev. Baujahr	Wohn-fläche m²	Kauf-preis €	Sach-wert €	SW-Faktor	umger. SW-Faktor
1	Nordhorn	03.25	494	160	1989	115	281.000	245.862	1,14	1,09
2	Nordhorn	07.25	648	225	1974	164	364.000	279.248	1,30	1,41
3	Nordhorn	07.25	576	260	1978	128	357.000	308.572	1,16	1,28
4	Nordhorn	07.25	425	165	1992	105	324.000	236.689	1,37	1,24
5	Nordhorn	08.25	741	160	1970	110	200.000	216.861	0,92	0,89
6	Nordhorn	08.25	558	200	1987	161	460.000	335.986	1,37	1,46
7	Nordhorn	09.25	595	250	1980	145	278.000	311.848	0,89	0,90
8	Nordhorn	09.25	615	165	1974	142	254.000	237.569	1,07	1,10
9	Nordhorn	09.25	900	145	1971	108	210.000	235.505	0,89	0,93
10	Nordhorn	09.25	555	145	1979	198	400.000	314.563	1,27	1,24
11	Nordhorn	09.25	620	180	1970	106	240.000	209.702	1,14	1,07
12	Nordhorn	09.25	803	180	1978	310	310.000	310.378	1,00	1,06
13	Nordhorn	10.25	672	250	1976	120	260.000	288.715	0,90	0,94
14	Nordhorn	10.25	439	135	1971	160	230.000	210.135	1,09	1,06
15	Nordhorn	10.25	638	210	1978	224	250.000	318.699	0,78	0,80
	Mittel:									1,10

Der arithmetische Mittelwert aus den angepassten Sachwertfaktoren berechnet sich zu 1,10.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach Einordnung durch den Gutachterausschuss bei **1,00**, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie zum vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert		287.836 €
Sachwertfaktor	1,00	
Marktanpassung		0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**287.836 €**

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandenen Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 10.000 € anzubringen. Dabei fallen vor allem die notwendigen Restarbeiten und der Anstrich der Außenholzbauteile ins Gewicht.

3.4.6 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	287.836 €
Ansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
Sachwert	277.836 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren (gerundet)	**278.000 €**

3.5 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Nordhorn, Nordhorn, Memeler Straße 29 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 23.04.2026 mit

278.000 €

(in Worten: Zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Ergänzung: Der Zeitwert der Einbauküche beträgt: 3.000 €

ermittelt.

Nordhorn, den 23.04.2026

[redacted] [redacted] [redacted]

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 02.06.2026
Im Auftrage



[redacted]

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach ausgedruckt und 1-fach digital per beBPo)

Amtsgericht Nordhorn
Zwangsversteigerungsgericht
Seilerbahn 15
48529 Nordhorn

Anlagen zum Gutachten

Berechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)

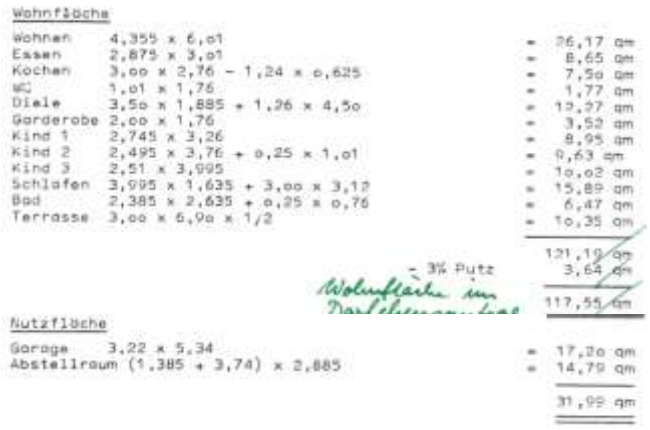
I. Hauptgebäude

Erdgeschoss	9,00 m	*	8,02 m		=	72,18 m²		
	8,00 m	*	3,36 m		=	26,88 m²		
	3,55 m	*	5,99 m		=	21,26 m²		
	7,45 m	*	4,64 m		=	34,57 m²		
							154,89 m²	
Dachgeschoss	9,00 m	*	8,02 m	/2	=	36,09 m²		
	8,00 m	*	3,36 m	/2	=	13,44 m²		
	3,55 m	*	5,99 m	/2	=	10,63 m²		
	7,45 m	*	4,64 m	/2	=	17,28 m²		
							232,34 m²	

II. Nebengebäude

Erdgeschoss	3,49 m	*	4,65 m		=	16,23 m²		
	4,05 m	*	1,34 m		=	5,43 m²		
Dachgeschoss	3,49 m	*	4,65 m	/2	=	8,11 m²		
	4,05 m	*	1,34 m	/2	=	2,71 m²		
							32,48 m²	

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)



Wohnfläche

Wohnen	4,355 x 6,01	= 26,17 qm
Essen	2,875 x 3,01	= 8,65 qm
Kochen	3,00 x 2,76 - 1,24 x 0,625	= 7,50 qm
WC	1,01 x 1,76	= 1,77 qm
Diele	3,50 x 1,885 + 1,26 x 4,50	= 12,27 qm
Garderobe	2,00 x 1,76	= 3,52 qm
Kind 1	2,745 x 3,26	= 8,95 qm
Kind 2	2,495 x 3,76 + 0,25 x 1,01	= 9,63 qm
Kind 3	2,51 x 3,995	= 10,02 qm
Schlafen	3,995 x 1,635 + 3,00 x 3,12	= 15,89 qm
Bad	2,385 x 2,635 + 0,25 x 0,76	= 6,47 qm
Terrasse	3,00 x 6,90 x 1/2	= 10,35 qm
		121,19 qm
	- 3% Putz	3,64 qm
	Wohnfläche im Dachgeschoss	117,55 qm

Nutzfläche

Garage	3,22 x 5,34	= 17,20 qm
Abstellraum	(1,385 + 3,74) x 2,885	= 14,79 qm
		31,99 qm

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.