



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Gersten, Droper Straße 8



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:	Gersten
Straße, Hausnummer:	Droper Straße 8
Gemarkung:	Gersten
Flur:	41
Flurstück(e):	41, 44
Gesamtfläche:	7.791 m ²
Grundbuchbezirk:	Gersten
Grundbuchblatt:	753, lfd.-Nr. 1 und 2
Eigentümer(in):	Siehe Grundbuch

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:

Gutachterin:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 mit

186.000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

	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 Lagemeerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2 Nutzung	10
2.2.3 Erschließungszustand	10
2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.3.3 Rechte und Belastungen	12
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demographische Entwicklung	13
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5 Entwicklungszustand	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Hauptgebäude	14
2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	20
3. Ermittlung des Verkehrswertes	21
3.1 Grundlagen	21
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	21
3.1.2 Kaufpreissammlung	21
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	21
3.1.4 Literatur	21
3.2 Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	22
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3 Bodenwert	23
3.3.1 Vergleichswerte	23
3.3.2 Bodenrichtwerte	24
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	25
3.3.4 Gesamtbodenwert	25
3.4 Sachwertverfahren	26
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	26
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	28
3.4.3 Vorläufiger Sachwert	28
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	30
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
3.4.6 Sachwert	33
3.5 Verkehrswert der einzelnen Grundstücke	34
3.6 Verkehrswert	35
Anlagen zum Gutachten	37
Berechnungen	37
Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Lingen
 Auftragseingang: 15.04.2025
 Aktenzeichen Auftraggeber: 11 K 7/25
 Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
 Besonderheiten: keine
 Örtliche Bauaufnahme durch:
 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
 am: 19.06.2025
 Weitere Teilnehmer: Vorstandsvorsitzender der Stiftung
 Ortsbesichtigung durch den
 Gutachterausschuss am: 14.07.2025
 Weitere Teilnehmer: Vorstandsvorsitzender der Stiftung

Hinweis: Die Bewertung erfolgt als wirtschaftliche Einheit der im grundbuchrechtlichen Sinne eigenständigen Grundstücke. Die Einzelwerte werden in Kapitel 3.5 ermittelt.

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

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 14.07.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (14.07.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung und zu Erschließungskosten
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude vom Eigentümer
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis
- Angaben über die wasserrechtliche Erlaubnis/Abwasserbehandlungsanlagen des Landkreises
- 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.

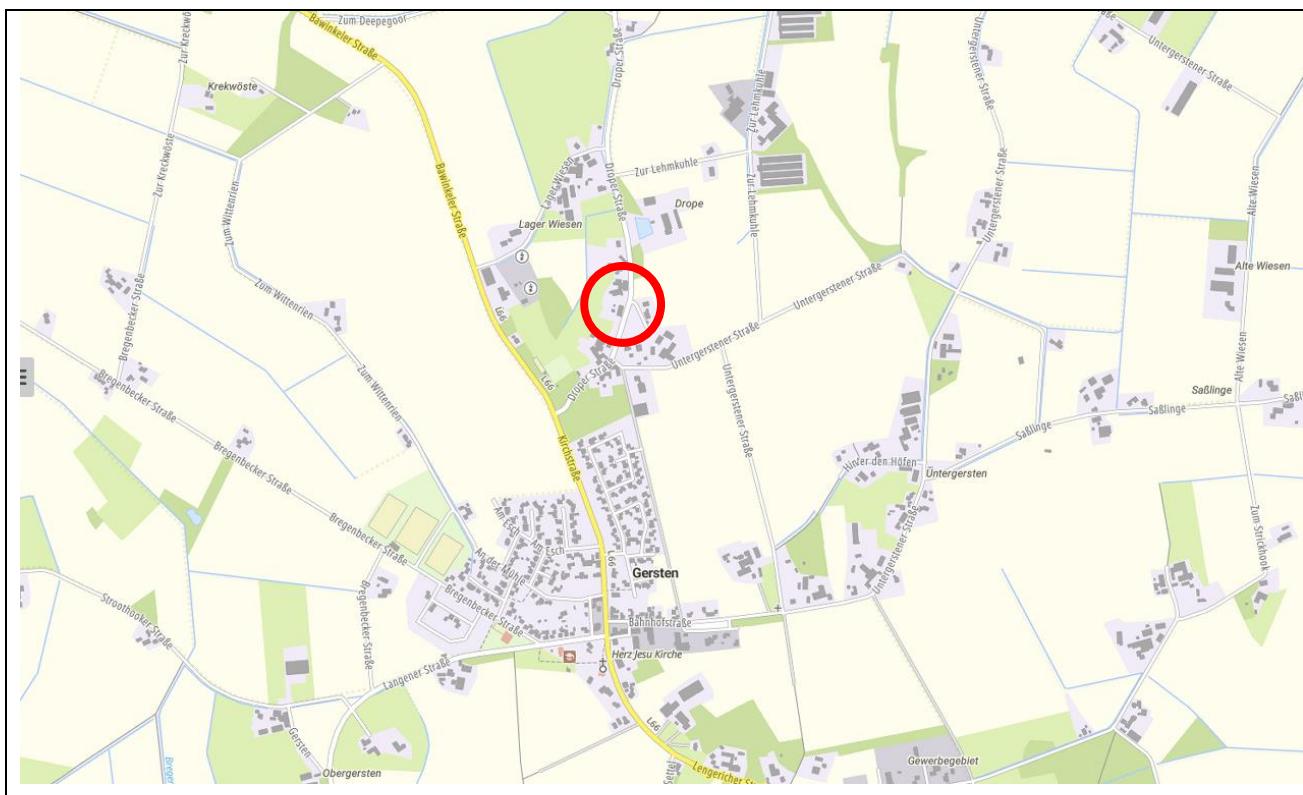
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemarkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Droepe der Gemeinde Gersten an der Droper Straße, einer Durchgangsstraße (Kreisstraße). Die Entfernung zum Zentrum der Gemeinde Gersten (Marktplatz/Kirche) beträgt ca. 1 km.

Übersichtskarte



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

© 2025  LGLN

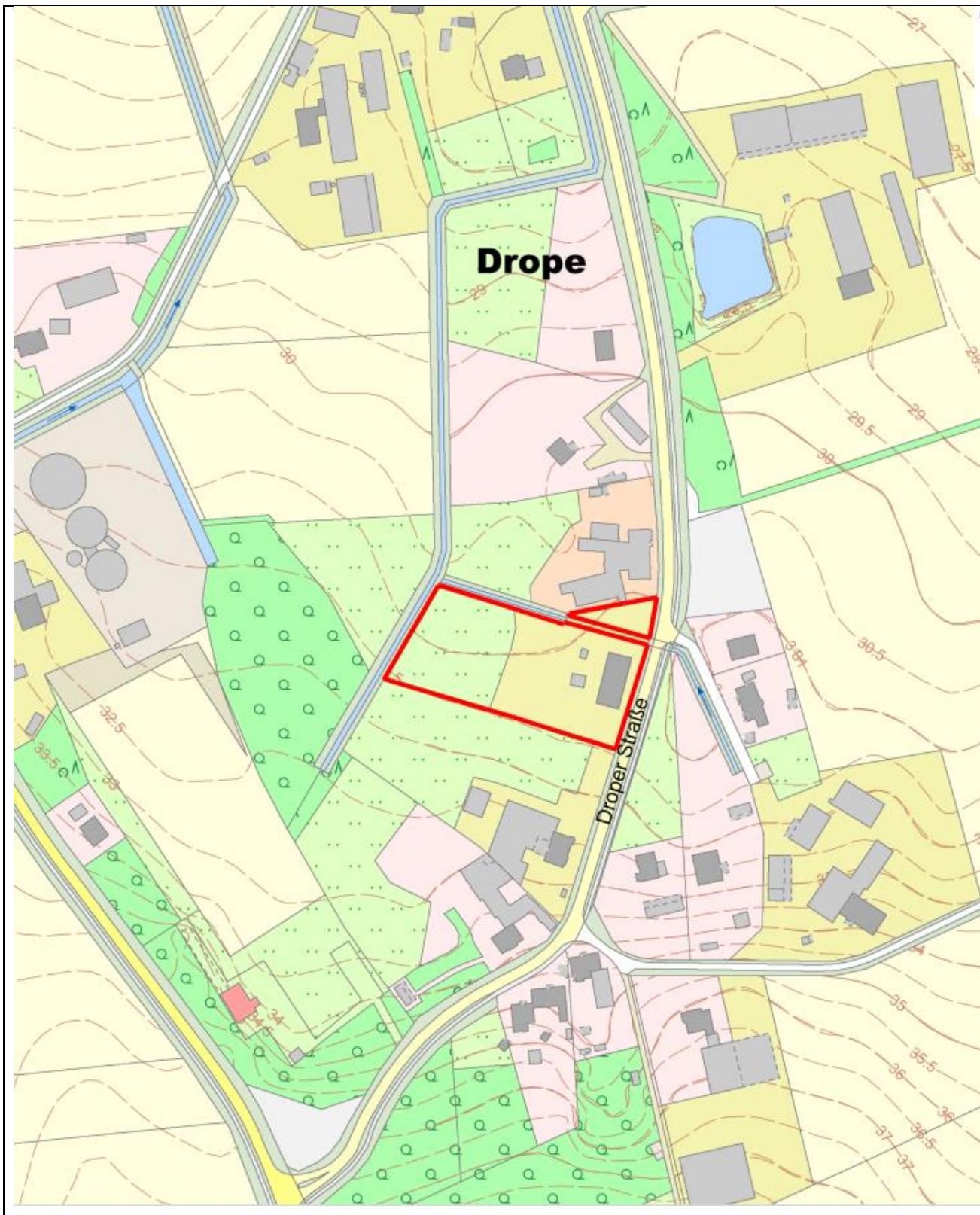
Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland bestimmt Lengerich als Gemeinde mit der Funktion Grundzentrum. Die Samtgemeinde, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Bawinkel, Gersten, Handrup, Langen, Lengerich (Sitz der Samtgemeindeverwaltung) und Wettrup, hat rd. 9.600 Einwohner und ist ca. 143 km² groß.

Die Ortschaft Lengerich liegt im Südosten des Landkreises Emsland an der Landesstraße L 60 von Lingen (Ems) nach Quakenbrück und an der Landesstraße L 66 von Bawinkel nach Freren. Der nächstgelegene Bahnhof für Personenverkehr befindet sich rd. 15 km (Luftlinie) entfernt in Lingen (Ems) an der Bahnstrecke Rheine-Emden, der nächstgelegene Bahnhof für Güterverkehr rd. 8 km entfernt in Freren an der Bahnstrecke Rheine-Fürstenau.

In Lengerich sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK5 (ohne Maßstab)



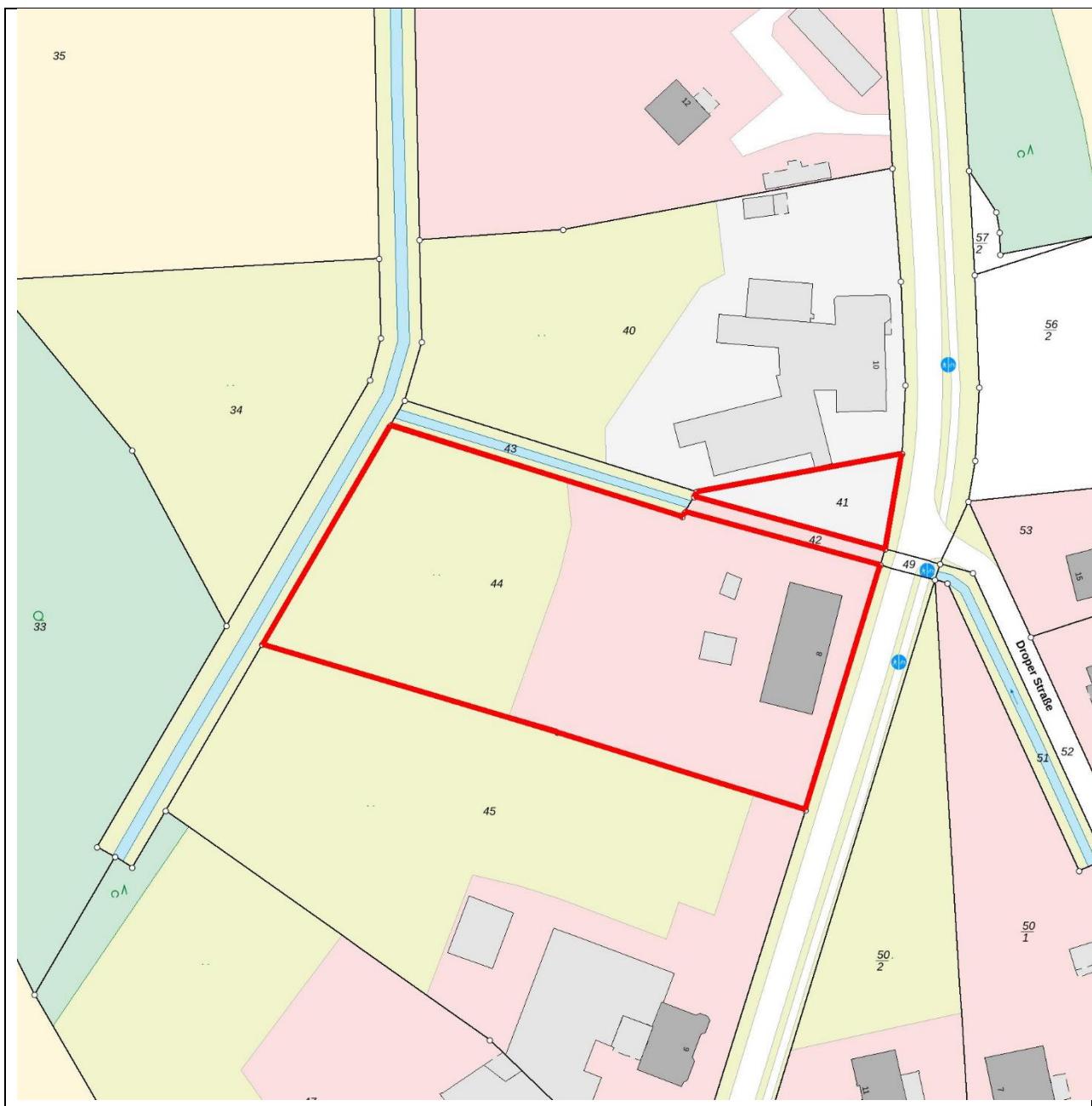
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus den Flurstücken 41 und 44 und ist insgesamt 7.791 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu erkennen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 70 m (Grundstücksbreite) x 125 m (Grundstücks-tiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2025  **LGLN**

2.2.2 Nutzung

Das Flurstück 44 ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Fachwerkbauweise und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind nicht befestigt. Der nicht überbaute Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Grünfläche mit Baumbestand angelegt. Der rückwärtige Bereich wird als Weide genutzt. Als weitere Hofraumfläche wird das Flurstück 41 genutzt, dieses ist räumlich durch das Flurstück 42 (anderer Eigentümer) getrennt. Bei dem Flurstück 42 handelt sich um einen verrohrten Graben. Ein Nutzungsvertrag liegt dem Gutachterausschuss nicht vor bzw. eine Baulast ist nicht eingetragen.

Das Gebäude ist nicht bewohnt.

Luftbild (unmaßstäblich)



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

© 2025  LGLN

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Droper Straße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- / Fußweg. Die Straßenfläche und der Rad- / Fußweg sind mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- 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 Emsland, Fachbereich Umwelt, geführt. Laut Auskunft des Landkreises Emsland vom 15.04.2025 liegt für das Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Auskunft der Samtgemeinde Lengerich handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig. 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

Nach Auskunft der Samtgemeinde Lengerich sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Samtgemeinde Lengerich in naher Zukunft nicht zu erwarten.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchs sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuchs des Amtsgerichtes Lingen (Ems), Grundbuchamt vom 15.04.2025 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt.

Baulisten

Das Baulistenverzeichnis wird beim Landkreis Emsland geführt. Laut Auskunft des Landkreises vom 15.04.2025 liegt für das Wertermittlungsobjekt keine Baulast vor.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angabe des Landkreises Emsland in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen als Einzeldenkmal.

Hierbei handelt es sich um ein Doppelheuerhaus. Der langgestreckte Fachwerkbau unter traufständigem Satteldach ist mit der Kennziffer 454015.00012 als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Baudenkmale des Landes Niedersachsen registriert und unterliegt somit den Bestimmungen des NDSchG. An der Erhaltung und am Schutz des denkmalgeschützten Objektes besteht ein öffentliches Interesse. Demnach sind sämtliche Veränderungen und Maßnahmen an dem Baudenkmal genehmigungspflichtig (§ 10 NDSchG).

Auszug aus dem Fachinformationssystem des Landes Niedersachsen

Beschreibung

Langgestrecker Fachwerkbau unter traufständigem Satteldach. Mittig angeordnete Stalltüren, Längsdiele - Dielentor an der Nordseite erhalten. Datiert 1815.

Denkmalbegründung

Das 1815 als Doppelheuerhaus auf dem Hof Feye errichtete Hallenhaus weist das für das frühe 19. Jahrhundert typische kleinteilige Fachwerk mit regelmäßigen Gefachen auf. Im heutigen Wohnteil sind die baufeste Ausstattung und Raumfassungen aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert erhalten. Heuerhäuser wurden von den Bauern für Landarbeiter, die eine kleine Landwirtschaft betrieben, errichtet und an diese verpachtet. Aus Kostengründen finden sich Doppelheuerhäuser, die weniger Baumaterial und Baugrund benötigten. Um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert wurde das Doppelheuerhaus für eine Familie umgebaut, so dass aus dem südlichen Wirtschaftsteil ein neuer Wohnteil wurde. An der Erhaltung des Hallenhauses besteht aufgrund seiner (sozial-)geschichtlichen Bedeutung wegen seiner beispielhaften Ausprägung eines Bautyps und seines Schau- und Zeugniswerts für Volks- und Heimatkunde ein öffentliches Interesse.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen 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 Samtgemeinde Lengerich ein Bevölkerungszuwachs im Zeitraum von 2022 bis 2032 von ca. 9 % 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“ und „landwirtschaftliche Fläche“.

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

Gebäudeart: Gebäudetyp: Wohn- und Wirtschaftsgebäude (um 1860 Doppelheuerhaus)

Geschosse: tlw. Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: gering unterkellert, tlw. Upkamer

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): Ursprung 1815, ca. 1860 Umbau zum Doppelheuerhaus, ab 2011 Rückbau in den ursprünglichen Zustand

Baugenehmigungen: liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt geworden

Größe: Bruttogrundfläche: 726 m² (Berechnungen s. Anlage)

Raumaufteilung: siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)

im Keller: kleiner Keller, tlw. Kriechkeller

im Erdgeschoss (EG): Diele mit Ställen, Wohn- und Herdraum (Flett), Stuben, Upkamer

im Dachgeschoss (DG): Ausstellungsraum, Abstellraum (Heizung)

Einstufung/Besonderheiten: Grundriss wurde in den Originalzustand zurückgebaut – für heutige Wohnzwecke nicht geeignet

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Fachwerk mit Ausfachung (tlw. Lehmausfachung aus Ursprung)

Dach: Satteldach, Tonziegel – ca. 2011 erneuert

Außentüren: Holzbrettertor, Holzbrettertüren (überwiegend aus Ursprungsjahr)

Fenster: Schiebe- und Flügelholzfenster mit Holzsprossen, Einfachverglasung

Innenwände: massiv, Anstrich (überwiegend wurden die alten Materialien und Anstriche erhalten)

Innentüren: Holzbrettertüren, tlw. mit Lichtenausschnitt -historische Türen, Butzentüren

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Geschosstreppen: einfache Holztreppen

Fußboden, Fußbodenbelag: Holzfußböden, tlw. Lehmböden, Kopfsteinpflasterung

Sanitäreinrichtungen: nicht vorhanden

Heizung: Gastherme (2016), tlw. Fußbodenheizung und Fußleistenheizung

Technische Ausstattung: einfach (Stromleitungen ca. 2011 neu verlegt)

Einbaumöbel: Alkoven, Schrankwände

Besondere Bauteile: Rückgiebel Witterungsschutz

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden:	Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1815. Ab 2011 wurde mit dem Rückbau in den ursprünglichen Zustand begonnen. Die Maßnahmen sind abgeschlossen. Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse im Dachboden können Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandshölzer nur eingeschränkt erfolgen. Spuren von Schädlingsbefall waren erkennbar, stammen wahrscheinlich überwiegend von den gelagerten Möbeln – eine Überprüfung von Seiten des Gutachterausschusses hat nicht stattgefunden. Ansonsten wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	als zeitgeschichtliches Zeugnis und dem Alter der verwendeten / restaurierten Baumaterialien überwiegend gut – für die weitere Verwendung / Nutzung eingeschränkt, da zu wenig Belichtung und keine sanitären Anlagen vorhanden

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 eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als sehr einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 1,2 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre

bisheriges Alter: ca. 210 Jahre

Modernisierungen: Umbau / Rückbau in den Urzustand ab 2011

Restnutzungsdauer: rd. 21 Jahre

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

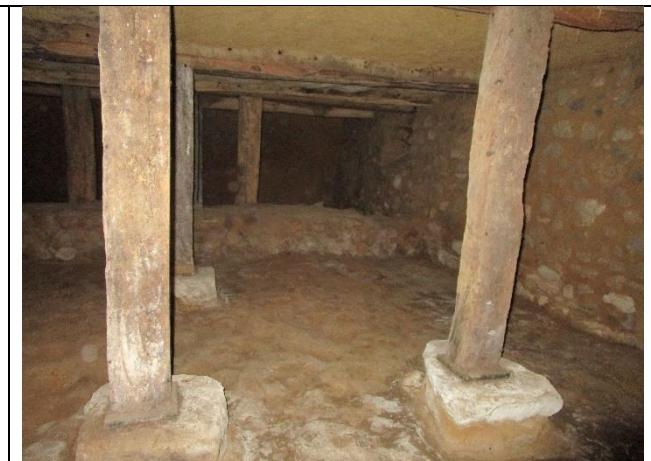
Fotos (aufgenommen am 19.06.2025)



Vorderansicht



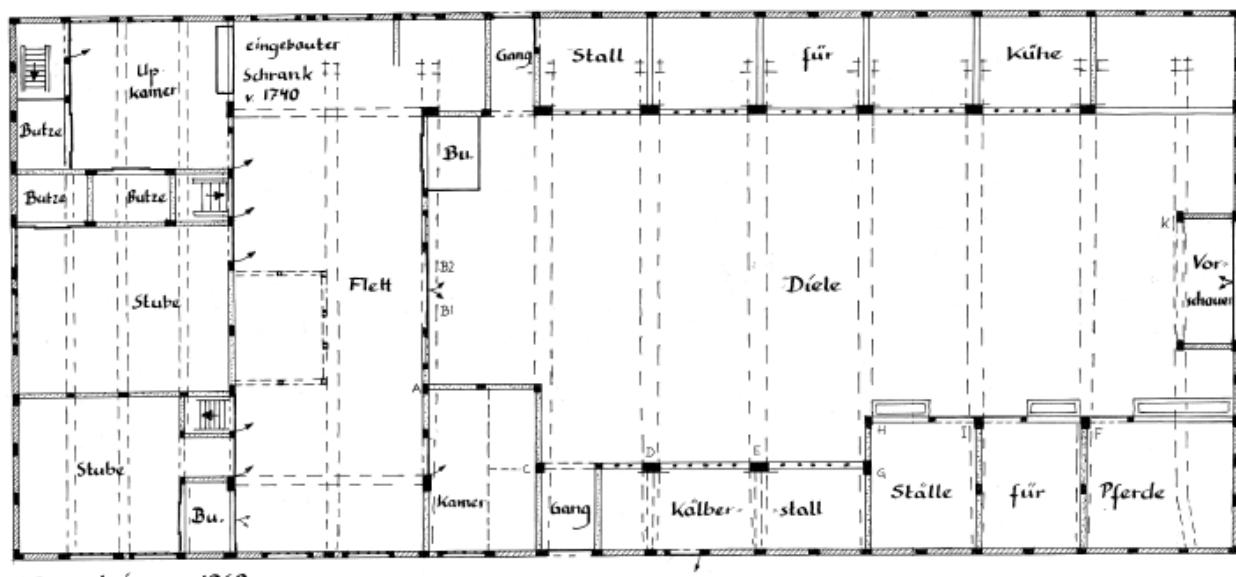
Ansicht von Nordwesten

	
Diele	Flett (Wohn- u. Herdraum)
	
Stube	Upkamer
	
Dachgeschoss	Kriechkeller

Grundrisse

Quelle: Skizze vom Eigentümer (unmaßstäblich)

Erdgeschoß



2.6.2 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Versorgungseinrichtungen: Gas- und Elektrizitätsanschluss

Entsorgungseinrichtungen: Nach Auskunft des Landkreises Emsland ist keine Kleinkläranlage, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, vorhanden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gereinigtem Abwasser in ein Gewässer besteht nicht. Sofern ein entsprechender Abwasseranfall vorhanden ist, muss eine vollständige Kleinkläranlage errichtet werden (Kosten ca. 9.000 €).

Befestigungen: keine Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege

Einfriedung: Holzzaun

Gartenanlage: -

Sonstige Nebengebäude: altes Stallgebäude (wieder aufgebaut)

Sonstige Anlagen: -

Fotos

(aufgenommen am 19.06.2025)

 A photograph of an old, single-story brick building with a tiled roof, situated in a grassy field. The building appears to be a former stable or barn, with some debris and vegetation around its base.	 A photograph of a large, open grassy field. In the background, there is a dense line of trees and bushes under a blue sky with scattered white clouds. A simple white fence line is visible in the middle ground.
Altes Stallgebäude	Rückwärtige Fläche

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.immobiliensmarkt.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 wäh-

len. 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 selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

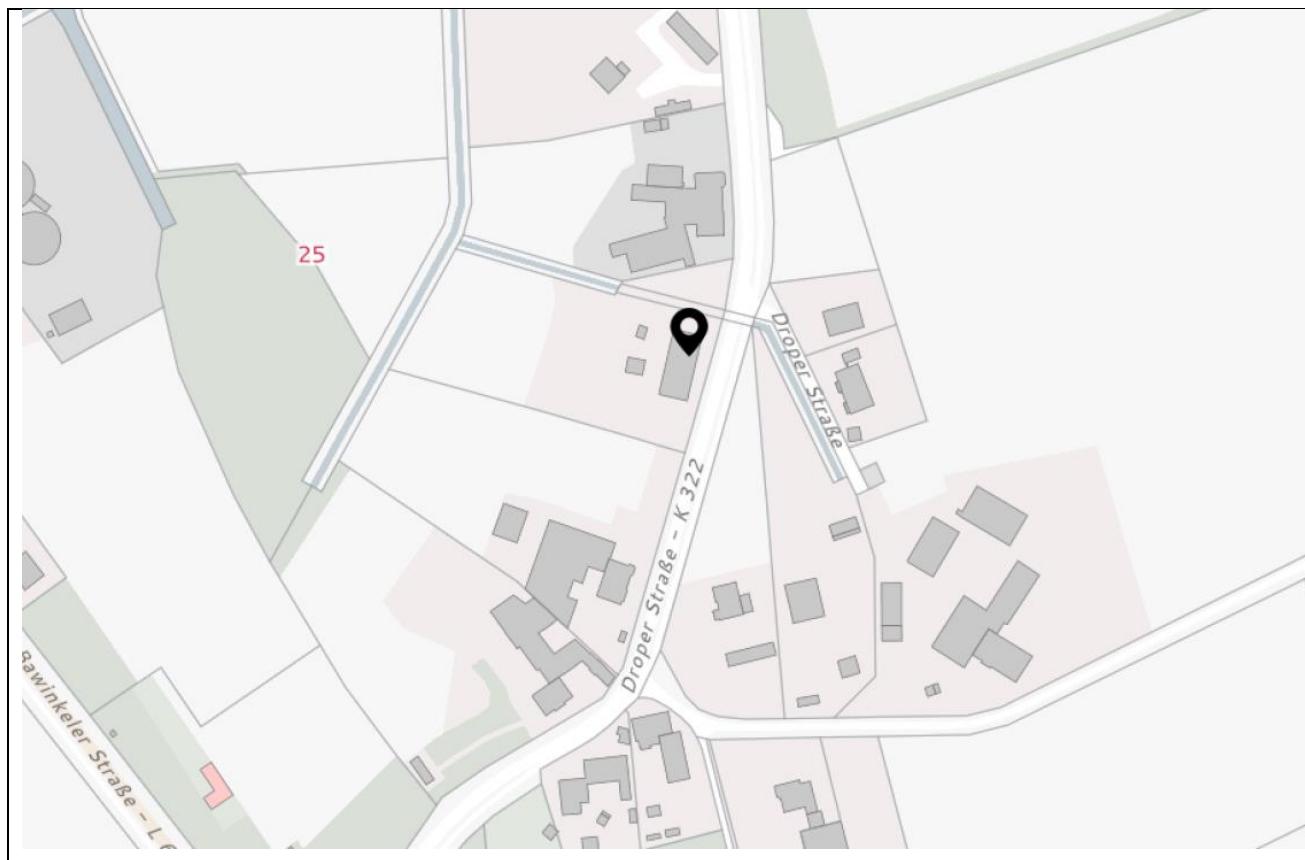
3.3.1 **Vergleichswerte**

Bauland

In der Kaufpreissammlung sind keine aktuellen Kauffälle in der direkten Umgebung für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum [MM.JJ]	Fläche [m ²]	Boden- Art	-Art 1	Grünland- zahl	Boden- richtwert [€/m ²]	Vergleichs- wert(orig) [€/m ²]
1	Haselünne	10.21	6.229	S			2,50	7,00
2	Stadt Lingen	05.22	5.234	S		29	4,10	4,00
3	Lengerich	07.22	8.125	S		32		3,00
4	Berge	08.22	60.403	Mo		32	3,00	2,50
5	Haselünne	06.23	5.207	SMo	S	32	2,70	2,50
6	Haselünne	08.23	6.084	S		34	2,70	5,00
7	Haselünne	11.23	3.703	S		25	2,70	1,22
8	Haselünne	01.24	6.084	S		34	2,80	5,00
9	Berge	02.24	20.000	Mo		31	3,00	5,00
10	Geeste	04.24	6.771	S				1,77
11	Andervenne	08.24	13.119	S				4,50
Mittelwert: 27.05.2023 12.814						31	2,94	3,77

3.3.2 BodenrichtwerteAuszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)

Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 25 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Wohnbaufläche (Außenbereich)
- Grundstücksgröße von 1.500 m².

Für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) wurde ein Richtwert zum 01.01.2025 von 11 €/m² ermittelt.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für die **Baufläche** von 1.500 m² einen mittleren Bodenwert von **25,- €/m²** ab. Die **weitere Hofraumfläche** (Nebenfläche/Betriebsfläche) wird mit einem Ansatz von 50 % zu **12,50 €/m²** berücksichtigt.

Für die Grünlandfläche hält der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der hofraumnahen Lage ein Bodenwert von **5,- €/m²** für angemessen.

Flurstück 41

Das Flurstück wird als weitere Hofraumfläche genutzt. Der Bodenwert wird mit 12,50 €/m² analog auch auf diese Fläche übertragen (s.o.).

3.3.4 Gesamtbodenwert

Fläche	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	1.500 m ²	* 25,00 €/m ² =	37.500 €
weitere Hofraumfläche	2.680 m ²	* 12,50 €/m ² =	33.500 €
Grünlandfläche	3.069 m ²	* 5,00 €/m ² =	15.345 €
weitere Hofraumfläche - Flurstück 41	542 m ²	* 12,50 €/m ² =	6.775 €
Summe Bodenwert:		gesamt:	93.120 €

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 äußereren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelags-oberkanten 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.

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 wertbeeinflusst 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 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):

in Anlehnung an Gebäudetyp: Typ 1.22 (Ein- und Zweifamilienhaus) - eingeschossig

Ausstattungsstandards: Stufe 1,2,

Kosten der Bruttogrundfläche: 599 €/m²

sowie in Anlehnung an Gebäudetyp: Typ 30 (landwirtschaftliche Mehrzweckhalle)

Ausstattungsstandards: Stufe 3,

Kosten der Bruttogrundfläche: 245 €/m²

unter Berücksichtigung der Ausstattung, Um-/Rückbau, Nutzbarkeit des Dachgeschosses, Dielenanteil im EG

Angemessener Ansatz: rd. 400 €/m²

Nebengebäude: pauschal

Wertermittlungsstichtag:

14.07.2025

Gebäude:	Wohnhaus		
Bruttogrundfläche (BGF):	726 m ²		
Normalherstellungskosten NHK 2010	400 €/m ²		
Index =	187,3		
Normalherstellungskosten am Stichtag:	749 €/m ²		
Herstellungskosten:	543.919 €		
Alterswertminderung	linear		
Restnutzungsdauer in Jahren:	21		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	70		
Wertminderung:	70,0% -380.743 €		
Gebäudesachwert:	163.176 €		
		insgesamt:	163.176 €

In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile

Art:	Herstellungskosten	Wertminderung wegen Alters	Zeitwert:
keine			
Sachwert der baulichen Anlagen:			163.176 €

Ver- und Entsorgungsanlagen:	3.000 €
Plattierungen und übrige Außenanlagen:	1.000 €
einfache Nebengebäude:	5.000 €
Sonstiges	0 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	9.000 €

Summe Bodenwert:	93.120 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	163.176 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	9.000 €
vorläufiger Sachwert:	265.296 €

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

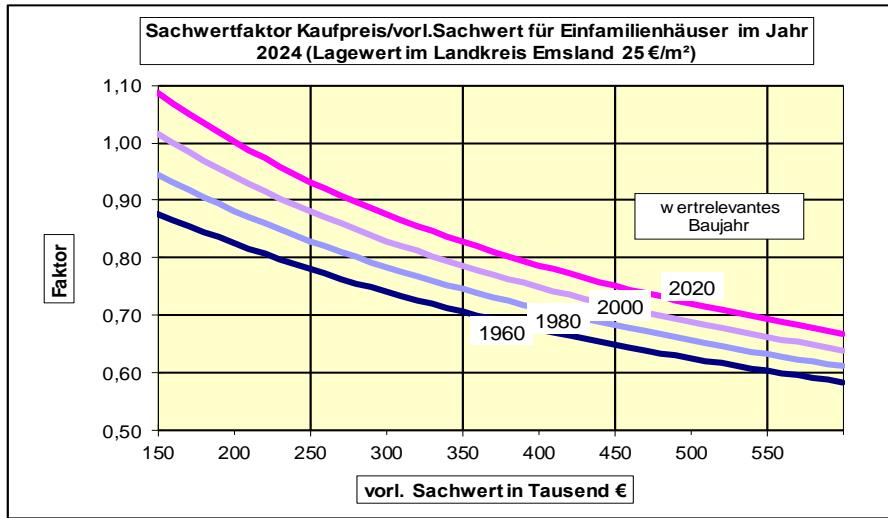
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

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 2024 – Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	809
Kaufzeitpunkt:	01.2022- 12.2024
Lage:	Landkreis Emsland
Wertrelevantes Baujahr:	1950 – 2022 (Mittel 1990)
Vorläufiger Sachwert (NHK 2010):	98.000 – 890.000 Euro (Mittel 325.000 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.



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.

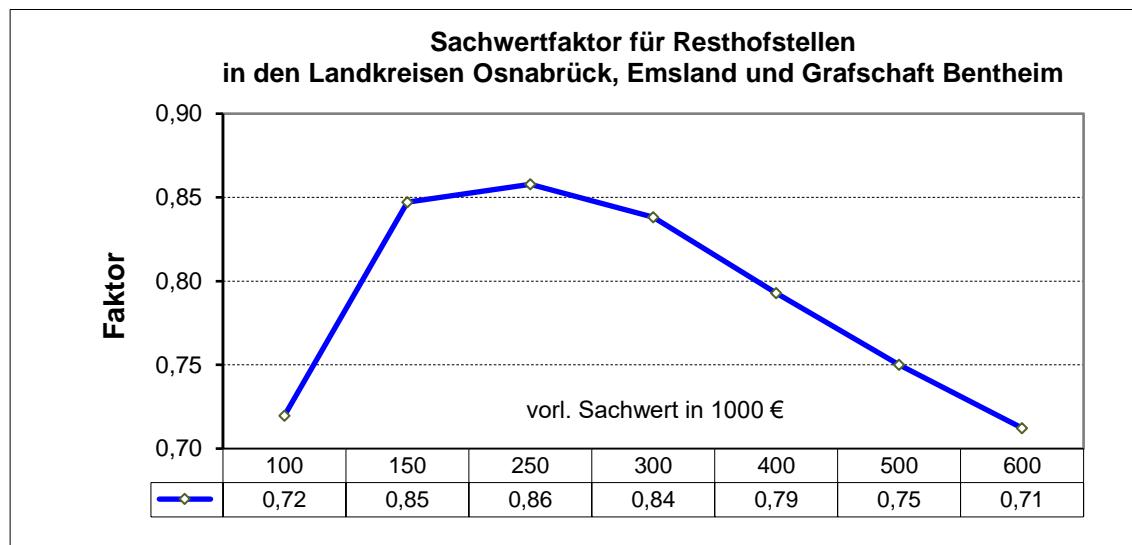
Darüber hinaus wurden für verschiedene Bauernhöfe und Resthofstellen in den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** Sachwertfaktoren abgeleitet. Die vorläufigen Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

- Bauernhäuser und Resthofstellen mit aufgegebener landwirtschaftlicher Nutzung und ein bis zwei Wohneinheiten
- Gebäudewert des anteiligen Wohnanteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten der NHK 2010 für Einfamilienhausgebäude (Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre)
- Gebäudewert des anteiligen Wirtschaftsteils am Hauptgebäude mit Kostenkennwerten von 300 bis 500 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)
- Weitere Gebäudewerte für wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäude mit Kostenkennwerten von 245 bis 350 €/m² Bruttogrundfläche (Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre)
- Hofflächen bis max. 12.000 m² (weitere Flächen sind gesondert zu berechnen)

Die Stichprobe lässt sich wie folgt beschreiben:

Anzahl der Kauffälle:	166
Kaufzeitpunkt:	2020 – 2024
Lage:	Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim
Wertrelevantes Baujahr:	1962 – 1996 (Mittel 1975)
Sachwert (NHK 2010):	103.000 – 681.000 Euro (Mittel 312.000 Euro)
Rentierliche Hoffläche:	1000 m ² - 11.300 m ² (Mittel 3.350 m ²)

Die Ermittlung des Sachwertes der Resthofstellen erfolgt nach dem gleichen Modell wie bei den Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern/Doppelhaushälften. Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren für Resthofstellen wurde entsprechend verfahren.



Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das durch Rückbau in vielen Bereichen in den ursprünglichen Zustand versetzt wurde. Für eine Nutzung als Wohnhaus fehlen sanitäre Einrichtungen und ein für Wohnzwecke nutzbares Heizungssystem. Ebenso ist eine ausreichende Belichtung der Räume nicht vorhanden. Weiterhin ist eine Nutzung der in den ursprünglichen Zustand zurückversetzten Diele mit den Stallungen an den Seiten nicht

zu Wohnzwecken möglich. Das Objekt könnte ggf. als Ausstellungs- / Veranstaltungsgebäude bei entsprechender Schaffung eines WC-Gebäudes genutzt werden.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Nutzung stark eingeschränkt und somit auch der Kreis potentieller Kaufinteressenten.

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nach objektspezifischer Ermittlung aus vergleichbaren Kauffällen / Einordnung durch den Gutachterausschuss bei 0,7, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 30 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert:	265.296 €
Sachwertfaktor:	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	185.707 €

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wertefluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Wertefluss 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 Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

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

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

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

Baudenkmal

Als Besonderheit ist im vorliegenden Fall der **Denkmalschutz** zu berücksichtigen (siehe Kap. 2.3.3). Neben den grundsätzlichen Überlegungen, wie das Objekt unter Berücksichtigung vernünftiger wirtschaftlicher Aspekte auf dem Grundstücksmarkt einzustufen ist, muss die Unterschutzstellung eines Baudenkmals als ein weiterer verkehrswertprägender Faktor berücksichtigt werden. Dabei sind zunächst die Vor- und Nachteile von denkmalgeschützten Objekten (Pflicht zur Pflege und Instandhaltung, evtl. Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen, erlaubnispflichtige Maßnahmen, unwirtschaftlichen und neuzeitlichen Ansprüchen nicht genügende Bauweise, Fördermöglichkeiten durch die öffentliche Hand und Steuerermäßigungen, Antiquitäts- und Liebhabereffekte) gegeneinander abzuwägen.

Der Gutachterausschuss hält keinen weiteren Zu- bzw. Abschlag innerhalb des Denkmalschutzes für erforderlich.

Abschlag für Baumängel / Bauschäden:	0 €
Besondere Anlagen:	0 €
Sonstiges	0 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0 €

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	185.707 €
Wertansatz besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
sonstiger Bodenwert:	0 €
Summe:	185.707 €
Sachwert (gerundet)	186.000 €

3.5 Verkehrswert der einzelnen Grundstücke

Der vorstehende Gesamtwert der Grundstücke (wirtschaftliche Einheit: 186.000 €) lässt sich im Hinblick darauf, dass antragsgemäß für jedes (im grundbuchrechtlichen Sinne selbstständige) Grundstück einzelne Werte zu ermitteln sind, wie folgt aufteilen.

Flurstück 41

Das Flurstück 41 ist unbebaut und dient als weitere Hofraumfläche. Der Bodenwert wurde mit 12,50 €/m² abgeleitet. Es ergibt sich bei einer Fläche von 542 m² ein **Wert von 6.775 €**, den der Gutachterausschuss für angemessen hält.

Flurstück 44

Das Flurstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude bebaut. Abzüglich der Fläche des Flurstücks 41 ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Summe Bodenwert:	86.345 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	163.176 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	9.000 €
vorläufiger Sachwert:	258.521 €
Sachwertfaktor:	0,70
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	180.965 €
Sachwert (gerundet)	181.000 €

Zusammenfassung:

Grundbuch	Flurstück	Fläche	Verkehrswert
Lfd.-Nr. 1	41	542 m ²	6.775,- €
Lfd.-Nr. 2	44	7.249 m ²	181.000,- €

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim 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 Gersten, Droper Straße 8 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 mit

186.000 €

(in Worten: Einhundertsechsundachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 14.07.2025

Gutachterin

Vorsitzende

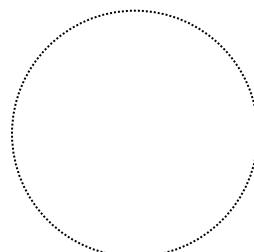
Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Ursschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen**

Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen
Telefon: 05931 - 159 0 Fax: 05931 - 159 161
E-Mail: gag-os-mep@lgln.niedersachsen.de

Meppen, den 15.07.2025
Im Auftrage



()

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Lingen
Burgstraße 28
49808 Lingen (Ems)

Anlagen zum Gutachten**Berechnungen****Berechnung der Brutto-Grundflächen**
nach DIN 277 (Ausgabe 277-1:2005-02)**I. Hauptgebäude**

Wohn- u. Wirtschaftsgebäude

EG	12,67 m	*	28,66 m	=	363,12 m ²
DG	12,67 m	*	28,66 m	=	363,12 m ²

					726,24 m ²

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.