

**Liegenschaftszinssatz:** 1,50 %

### 2.8.7 Bodenertragsanteil

1,50 % von 160.000 € - 2.400 €

### 2.8.8 Gebäudeertragsanteil

Gebäudeertragsanteil p.a. 8.039 €

### 2.8.9 Barwertfaktor

**Zinssatz:** 1,50 %  
**Wirtschaftliches Alter:** 51 Jahre  
**Restnutzungsdauer:** 19 Jahre  
**Barwertfaktor für Kapitalisierung:** 16,43

### 2.8.10 Ertragswert der baulichen Anlagen

8.039 € x 16,43 132.081 €

**Rundung** 0 €

**vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** 132.081 €

### 2.8.11 Grundstücksertragswert

**Bodenwert** 160.000 €

**vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** 132.081 €

**Rundung** - 81 €

**Ertragswert** 292.000 €

## 2.9 Vergleichswert

### 2.9.1 Grundlagen der Vergleichswertermittlung

Die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche

Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 2 Absatz 2 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 9 ff. ImmoWertV). Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden.

### **2.9.2 Mittelbares Vergleichswertverfahren (indirekter Preisvergleich)**

Grundlage des indirekten Vergleichswertverfahrens bilden die Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen. Hierin sind Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser auf Basis der gesamten Kaufpreissammlung abgeleitet worden.

Kauffälle mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen sowie Erstverkäufe wurden nicht berücksichtigt.

Die Analyse der Kaufpreise wurde anhand einer multiplen Regressionsanalyse vorgenommen, um den Einfluss wesentlicher Merkmale auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zu untersuchen. Der Datenbestand der Grundstücksmarktdaten bezieht sich auf die Jahre 2022 bis 2024.

Als wesentlich wertrelevante Merkmale wurden das (wirtschaftliche) Baujahr, das Bodenwertniveau (als Ausdruck der Lagequalität), die Wohnfläche sowie die Grundstücksgröße identifiziert.

Die Abhängigkeiten werden in folgender Abbildung dargestellt:

### Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Osnabrück

#### Stichprobenübersicht und Normobjekt

Stichprobe: 594 Kauffälle

| Merkmal                | Min  | Max  | Median | Normobjekt |
|------------------------|------|------|--------|------------|
| Kaufzeitpunkt          | 2022 | 2024 | 2023   | 01.01.2025 |
| Bodenrichtwert [€/m²]  | 25   | 240  | 125    | 125        |
| Modifiziertes Baujahr  | 1963 | 2021 | 1977   | 1990       |
| Wohnfläche [m²]        | 59   | 373  | 150    | 160        |
| Grundstücksfläche [m²] | 116  | 1500 | 800    | 700        |

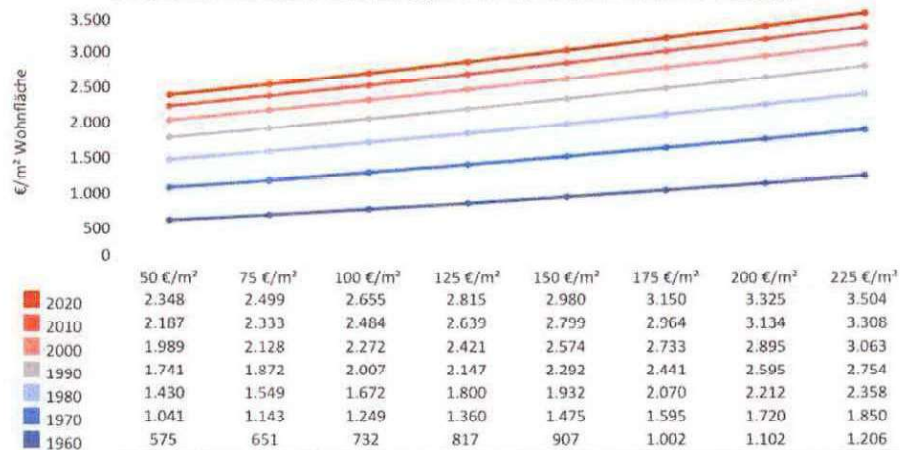
↓ Modellbeschreibung

#### Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 2.147 €/m²

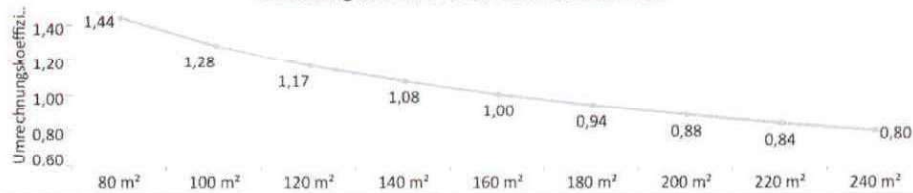
Standardabweichung: ± 347 €/m²

#### Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr

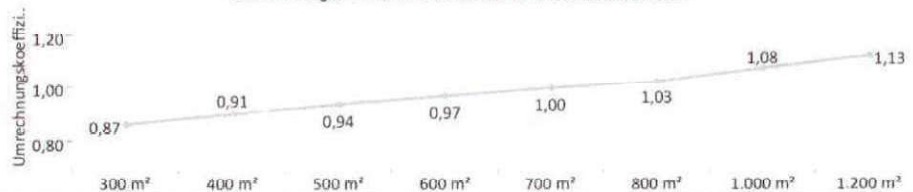


Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

#### Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



#### Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche



Quelle: 2025 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2025, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

Quelle: GMD 2025

### 2.9.3 Vergleichswert (indirekt)

Ausgangswert lt. obiger Tabelle bei Bodenwert 165 €/m<sup>2</sup> und wirt. Baujahr 1974

(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte von BJ 1970, BRW 150;

BJ 1979, BRW 175; BJ 1980, BRW 150; BJ 1980, BRW 175)::

rd. 1.730 €/m<sup>2</sup>

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche

(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte von 1,08 bei 140 m<sup>2</sup> WF

und 1,0 bei 160 m<sup>2</sup> WF)

:

1,052

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche

(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte von 1,08 bei 1.000 m<sup>2</sup>

und 1,13 bei 1.200 m<sup>2</sup>):

1,099

Vergleichswert lt. GMD 2025

1.730 €/m<sup>2</sup> x 1,052 x 1,099 =

2.000,14 €/m<sup>2</sup>

rd. 2.000 €/m<sup>2</sup>

Vor dem Hintergrund der Marktsituation zum Stichtag erfolgt eine Marktanpassung von - 1%:

Ermittlung des Vergleichswertes:

2.000 €/m<sup>2</sup> x 0,99 x 147,00 m<sup>2</sup>

= 291.060 €

Vergleichswert (unbelastet)

vor Zu- und Abschlägen::

291.000 €

Vergleichswert zum Stichtag, rd.:

291.000 €

## 2.10 Ergebnisse der Wertermittlung

### 2.10.1 Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie angeschlossenem Nebengebäude (ehemals Stall) und zwei weiteren angebauten Garagen in Bad Essen im Landkreis Osnabrück.

Die Wohnlage bietet überdurchschnittliche Qualitäten, während die infrastrukturelle Lage im Vergleich innerhalb der Gemeinde eher durchschnittlich ausfällt.

Der Grundstückszuschnitt wird mit leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Ausstattungsstandard ist im Wesentlichen leicht unterdurchschnittlich. Der Modernisierungsgrad ist unterdurchschnittlich.

Die Vermietbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes wird als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

|                                       |                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksfläche:                    | 1074 m <sup>2</sup>                                                                |
| (Fiktives/wirtschaftliches) Baujahr:  | 1974                                                                               |
| Gesamtnutzungsdauer:                  | 70 Jahre                                                                           |
| Restnutzungsdauer:                    | 19 Jahre                                                                           |
| Wohnfläche:                           | 147 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Aktueller Jahresrohertrag:            | 13.587,00 €                                                                        |
| Marktüblicher Jahresrohertrag (JRoE): | 13.587 €                                                                           |
| Durchschnittlicher Rohertragsansatz:  | ca. 6,75 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (marktüblich, ohne Neben- und Garagengebäude) |
| Bewirtschaftungskosten (BWK):         | 23,17 % bzw. 3.148,00 € p.a.; entspricht<br>21,41 €/m <sup>2</sup> p.a.            |
| Liegenschaftszinssatz:                | 1,50 %                                                                             |
| Bodenwert (ggf. nach Anpassung):      | 160.000 €                                                                          |
| Sachwert nach Marktanpassung:         | 297.000 €                                                                          |
| Ertragswert (EW):                     | 292.000 €                                                                          |
| Vergleichswert:                       | 291.000 €                                                                          |
| Verkehrswert (unbelastet):            | 297.000 €                                                                          |
| Verkehrswert (belastet):              | 294.000 €                                                                          |

### 2.10.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Sachwert 294.000 €

### 2.10.3 Verkehrswert

Rundung                      0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 294.000 €

in Worten:

- Zweihundertvierundneunzigtausend € -

Osnabrück, 14.11.2025



## Flächenplausibilisierung

### Anlage: Flächenplausibilisierung

Gutachten: Bad Essen, Lindenstraße 105

hier: überschlägige Flächenermittlung (gem. vorl. Unterlagen + Besichtigung vor Ort)

| Objekt | Teilfläche        | Breite<br>[m] | Tiefe<br>[m] | Faktor | Figur-<br>Faktor<br>[m²] | BGF<br>[m²] | GF<br>[m²] | WNF<br>[m²] | Verhältnis<br>WNF/GF | Bezug/Quelle          |
|--------|-------------------|---------------|--------------|--------|--------------------------|-------------|------------|-------------|----------------------|-----------------------|
|        | KG                |               |              |        |                          | 88,00       |            |             |                      | Planunterlagen /      |
|        | EG                |               |              |        |                          | 108,00      | 108,00     | 78,00       | 0,72                 | Wohnflächenberechnung |
|        | DG                |               |              |        |                          | 108,00      | 108,00     | 61,00       | 0,56                 |                       |
|        |                   |               |              |        |                          | 304,00      | 216,00     | 139,00      | 0,64*                |                       |
|        | <b>Summe:</b>     |               |              |        |                          | 304,00      | 216,00     | 139,00      | 0,64                 |                       |
|        |                   |               |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |
|        | Grundstücksgröße: | 1.074 m²      |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |
|        | Geschossfläche:   | 216 m²        |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |
|        | GFZ:              | 0,2           |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |
|        |                   |               |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |
|        |                   |               |              |        |                          |             |            |             |                      |                       |

## Gebäudestandard

### Ermittlung der Gebäudestandardstufe 1.01

|                                 | Standardstufe |   |   |   |   | Wägungsanteil in % |
|---------------------------------|---------------|---|---|---|---|--------------------|
|                                 | 1             | 2 | 3 | 4 | 5 |                    |
| Außenwände                      |               |   | 1 |   |   | 23                 |
| Dach                            |               | 1 |   |   |   | 15                 |
| Fenster und Außentüren          |               | 1 |   |   |   | 11                 |
| Innenwände und Innentüren       |               |   | 1 |   |   | 11                 |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               | 1 |   |   |   | 11                 |
| Fußböden                        |               |   | 1 |   |   | 5                  |
| Sanitäreinrichtungen            |               |   | 1 |   |   | 9                  |
| Heizung                         |               |   | 1 |   |   | 9                  |
| Sonstige technische Ausstattung |               | 1 |   |   |   | 6                  |

### Ermittlung der Kostenkennwerte

| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | 655                     | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 | Jeweils €/m² BGF |
|---------------------------------|-------------------------|-----|-----|-------|-------|------------------|
| Außenwände                      | 1 x 23 % x 835 €/m² BGF |     |     |       |       | 192              |
| Dach                            | 1 x 15 % x 725 €/m² BGF |     |     |       |       | 109              |
| Fenster und Außentüren          | 1 x 11 % x 725 €/m² BGF |     |     |       |       | 80               |
| Innenwände und Innentüren       | 1 x 11 % x 835 €/m² BGF |     |     |       |       | 92               |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 1 x 11 % x 725 €/m² BGF |     |     |       |       | 80               |
| Fußböden                        | 1 x 5 % x 835 €/m² BGF  |     |     |       |       | 42               |
| Sanitäreinrichtungen            | 1 x 9 % x 835 €/m² BGF  |     |     |       |       | 75               |
| Heizung                         | 1 x 9 % x 835 €/m² BGF  |     |     |       |       | 75               |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6 % x 725 €/m² BGF  |     |     |       |       | 44               |
|                                 | Kostenkennwert (Summe)  |     |     |       |       | 788              |

## Modernisierungsgrad

|                     |      |              |      |
|---------------------|------|--------------|------|
| Baujahr             | 1955 | modifizierte |      |
| Steuerjahr          | 2025 | RND          | 19   |
| Alter               | 70   |              |      |
| Gesamtnutzungsdauer | 70   | fiktives BJ  | 1974 |

|                                                                   | max. Punkte | Ist-Punkte |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4           | 1          |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2           | 0          |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2           | 0          |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2           | 0          |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4           | 1          |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2           | 0          |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2           | 1          |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2           | 1          |
|                                                                   |             | <b>4</b>   |

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

| Modernisierungselement                          | bis ca. 5 Jahre zurück | bis ca. 10 Jahre zurück | bis ca. 15 Jahre zurück | bis ca. 25 Jahre zurück | Bemerkung                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung               | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       | Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach)<br>Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)                                                        |
| Modernisierung der Fenster und Türen            | 2                      | 1                       | 1                       | 0                       |                                                                                                                                                |
| Modernisierung der Leitungssysteme              | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                |
| Modernisierung der Heizungsanlage               | 2                      | 2                       | 1                       | 0                       |                                                                                                                                                |
| Wärmedämmung der Außenwände                     | 4                      | 3                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                |
| Modernisierung der Bäder                        | 2                      | 1                       | 0                       | 0                       | Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung                                                                                              |
| Modernisierung des Innenausbaus                 | 2                      | 2                       | 2                       | 1                       |                                                                                                                                                |
| Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung | 1 bis 2                |                         |                         |                         | grundsätzlich zeitpunktunabhängig, z.B. Badenausbau, gefangene Räume beheben, Verkehrsflächenoptimierung, hinweis: DO-Ausbau gehört nicht dazu |