

Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Bewirtschaftung voraus. Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (lineare Wertminderung).

Nach § 8 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Der Sachwert von Außenanlagen (u.a. Erschließungsanlagen, Oberflächengestaltung, Einfriedung) und sonstigen Anlagen wird, soweit er nicht vom Bodenwert miterfasst wird, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Der § 37 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. Sie betragen üblicherweise durchschnittlich 1 - 6 Prozent des Gebäudesachwerts, bei aufwendigen Außenanlagen auch mehr.

2.7.3 Wert der baulichen Anlagen

Aufgrund der Gebäudekonzeption wird für das Wohnhaus auf den Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhaus, Erdgeschoss, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss) der NHK 2010 zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund des ermittelten Gebäudestandards wurde für den Gebäudetyp 1.01 ein durchschnittlicher Wert von 788 €/m² BGF auf der Basis des Jahres 2010 ermittelt.

Die Bauausführung des ehemaligen Stallgebäudes sowie des Anbaus entspricht einem Nebengebäude einfacher Ausführung und ist in Art und Qualität mit einem Garagengebäude vergleichbar. Aus Bewertungsgründen wurden daher die Kostenkennwerte für Garagen herangezogen und die Nebengebäude zusammengefasst angesetzt mit 245 €/m² BGF auf der Basis des Jahres 2010 ermittelt.

Gemäß der Entwicklung des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (Destatis, 2025) beträgt der Indexstand für das 1. Quartal 2025 132,0 Punkte (Basisjahr 2021 = 100). Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,32. Unter Zugrundelegung der Normalherstellungskosten 2010 und eines weiteren Anpassungsfaktors von 1,87 ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein Kostenansatz von rund 1.475 €/m² BGF.

Der Anpassungsfaktor 1,87 ergibt sich aus der Entwicklung des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) des Statistischen Bundesamtes von 70,6 Punkten im Jahr 2010 auf 132,0 Punkte im 1. Quartal 2025 (Basisjahr 2021 = 100; Destatis 2025).

Für die Garagen bzw. das ehemalige Stallgebäude erfolgt ein indizierter Ansatz in Höhe von 458 €/m² BGF.

Kleinere Nebengebäude sowie die Terrasse sind im Ansatz der baulichen Außenanlagen mit berücksichtigt. Diese werden mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt.

Die Kelleraußentreppe sowie die Hauseingangsstufen sind in der BGF nicht miterfasst. Gemäß den NHK 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen, veröffentlicht im GuG-Sachverständigenkalender 2025 (S. 81 + 83), werden die folgenden Wertansätze für besondere Bauteile angenommen:

Hauseingangstreppe bis 5 Stufen, pauschal: 2.000 €

Kelleraußentreppe, pauschal: 10.000 €

Für die besonderen Bauteile werden insgesamt 12.000 € angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den obigen Ansätzen enthalten.

2.7.4 Sachwert der baulichen Anlagen

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m ²)	NHK (€/m ²)	NHK gesamt (€)
Einfamilienhaus Typ 1.01	KG-DG	304,00	1.475,00	448.400
Garagen bzw. ehemaliges Stallgebäude	EG	68,00	458,00	31.144

Summe der Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten 479.544 €

Besondere Bauteile

Hauseingangstreppe, pauschal: 2.000 €

Kelleraußentreppe, pauschal: 10.000 €

12.000 €

Zwischensumme

491.544 €

Baunebenkosten

0 %

0 €

Summe der Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

491.544 €

Alterswertminderung (linear)

72,86 %

- 358.139 €

Außenanlagen (inkl. Alterswertminderung)

5 %

6.670 €

Zwischensumme

140.075 €

Rundung

- 75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

140.000 €

2.7.5 Sachwert

Bodenwert des Grundstücks

160.000 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

140.000 €

Rundung

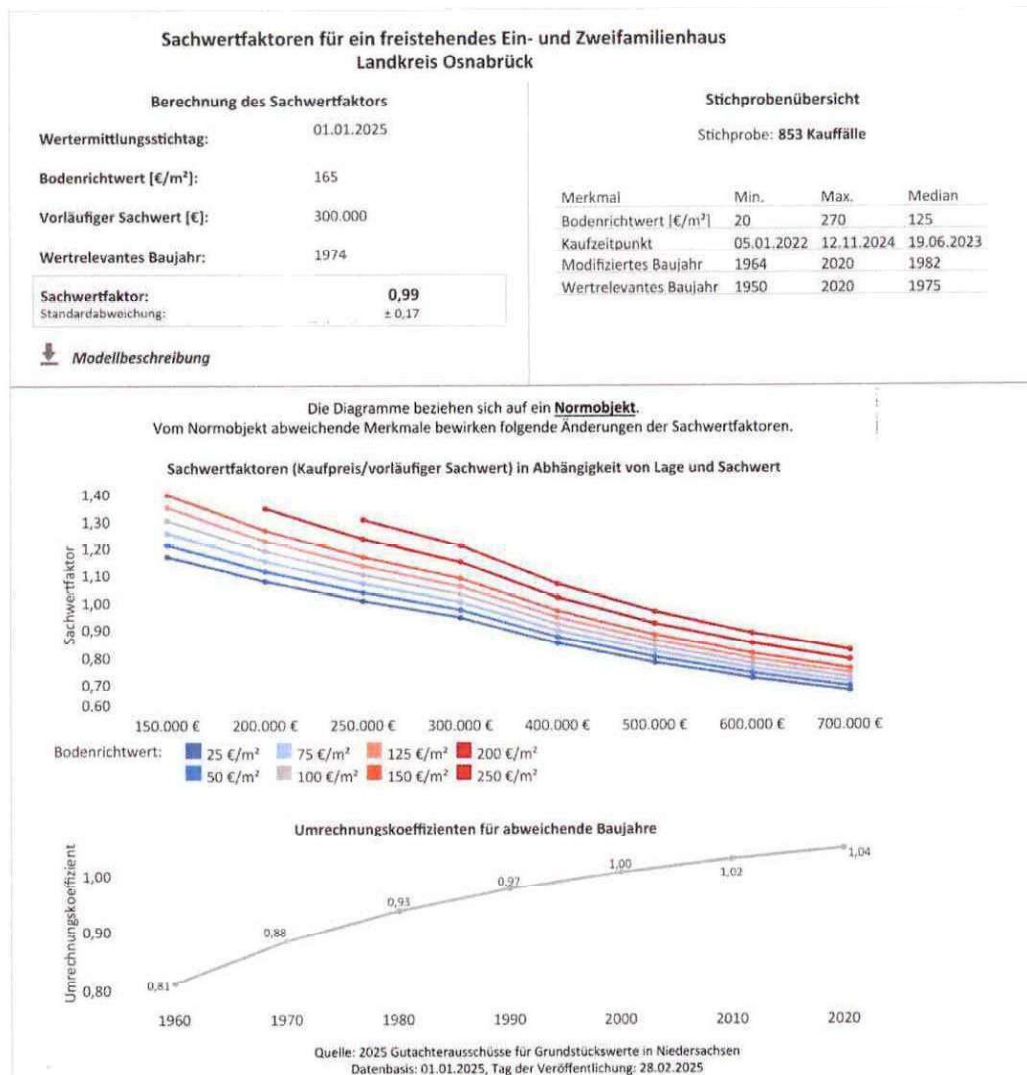
0 €

vorläufiger Sachwert

300.000 €

Die Marktanpassung gemäß § 7 Absatz 1 Ziffer 3 ImmoWertV erfolgt im Sachwertverfahren (soweit erhoben) über die vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleiteten Sachwertfaktoren.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen werden für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Osnabrück folgende Sachwertfaktoren bzw. Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:



Quelle: GMD2025

Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine Marktanpassung von - 1% (Standardabweichung +/- 0,17). Daraus resultiert ein Wohnflächenpreis in Höhe von rd. 2.020 €/m² ($297.000 / 147 \text{ m}^2 = 2.020,41 \text{ €/m}^2$ Wfl.). Im vorliegenden Fall wird die angegebene Marktanpassung als plausibel erachtet und übernommen.

Allgemeine Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV)

- 1,00 % von 300.000 €

- 3.000 €

Rundung 0 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

297.000 €

Objektspezifische Zu-/Abschläge:

- Wertminderung Leitungsrecht Flst. 19/50
- Wertminderung Leitungsrecht Flst. 54/16

- 1.000 €

- 1.600 €

Rundung - 400 €

Sachwert

294.000 €

2.8 Ertragswert

2.8.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Als wertbestimmendes Verfahren eignet es sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht.

Dabei handelt es sich um Mehrfamilienhaus- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc.

Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet, wobei sich der Ertragswert der baulichen Anlagen aus dem Jahresrohertrag, den Bewirtschaftungskosten sowie dem Vervielfältiger (Summe der Abzinsungsfaktoren) ergibt (vgl. Kleiber/Fischer/Werling, Kap. 5.3 Rn. 173 ff.).

Soweit dies erforderlich ist, sind abschließend die besonderen objektspezifischen Merkmale gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

2.8.2 Ableitung der marktüblich erzielbaren Erträge

Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann (Vgl. Schwirley/Dickersbach, Kap. B 2.2).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Vor dem Hintergrund der recherchierten Marktmieten (s. Kapitel 2.3 Marktsituation (S. 24) sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, Objektqualität, dem unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad und leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard wird für das Bewertungsobjekt ein monatlicher Mietansatz in Höhe von 6,75 €/m², für die Garagen jeweils ein Mietansatz in Höhe von 30 €/Stk. sowie für das Stallgebäude mit Anbau ein Mietansatz in Höhe von 80 €/Stk. als angemessen und marktüblich erzielbar erachtet und in die Bewertung übernommen.

2.8.3 Marktüblich erzielbare Erträge

Bezeichnung/ Nutzungsart	Fläche (m²) Stellplätze (Stück) Anzahl	Ertrag/Monat (€/Einheit)	Ertrag/Monat (€)	Ertrag/Jahr (€/Einheit)	Ertrag/Jahr (€)
Wohnen	147,00	6,75	992,25	81,00	11.907,00
Garage	2	30,00	60,00	360,00	720,00
Lagerraum	1	80,00	80,00	960,00	960,00
Summen	147,00 *		1.132,25		13.587,00

* ohne Stellplätze und Stückzahlen

Jahresrohertrag am Stichtag

13.587 €

2.8.4 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden unter Berücksichtigung der Modellkonformität entsprechend der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV angesetzt.

Wohnungen	359 €	
2 Garagenstellplätze x 47,00 €/Stp.	94 €	
1 Stall mit Anbau x 47,00 €/m²	47 €	
Summe (3,68 % des Jahresrohertrags)	500 €	500 €

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von normaler, der Nutzung und Objektart typischen bzw. üblichen Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Im Sinne der Modellkonformität entsprechen die Ansätze dem bei Ableitung des Liegenschaftszinssatzes herangezogenen Modell und orientieren sich somit an Anlage 3 ImmoWertV.

147,00 m² Wohnungen x 14,00 €/m²	2.058 €	
2 Garagenstellplätze x 106,00 €/Stp.	212 €	
1 Stall mit Anbau x 106,00 €/m²	106 €	
Summe (17,49 % des Jahresrohertrags)	2.376 €	2.376 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll als Systemgröße eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, und umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung sowie die Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Es handelt sich um einen Durchschnittswert über die angesetzte gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Modellkonformität entsprechend der Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV angesetzt.

2,00 % von 13.587 €	272 €
---------------------	-------

Betriebskosten zu Lasten des Eigentümers

Es wird von einer üblichen Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

Summe der Bewirtschaftungskosten

Summe der Bewirtschaftungskosten: 23,17 %	3.148 €	- 3.148 €
---	---------	-----------

2.8.5 Jahresreinertrag

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	10.439 €
--	----------

2.8.6 Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (unter Berücksichtigung der Erwartungen von potentiellen Käufern über die derzeitige und künftige Marktsituation) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Gebäuderestnutzungsdauer nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Gemäß den Grundstücksmarktdaten 2025 beträgt der mittlere Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im Landkreis Osnabrück 1,1 % (in einer Spanne von - 1,9 % bis 4,2 %) bei einem mittleren Bodenrichtwert von 125 €/m² (in einer Spanne von 12 €/m² bis 645 €/m²), einer mittleren Wohnfläche von 171 m² (in einer Spanne von 42 m² bis 413 m²) und einem durchschnittlichen wertrelevanten Baujahr von 1978 (in einer Spanne von 1958 - 2021).

Die angegebenen, durchschnittlichen Zinssätze sind im Rahmen der Bewertung auf die Lage- und Objekteigenschaften anzupassen (vgl. Kleiber/Fischer/Werling, Kap. 6.6.1 Rn. 180). Anpassungsfaktoren für Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Grundsätzlich haben folgende Merkmale Einfluss auf die Höhe des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes (vgl. u.a. Sommer/Kröll, S. 237):

Oberer Spannenbereich

- unterdurchschnittliche Lage
- höhere Mieten
- lange Restnutzungsdauer
- kurze Mietvertragslaufzeiten

Unterer Spannenbereich

- überdurchschnittliche Lage
- niedrige Mieten
- kurze Restnutzungsdauer
- lange Mietvertragslaufzeiten

Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist nach der objektbezogenen Risikoeinschätzung in Anlehnung an Vergleichsobjekte, die Marktsituation und die Lage sowie die sonstigen Eigenschaften des Objektes ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50 % angemessen. Dieser liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne für Einfamilienhäuser und berücksichtigt die leicht überdurchschnittliche Wohnlage bei gleichzeitig unterdurchschnittlichem Modernisierungsgrad und erhöhten Mietansatz des Objektes.“