

Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Osnabrück (FD 7 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde) vom 15.05.2025 ist auf dem Grundstück selbst sowie im Umkreis von 500 m keine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) registriert. Das Grundstück ist selbst auch nicht als Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG registriert. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.1.10 Sonstige Beeinträchtigungen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die aktuelle Nutzung beeinträchtigen könnten.

2.1.11 Grundstücksbeurteilung

Grundstücksform	leicht unterdurchschnittlich
Ausrichtung	durchschnittlich
Baugrundverhältnisse	augenscheinlich normal
Topografie	durchschnittlich
Hinweise auf Altlasten	nicht vorhanden
Hinweise auf Rechte oder Belastungen	siehe Abt. II des Grundbuchs

Lagebeurteilung

Infrastrukturelle Lage	durchschnittlich
Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Wohnlage	leicht überdurchschnittlich
Lärm- und Geruchsimmissionen	nicht wahrnehmbar
Lagebeurteilung gesamt	durchschnittlich

2.2 Bauliche Anlagen

2.2.1 Allgemeines

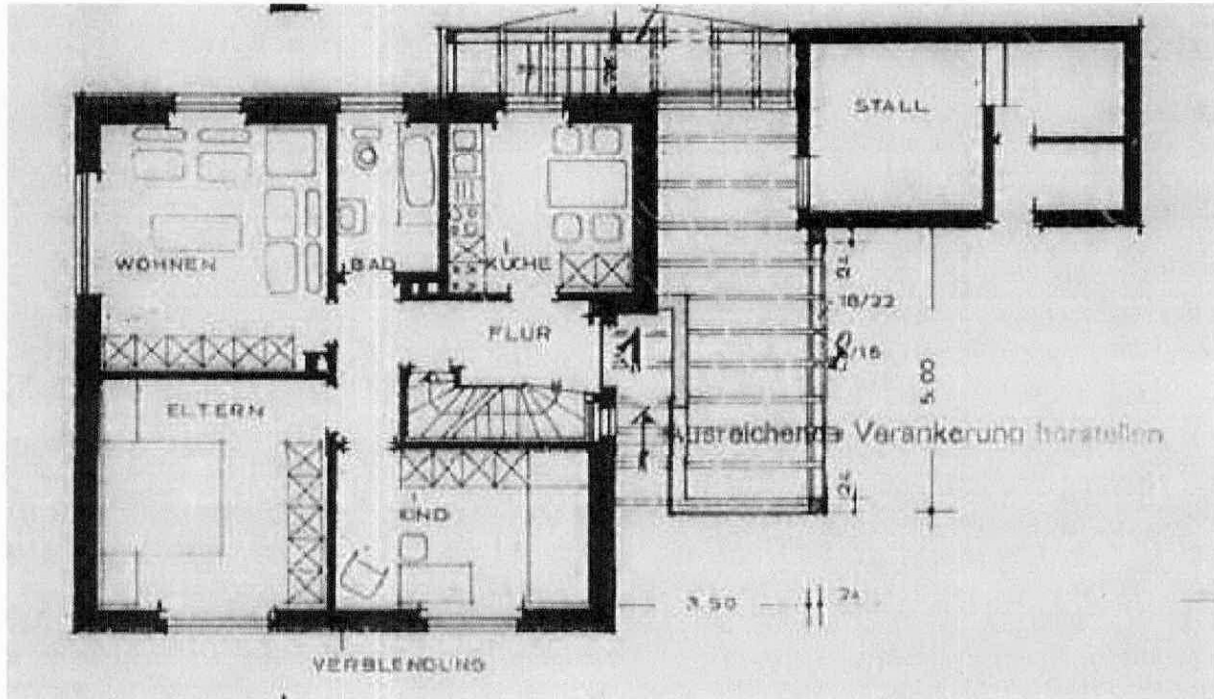
Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Nebengebäuden bestehend aus einem ehemaligen Stallgebäude mit Anbau und zwei weiteren angebauten Garagen. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1955 errichtet und im Jahr 1978 um einen Anbau erweitert. Insgesamt hat es eine Wohnfläche von rd. 147,00 m².

Der Grundriss des Erdgeschosses mit einer Wohnfläche von rd. 84,00 m² (ergibt sich aus: 68,87 m² WF entnommen der Wohnflächenberechnung vom 01.12.1955 sowie rd. 14,75 m² für den Anbau, entnommen aus den Planunterlagen vom 05.07.1978) weist eine funktionale und zeittypische Raumaufteilung auf. Über einen zentralen Flur werden sämtliche Hauptnutzräume erschlossen. Das Wohnzimmer ist großzügig dimensioniert und durch mehrere Fensterflächen gut belichtet. Angrenzend befindet sich die Küche. Weiterhin sind gemäß dem Grundrissplan im Erdgeschoss ein Elternschlafzimmer sowie ein separates Kinderzimmer vorhanden. Das Bad ist vom Flur aus erreichbar. Das Dachgeschoss mit einer geschätzten Wohnfläche von rd. 63 m² (ergibt sich aus: 55,45 m² WF entnommen der Wohnflächenberechnung vom 01.12.1955 sowie rd. 7,10 m² für den Anbau, entnommen

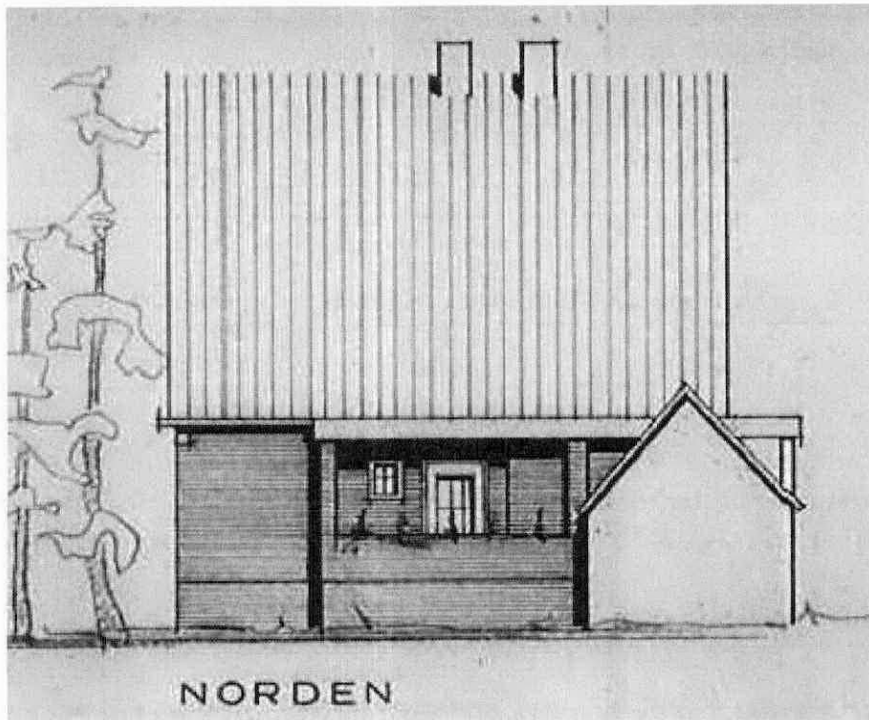
aus den Planunterlagen vom 05.07.1978) teilt sich auf in vier Räume, einen Flur sowie ein Badezimmer.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

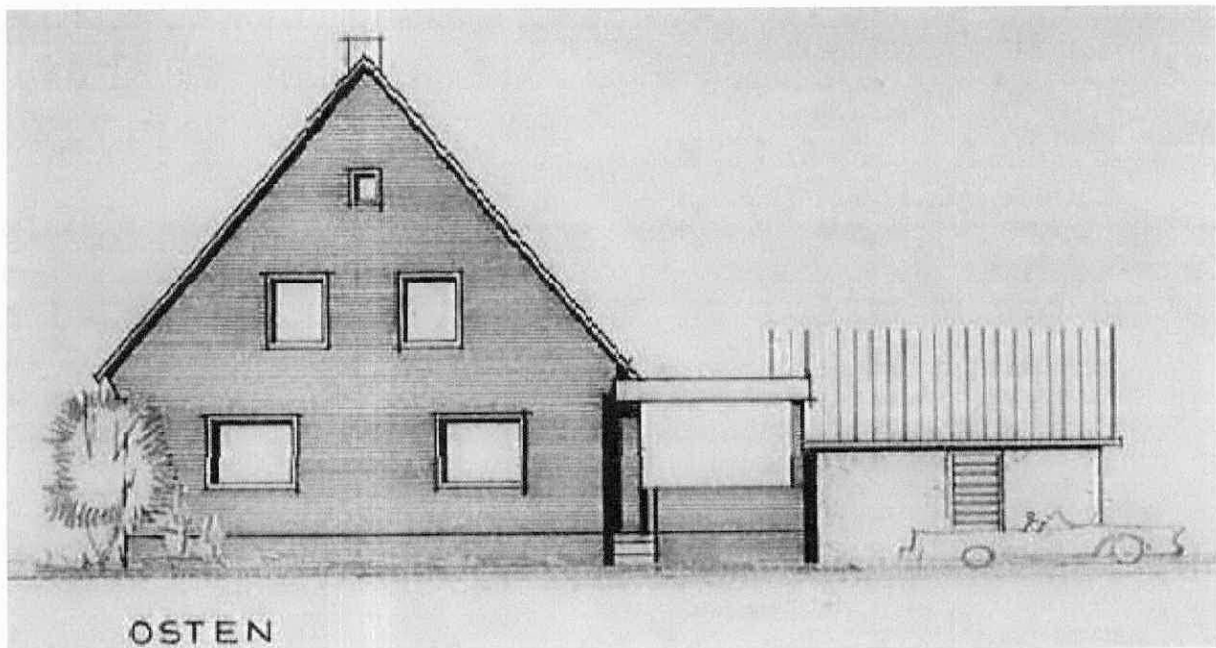
2.2.2 Grundriss, Ansichten



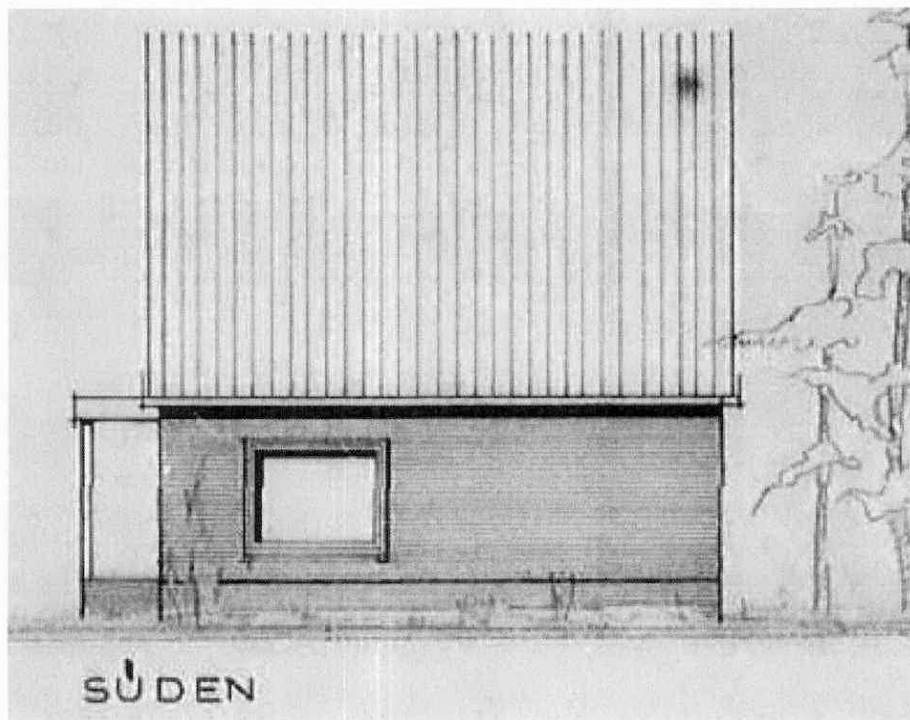
EG - unmaßstäblich, Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978



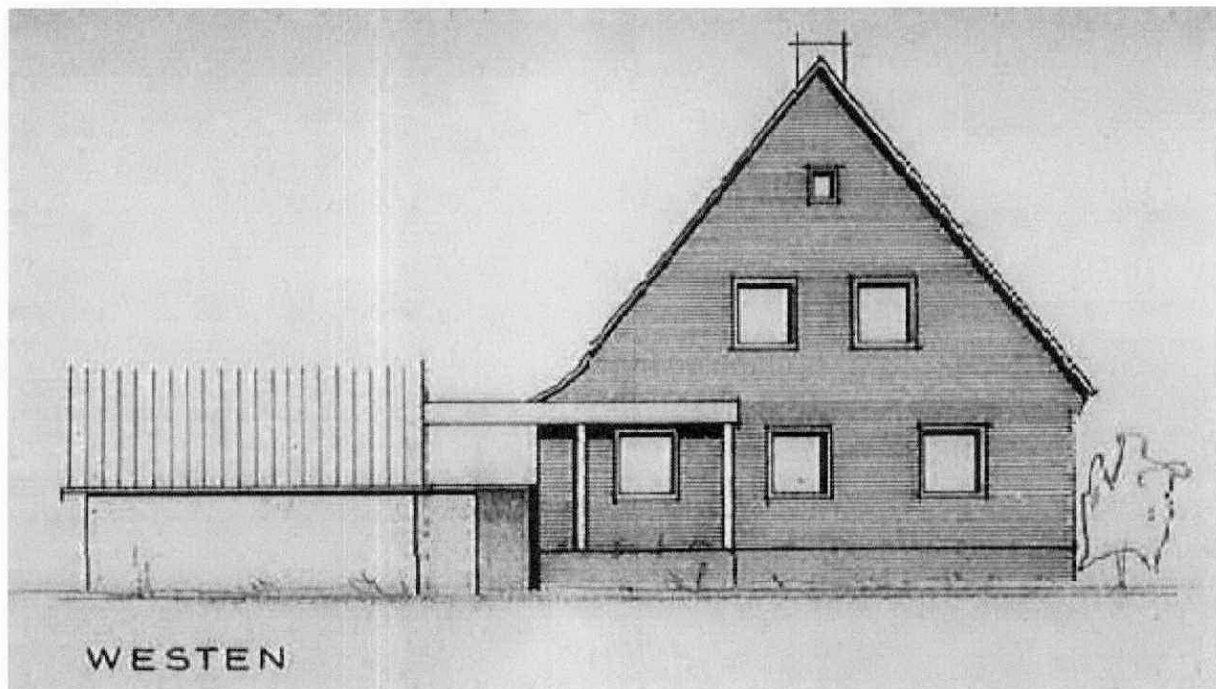
Ansicht Norden - unmaßstäblich, Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978



Ansicht Osten - unmaßstäblich, Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978



Ansicht Süden - unmaßstäblich, Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978



Ansicht Westen - unmaßstäblich, Baugenehmigung "Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses" vom 05.07.1978

2.2.3 Gebäudeübersicht (BGF)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z.B. Putz) anzusetzen.

Eine BGF-Aufstellung hat tlw. vorgelegen. Ergänzend wurde die Brutto-Grundfläche des Anbaus hilfsweise aus dem vorliegenden Grundrissplan heraus gemessen bzw. ermittelt.

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m²)
Einfamilienhaus Typ 1.01	KG-DG	304,00
Garagen bzw. ehemaliges Stallgebäude	EG	68,00
Summe gesamt		372,00

2.2.4 Nutzungsübersicht

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung vom 01.12.1955 entnommen und um die Wohnflächen des Anbaus aus dem Jahr 1978 ergänzt. Diese konnten lediglich aus dem vorhandenen Grundrissplan des Erdgeschosses gemäß der Baugenehmigung „Überdachung des Hauseingangs und des Freisitzes, Verblendung des Wohnhauses“ vom 05.07.1978 herausgemessen werden. Die Wohnfläche des Dachgeschossanbaus wurde anhand üblicher Ausnutzungskennziffern abgeleitet und mithilfe der Flurkarte sowie typischer Kennziffern überschlägig plausibilisiert (vgl. auch Kapitel 1.3 Besonderheiten dieser Wertermittlung, S. 3).

Gebäude/Bauteil	Geschoss	Nutzungsart	Fläche (m²) Stellplätze (Stück) Anzahl
Einfamilienhaus		Wohnen	147,00
Garage		Garage	2
Stall mit Anbau		Lagerraum	1
Summe Flächen (m²)			147,00
Summe Stellplätze (Stück)			2

2.2.5 Baubeschreibung

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Die Besichtigung des Objekts erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Es werden keine Prüfungen betreffend der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden

Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden, wenn im Gutachten nicht Abweichendes beschrieben wird.

Allgemeines

Gebäudeart	Einfamilienhaus
fiktives Baujahr	1974
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden
Spitzboden	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
Gründung / Fundamente	Streifenfundament
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	KG
	DG
Fassadenart	Klinker,
Fassadensockel	Klinker
Fassadendämmung	Baujahres entsprechend
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachfenster	Dachflächenfenster
Dachdämmung	tlw. vorhanden
Dachgauben	keine
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Kupfer (EFH), Nebengebäude
	Zink
Anzahl Balkone	0
Anzahl Loggien	0
Sonstige besondere Bauteile	keine

Ausbau

Eingangstür	Massivholztür mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier, mit Einlage (Waben, Röhren, Vollspan etc.) tlw. mit Glaseinsatz
Türzargen	Holz
Fenster- und sonst. Türrahmen	Holz
Verglasung	Isolierverglasung, zweifach
Sonnen-, Lichtschutz	Außenjalousien, manuell
Fensterbänke	Naturstein
Innenwandbeläge	tapeziert und gestrichen, tlw. Holzvertäfelung
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen, Holzdielen
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Innentreppen – Konstruktion	Holztreppe
Innentreppen – Belag	Holz
Innentreppen – Geländer m. Handlauf	Holz
Technische Gebäudeeinrichtung	
Anzahl Sanitärräume	2
Sanitärausstattung	EG: Stand-WC, Waschbecken, Badewanne DG: Stand-WC, Waschbecken, Badewanne Installationen unter Putz
Elektroverteilung / -absicherung	Drehsicherungen
Beleuchtung	Pendelleuchten
Heizungsanlage	Ölzentralheizung
Wärmeverteilung	Plattenheizkörper
Warmwasserbereitung	zentral
Sonstige technische Anlagen	2 Elektrokamine
Untergeordnete Nebengebäude	ehemaliger Stall mit Anbau, 2 Garagengebäude
Außenanlagen	
Ausrichtung Garten	Süd-Osten
Anzahl Außenstellplätze	1
Anzahl Carportstellplätze	0
Anzahl Garagenstellplätze	2

Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume, geringer Umfang
	Beete und Sträucher, mittlerer Umfang
	Rasenfläche, mittlerer Umfang
Grundstückseinfriedung	Maschendrahtzaun
	Pflanzenbewuchs
Hausanschlüsse	Wasser, Kanal
	Abwasser, Kanal
	Strom
	Telefon

Energieausweis

Ein Energieausweis hat der Bewertung nicht vorgelegen.

Tierische- / Pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar und ansonsten auch nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

Gebäude-Schadstoffe

Gebäude-Schadstoffe sind gemäß vorliegender Unterlagen sowie aus den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

Schallschutz

Ein Schallschutzgutachten lag nicht vor. Untersuchungen bzgl. des Schallschutzes wurden sachverständigenseits nicht vorgenommen. Es wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass das Gebäude den Anforderungen an den Schallschutz entspricht.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau

Vorhandene geringfügige Baumängel und Bauschäden durch Alterung und Abnutzung bzw. geringfügiger Instandhaltungsrückstau werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt.

Darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Reparatur- und Instandhaltungsrückstau würden ggf. gesondert durch einen auf Basis von Erfahrungswerten geschätzten Marktabschlag erfasst. Die Höhe dieses Abschlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf. Er dient lediglich der Angleichung an den Wert eines altersgemäßen Normalzustandes unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen baulichen Mängel bzw. Schäden sowie Instandhaltungsrückstau festgestellt, woraus sich ein besonderer Wertabschlag ergeben würde.

2.2.6 Wertermittlungsrelevantes Baujahr, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Ursprungsbaujahr(e):	1955
Wirtschaftliches Baujahr:	1974
Indexreihe:	Wohngebäude (inkl. MwSt) (2021=100) 132,60 (1. Quartal)

Gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage grundsätzlich als Differenz zwischen dem Ursprungsbaujahr und dem maßgeblichen Stichtag. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet nach Abs. 2 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag von Gesamtnutzungsdauer und Alter ergebende Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Laut ImmoWertA 4. (2) i.V.m. § 10 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Sicherstellung der Modellkonformität bei der Wertermittlung die Gesamt- und Restnutzungsdauern grundsätzlich nach demselben Modell zu ermitteln, welches bei Ableitung der erforderlichen Daten zugrunde lag.

Gemäß vorliegendem Grundstücksmarktbericht beträgt die im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors herangezogene Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Objekt- sowie Modernisierungszustandes (s. Anlage 'Modernisierungsgrad') ergibt sich im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren, die sachverständigenseits als angemessen erachtet und der Bewertung zugrunde gelegt wird.

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre
Wirtschaftliches Alter:	51	Jahre
Restnutzungsdauer:	19	Jahre

2.2.7 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht aktuell leer.

2.2.8 Gebäudebeurteilung

Ausstattung	leicht unterdurchschnittlich
Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Modernisierungsgrad	unterdurchschnittlich
Gebäudedämmung	Baujahres entsprechend
Nutzung erneuerbarer Energien	nicht vorhanden
Grundrisskonzeption	durchschnittlich
Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsrückstau	keine
Drittverwendungsfähigkeit	durchschnittlich
Vermietbarkeit	durchschnittlich
Verkäuflichkeit / Marktgängigkeit	durchschnittlich

2.3 Marktsituation

Nachdem die letzten Jahre, bedingt durch ein außerordentlich günstiges Finanzierungsumfeld, von stark steigenden Kaufpreisen geprägt waren, hat sich der Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen u.a. vor dem Hintergrund gestiegener Hypothekenzinsen deutlich gewandelt. Die Nachfrage ist deutlich zurückgegangen. Dies ist auch an verlängerten Verweildauern von Immobilienangeboten in den gängigen Onlineportalen wie IS24, Immowelt etc. erkennbar.

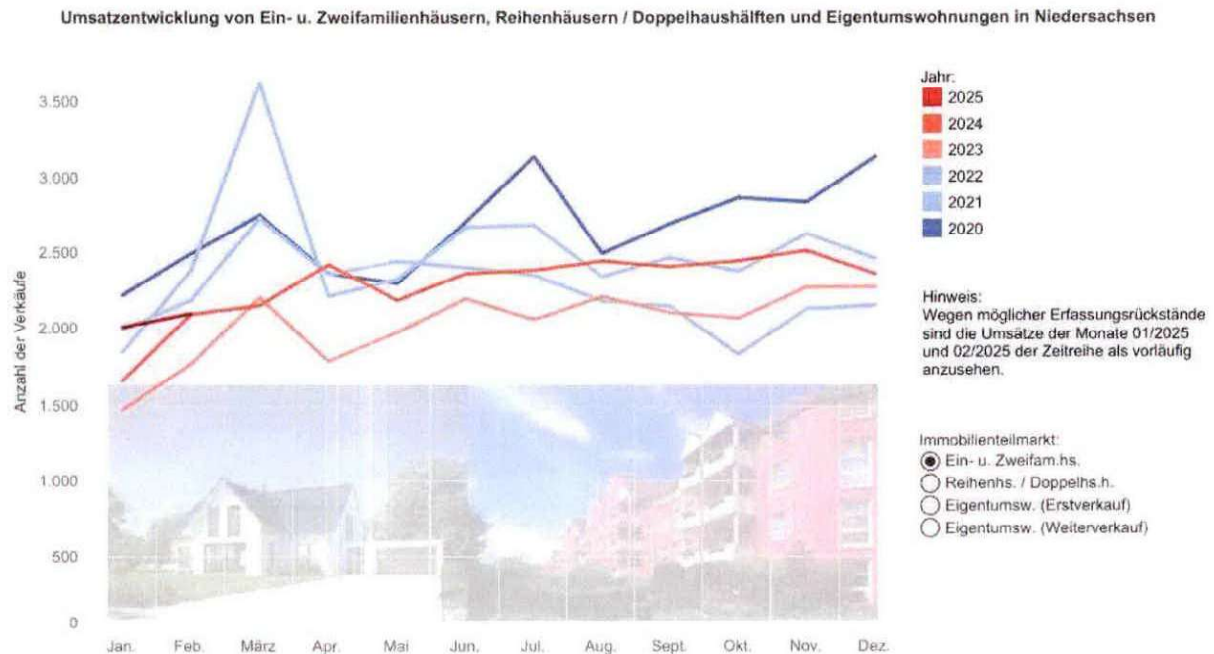
Gleichzeitig haben die Banken zusätzlich zu den höheren Zinsen die Anforderungen an die Kunden im Rahmen von Immobilienfinanzierungen erhöht. Neben gestiegenen Eigenkapitalanforderungen kalkulieren die Banken vor dem Hintergrund der gestiegenen Inflationsrate auch höhere Pauschalen für Lebensunterhaltungskosten ein. Dies hat im Ergebnis dazu geführt, dass in den durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Lagen die Kaufinteressenten in deutlich geringerer Anzahl auftreten, da die Bonitätsanforderungen der Banken nicht mehr von allen erfüllt werden können.

Aktuell sind auf dem deutschen Immobilienmarkt erste Anzeichen für ein Ende des inzwischen seit zwei Jahren anhaltenden Abschwungs erkennbar. Insgesamt deutet die Entwicklung in den ersten 2 Quartalen 2024 auf eine beginnende Stabilisierung des Marktes hin. Zum Ende des Jahres 2024 war am Markt für gebrauchte Immobilien im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wieder ein Aufschwung zu verzeichnen. Das spiegelt sich u.a. in den gestiegenen Vertragszahlen wieder (Vertragsumsatzplus von 12,1 % ggü. Vorjahr).

Die große Unsicherheit der vergangenen Jahre und Monate nimmt ab. Auch der Ausblick auf sinkende Zinsen stabilisiert den Markt. Das zeigt sich in einer Seitwärtsbewegung der Immobilienpreise.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit weitestgehend stabilen Kaufpreisen zu rechnen ist. Von Wertverlusten, u.a. infolge verschärfter energetischer Anforderungen an Immobilien sowie gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, werden weiterhin im Wesentlichen nicht sanierte Häuser bzw. Immobilien mit Sanierungsbedarf betroffen sein. Dies wird insbesondere die durchschnittlichen und ländlichen Lagen betreffen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen werden die Umsatzentwicklungen der vergangenen Jahre von Ein- und Zweifamilienhäusern in Niedersachsen wie folgt dargestellt:



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

Für das Jahr 2025 bewegt sich das Medianpreisniveau im Bereich von rd. 260.000 bis 270.000 Euro (je nach Teilmarkt), wobei insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhaushälften aktuell ein weitgehend stabiles Preisniveau zu beobachten ist. Gegenüber dem Vorjahresniveau (2024) zeigt sich eine leicht positive Tendenz, ohne dass bislang von einer signifikanten Aufwärts- oder Abwärtsbewegung gesprochen werden kann.

Entwicklung des Preisniveaus von Ein- u. Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern / Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen in Niedersachsen



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

Die Preisentwicklung der letzten Jahre lässt sich anhand der folgenden Indexreihen darstellen. Die Jahreswerte wurden hierbei aus Medianen errechnet.



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

Gemäß den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden im Landkreis Osnabrück insgesamt 985 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorjahr: 815) verkauft mit einem Geldumsatz von rd. 283,3 Mio. Euro (Vorjahr: 237,2 Mio. €). Der mittlere Kaufpreis (Median) liegt im Berichtsjahr 2024 bei 294.000 € (Spanne: 46.000 € bis 1.107.000 € bei 565 Kauffällen). Der mittlere Kaufpreis in Niedersachsen liegt bei 255.000 €.

Der mittlere Kaufpreis von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Median) liegt im Berichtsjahr in der Baujahresklasse 1978 bis 1990 bei 282.000 € (Spanne: 139.000 € bis 515.000 € bei 58 Kauffällen).

Gemäß Geomaps lag die Kaufpreisverteilung in der Gemeinde Bad Essen bei einem Baujahr bis 1980, Wohnfläche > 120 m², Grundstücksfläche bis 1.100 m² bei durchschnittlich rd. 1.640 €/m² Wfl. (Spanne: ca. 712 €/m² Wfl. bis rd. 2.960 €/m² Wfl., Angebotsabfragezeitraum von 2016 bis 2025).

Die Mietpreise für Häuser aus dem Bestand liegen im Schnitt bei 5,53 €/m², für Neubauten in vergleichbaren Lagen bei 6,33 €/m². Betrachtet man Bestandswohnungen liegen die Mietpreise aktuell bei 6,17 €/m², für Neubauwohnungen in vergleichbaren Lagen bei 6,94 €/m². (Quelle: www.capital.de/immobilien-kompass/bad-essen, Zugriff am 16.6.2025).

Gemäß Geomaps lag die Mietpreisverteilung in der Gemeinde Bad Essen bei einem Baujahr bis 1980, Wohnfläche > 120 m², Grundstücksfläche bis 1.100 m² bei durchschnittlich rd. 8,43 €/m² Wfl. (Spanne: rd. 5,00 €/m² Wfl. bis rd. 10,77 €/m² Wfl., Angebotsabfragezeitraum von 2017 bis 2025).

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Flurstück 19/50 (geschätzte beeinträchtigte Teilfläche, entnommen aus Liegenschaftskarte)

Bewertet als beeinträchtigt, jedoch nur gering bis teilweise (15 % d. anteiligen Bodenwertes):

40 m² x 0,15 x 149 €/m² = 894 €, rd. 1.000 €

Flurstück 54/16

Bewertet als beeinträchtigt, jedoch nur gering bis teilweise (15 % d. anteiligen Bodenwertes):

71 m² x 0,15 x 149 €/m² = 1.586,85 €, rd. 1.600 €

Die Herleitung der Beeinträchtigung erfolgt im Kapitel 1.3 Besonderheiten dieser Wertermittlung, S. 3.

2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Objekt, bei dem bei Marktteilnehmern überwiegend die Eigennutzung im Vordergrund steht. Zur Bewertung von eigengenutzten Immobilien wird das Sachwertverfahren in Anlehnung an die §§ 35 bis 39 ImmoWertV herangezogen.

2.6 Bodenwert

2.6.1 Bodenrichtwerte

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine verwertbaren Vergleichspreise vor. Es werden alternativ Bodenrichtwerte herangezogen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen wird für die betreffende Zone zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von 165 €/m² mit folgenden

Festsetzungen ausgewiesen:

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Allgemeines Wohngebiet
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand:	Frei
Bauweise:	Offen
Geschosszahl:	I

2.6.2 Ableitung des Lagewertes

Das Bewertungsgrundstück stimmt im Wesentlichen mit den Merkmalen des Richtwertgrundstücks überein. Lediglich aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um 10 %. Der angepasste Bodenrichtwert in Höhe von 149 €/m² wird daher angesetzt und übernommen.

2.6.3 Bodenwert

Beschreibung	Gesamtfläche (m ²)	Einzelwert (€/m ²)	Gesamtwert (€)
Flst. 19/50	1.003,00	149,00	149.447
Flst. 54/16	71,00	149,00	10.579
Summe			160.026

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet)	160.000 €
Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet)	0 €
Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 149 €/m ²)	160.000 €

2.7 Sachwert

2.7.1 Grundlagen der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Als wertbestimmendes Verfahren eignet sich das Sachwertverfahren für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (einschließlich Außenanlagen und Baunebenkosten) sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten 2010) bestimmt. Dabei wird zunächst der (theoretische) Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

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

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV mithilfe eines vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktors erfolgen. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, so dass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Das Modell zur Bestimmung des vorläufigen Sachwertes wird vom örtlichen Gutachterausschuss wie folgt beschrieben:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I, 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor [= RND / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Quelle: GMD2025

2.7.2 Normalherstellungskosten

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten). Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden in Anlehnung an die NHK 2010 - Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3) der ImmoWertV ermittelt. Die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen basiert auf dem zum Stichtag anzusetzenden Kostenkennwert. Dabei handelt es sich um solche Kosten, die für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage modellhaft anzusetzen wären. Es handelt sich hierbei nicht um Ansätze für eine Rekonstruktion des bestehenden Bauwerks, sondern um Quadratmeterwerte zur Herstellung eines Gebäudes, das mit dem nutzungsspezifischen Standard bzw. den Ausstattungsmerkmalen des Bewertungsobjekts vergleichbar ist.

Gemäß Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3) ImmoWertV gehören zu den Normalherstellungskosten auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen werden hier berücksichtigt. Sie sind laut ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3) Nr. 1.1 Abs. 3 bereits in den Kostenkennwerten enthalten.

Die der Ermittlung der Wertminderung wegen Alters zugrunde zu legende übliche