



## **Immobilien Wert-Gutachten**

über den  
Grundstückswert (§ 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz)  
für das Objekt

**Haerte Kämpe 24, 49751 Sögel**



Stichtag	Verkehrswert	Hinweis
01.03.2023	245.000 €	Keine

**0 Auftrag****0.1 Verzeichnisse****0.1.1 Inhaltsverzeichnis**

<b>0 Auftrag.....</b>	<b>2</b>
0.1 Verzeichnisse.....	2
0.1.1 Inhaltsverzeichnis.....	2
0.1.2 Tabellenverzeichnis.....	4
0.1.3 Abbildungsverzeichnis.....	5
0.2 Auftragsdaten.....	5
0.2.1 Beteiligte .....	5
0.2.2 Ortstermin .....	6
0.2.3 Ausarbeitung .....	6
0.3 Aufgabe .....	7
0.3.1 Einleitung .....	7
0.3.2 Aufgabe.....	7
0.3.3 Besonderheiten .....	7
0.4 Ergebnis.....	7
0.4.1 Beschreibung .....	7
0.4.2 Bewertung.....	8
0.4.3 Erläuterung.....	8
0.4.4 Hinweise .....	9
<b>1 Tatsächliche Eigenschaften.....</b>	<b>10</b>
1.1 Region und Umfeld .....	10
1.1.1 Raumordnung .....	10
1.1.2 Makrolage .....	11
1.1.3 Mikrolage .....	12
1.2 Grund und Boden.....	15
1.2.1 Umfeld.....	15
1.2.2 Erschließung .....	15
1.2.3 Beschaffenheit .....	16
1.2.4 Umwelt .....	16
1.3 Bauliche Anlagen .....	17
1.3.1 Objekt 1.....	17
1.3.2 Objekt 2.....	20
1.3.3 Flächen .....	21
1.3.4 Ansichten .....	24
1.4 Außenanlagen.....	24
1.5 Sonstiges .....	25
1.5.1 Gebäudegeometrie.....	25

1.5.2 Rauchmelder .....	25
1.5.3 Feuerstätten .....	26
1.5.4 Versicherung .....	28
<b>2 Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>29</b>
2.1 Liegenschaftskataster .....	29
2.2 Grundbuch .....	30
2.3 Bodenordnung .....	30
2.4 Bauordnung .....	31
2.4.1 Materielles Bauordnungsrecht .....	31
2.4.2 Formelles Bauordnungsrecht .....	36
2.5 Beschränkungen und Belastungen .....	40
2.5.1 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen .....	40
2.5.2 Privatrechtliche Beschränkungen .....	41
<b>3 Regionaler Immobilienmarkt .....</b>	<b>42</b>
3.1 Marktvolumen .....	42
3.2 Preisniveau .....	42
3.3 Sachwertfaktoren .....	45
3.4 Vergleichsfaktoren .....	47
3.5 Bodenrichtwert .....	49
<b>4 Rechtliche Grundlagen (Verkehrswertermittlung) .....</b>	<b>50</b>
4.1 Grundlagen und Wertbegriffe .....	50
4.1.1 Grundlagen .....	50
4.1.2 Wertbegriff .....	51
4.2 Wahl des Verfahrens .....	51
4.2.1 Wertermittlungsmodelle .....	51
4.2.2 Verfahrenswahl .....	52
4.2.3 Begründung .....	52
<b>5 Begriffe und Definitionen .....</b>	<b>52</b>
5.1 Bodenwertermittlung .....	52
5.1.1 Vergleichspreise .....	52
5.1.2 Bodenrichtwerte .....	53
5.1.3 Anpassungsfaktoren .....	53
5.2 Sachwertverfahren .....	53
5.3 Vergleichswertverfahren .....	54
<b>6 Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>55</b>
6.1 Bodenwert .....	55
6.1.1 Bodendaten .....	57
6.1.2 Bodenkennzahlen .....	58
6.1.3 Bodenrichtwert .....	58
6.1.4 Anpassung Normgrundstück .....	59

6.1.5 Marktanpassung.....	59
6.1.6 Besondere objektspezifische Merkmale (boG) .....	59
6.1.7 Bodenwert.....	59
6.1.8 Kennzahlen .....	59
6.2 Gebäudewert (Sachwertmodell).....	59
6.2.1 Objektdaten.....	61
6.2.2 Normalherstellungskosten .....	62
6.2.3 Besondere Bauteile .....	63
6.2.4 Anpassung Normgebäude.....	64
6.2.5 Alterswertminderung .....	67
6.2.6 Außenanlagen.....	67
6.2.7 Gebäudewert .....	68
6.3 Sachwert.....	69
6.3.1 Marktanpassung.....	69
6.3.2 Besondere objektspezifische Merkmale (boG) .....	71
6.3.3 Sachwert .....	71
6.4 Vergleichswert (indirekte Methode) .....	71
6.4.1 Werteparameter .....	74
6.4.2 Vergleichsfaktor .....	74
6.4.3 Anpassung Normgebäude.....	74
6.4.4 Marktanpassung .....	75
6.4.5 Besondere objektspezifische Merkmale (boG) .....	76
6.4.6 Vergleichswert (indirekt).....	76
6.5 Verkehrswert (Marktwert) .....	76
6.5.1 Schlussbetrachtung.....	76
6.5.2 Wertermittlungsergebnis .....	77
6.5.3 Verkehrswert (Marktwert) .....	77
6.5.4 Schlusserklärung.....	77
6.6 Anlagen Verkehrswertermittlung .....	78
6.6.1 Flächenermittlung.....	78
6.6.2 Sachwertermittlung .....	81
6.6.3 Fachliteratur .....	82
6.6.4 Bearbeitungshinweise .....	83

## 0.1.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umfeld .....	16
Tabelle 2: Erschließung .....	16
Tabelle 3: Beschaffenheit .....	17
Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten .....	18

Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung .....	19
Tabelle 6: Objekt 2 Gebäudedaten .....	21
Tabelle 7: Objekt 1 Beschreibung .....	22
Tabelle 8: Liegenschaftsbuch .....	31
Tabelle 9: Grundbuch .....	31
Tabelle 10: Bebauungsplan .....	33
Tabelle 11: Standardstufen .....	61
Tabelle 12: Standardstufen (Ergänzung Typ 1.01 bis 3.33) .....	62
Tabelle 13: Erfahrungssätze für Außenanlagen Ein- und Zweifamilienhäuser .....	67

### 0.1.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte .....	12
Abbildung 2: Stadtplan .....	13
Abbildung 3: Luftbild .....	14
Abbildung 4: Lagebild .....	15
Abbildung 5: Lageskizze .....	15
Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung .....	20
Abbildung 7: Ansichten .....	25
Abbildung 8: Außenanlagen .....	26
Abbildung 9: Liegenschaftskarte .....	30
Abbildung 10: Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) .....	33
Abbildung 11: Bebauungsplan (textlicher Teil) .....	35
Abbildung 12: Bauzeichnungen .....	37
Abbildung 13: Flächenberechnungen .....	39
Abbildung 14: Sachwertmodell .....	46
Abbildung 15: Sachwertfaktoren .....	47
Abbildung 16: Vergleichsfaktoren .....	48
Abbildung 17: Bodenrichtwert .....	50

## 0.2 Auftragsdaten

### 0.2.1 Beteiligte

Beteiligte	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Meppen (Zwangsversteigerungsgericht) Postfach 12 53, 49702 Meppen Akz. NZS 27 K 12/22
<b>Sachverständiger</b>	Lübberts Sachverständigenbüro Herr Klaus Lübberts, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA) Hinterstraße 33, 49716 Meppen Fon: 05931 / 49657-20; Fax: 05931 / 49657-22 E-Mail: info@luebberts24.de

<b>Eigentümer</b>	[REDACTED] [REDACTED]
<b>Berechtigte</b>	nicht vorhanden
<b>Schuldner</b>	[REDACTED] [REDACTED]
<b>Vertreter</b>	nicht vorhanden
<b>Gläubiger</b>	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
<b>Vertreter</b>	nicht vorhanden
<b>Zwangsverwalter</b>	nicht angeordnet
<b>Mieter / Pächter</b>	keine Angabe

**0.2.2 Ortstermin**

<b>Ortstermin</b>	
<b>Ladung</b>	18.01.2023
<b>Form</b>	Schriftlich (Einwurf-Einschreiben)
<b>Terminänderung</b>	Nein
<b>Durchführung</b>	30.01.2023 von 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr
<b>Gegenstand</b>	Besichtigung des Wertermittlungsobjekts
<b>Erschienene</b>	Herr Klaus Lübbers (Sachverständiger)
<b>Umfang</b>	Außenbesichtigung: teilweise erfolgt (Zutritt zum rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich). Innenbesichtigung: nicht erfolgt (kein Zutritt)

**0.2.3 Ausarbeitung**

<b>Ausarbeitung</b>			
<b>Auftragseingang</b>	10.01.2023	<b>Geschäftszeichen</b>	100-23-002
<b>Fertigstellung</b>	21.04.2023	<b>Ausfertigungen</b>	5 Stück
<b>Umfang</b>	84 Seiten		

### **0.3 Aufgabe**

---

#### **0.3.1 Einleitung**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Walmdachbungalow) mit zwei Einzelgaragen.

In der Zwangsversteigerungssache [REDACTED] gegen [REDACTED] soll gemäß Beschluss vom 02.08.2022 (Amtsgericht Meppen, Geschäftszeichen 27 K 12/22) zum Zweck der Zwangsversteigerung Beweis über den Immobilienwert erhoben werden. Der Beweisbeschluss lautet wie folgt:

Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz soll ein Sachverständigengutachten über den Grundstückswert (Verkehrswert) des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigernden Zubehörs angeben.

Die Gerichtsakte wurde mir nicht übersandt.

#### **0.3.2 Aufgabe**

Für die Zwangsversteigerung wird der Wert des Immobilienvermögens benötigt. Ich wurde am 10.01.2023 beauftragt, zu diesem Zweck den Grundstückswert (Verkehrswert) gemäß § 74a Zwangsversteigerungsgesetz<sup>1</sup> zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 zu ermitteln.

#### **0.3.3 Besonderheiten**

Sofern eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts nicht ermöglicht wird, soll der Ortstermin auf eine Außenbesichtigung beschränkt werden.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen in dem Gutachten keine personenbezogenen Daten genannt werden.

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses ist festzustellen, Eintragungen sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **0.4 Ergebnis**

#### **0.4.1 Beschreibung**

---

<sup>1</sup> § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (Auszug): Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

---

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Walmdachbungalow) mit zwei Einzelgaragen. Es befindet sich Härte Kämpe 24, 49751 Sögel in einem Wohngebiet.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 916 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Volleigentumsgrundstück. Das Hauptgebäude umfasst eine Wohneinheit und wurde ca. 1989 errichtet. Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Das Erdgeschoss ist vollständig, das Dachgeschoss augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 93 m<sup>2</sup> (EG), die Nebenfläche ca. 56 m<sup>2</sup> (DG), die Bruttogrundfläche ca. 250 m<sup>2</sup> (EG/DG).

Die Garage 1 wurde ca. 1989 errichtet. Sie ist augenscheinlich mit einem Geräteraum, einem Heizungsraum und einem Hauswirtschaftsraum ausgestattet. Der Hauswirtschaftsraum kann von dem Wohngebäude aus erreicht werden. Die Garage 2 wurde zu einem späteren Zeitpunkt errichtet. Zum Baujahr liegen keine Angaben vor. Die Nebenfläche der Garage 1 beträgt ca. 44 m<sup>2</sup> (EG), die Bruttogrundfläche ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Nebenfläche der Garage 2 beträgt ca. 21 m<sup>2</sup> (EG), die Bruttogrundfläche ca. 25 m<sup>2</sup>.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde das Objekt augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

#### **0.4.2 Bewertung**

Der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag 01.03.2023 beträgt 245.000 €. Der Wertermittlungsstichtag<sup>2</sup> ist mit dem Qualitätsstichtag<sup>3</sup> identisch.

---

2 § 3 ImmoWertV (Auszug): Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

3 § 4 ImmoWertV (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

#### **0.4.3 Erläuterung**

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur teilweise von außen besichtigt werden, da mir der Zutritt zum Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten (z. B. abweichende Gebäudegeometrie und Ausbaustand, abweichender Ausstattungsstandard, fehlende Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze, unorganische Raumaufteilungen oder Raumgrößen, abweichende Gebäudeflächen, erweiterter Instandsetzungsbedarf) sind gesondert zu würdigen. Sofern für die Wertermittlung fehlende Angaben benötigt werden, habe ich diese durch Schätzungen ersetzt.

In der Garage 1 befindet sich ein Hauswirtschaftsraum. Nach den vorliegenden Bauzeichnungen kann dieser Raum von dem Raum „Küche“ des Wohngebäudes aus erreicht werden. Der Hauswirtschaftsraum wäre dann als Wohnfläche anzurechnen.



Die Garage 2 wurde augenscheinlich zu einem späteren Zeitpunkt errichtet. Zu diesem Objekt liegen keine Bauunterlagen vor. Für die Wertermittlung bin ich davon ausgegangen, dass das Gebäude nachträglich genehmigungsfähig ist. Ich habe es deshalb bei der Wertermittlung berücksichtigt und die Kosten der nachträglichen Baugenehmigung bei den besonderen objektspezifischen Wertmerkmalen durch einen Wertabschlag berücksichtigt.

Die durch die unmittelbare Lage an der nördlich gelegenen Regionalbahnstrecke Lathen – Werlte entstehenden Lärmbelastungen sind aus meiner Sicht vernachlässigbar und beeinträchtigen die Wohnqualität nicht. Ich habe diesen Sachverhalt daher bei der Wertermittlung vernachlässigt.

Die Verkehrswertermittlung basiert auf den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)<sup>4</sup>. Ich habe zwei Wertermittlungsverfahren angewendet (Sachwertverfahren, indirektes Vergleichswertverfahren).

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht barrierefrei<sup>5</sup>. Derzeit sind keine regionalen Marktuntersuchungen bekannt, ob es sich bei dieser Eigenschaft um ein wertbeeinflussendes Merkmal handelt, sofern kein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften vorliegt. Den Sachverhalt habe ich deshalb bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

---

4 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

5 Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig (§ 4 Behindertengleichstellungsgesetz).

#### **0.4.4 Hinweise**

Datengrundlage sind die in dieser Ausarbeitung genannten Daten. Sonstige Auskünfte oder Unterlagen wurden nicht eingeholt oder berücksichtigt.

Fachbegriffe werden in der Ausarbeitung direkt oder in Form von Fußnoten erläutert. Weitergehende Erläuterungen, eine Übersicht zur verwendeten Fachliteratur sowie sonstige Bearbeitungshinweise befinden sich auf Seite 78, Abschnitt 6.6, Anlagen Verkehrswertermittlung.

## **1 Tatsächliche Eigenschaften**

---

### **1.1 Region und Umfeld**

#### **1.1.1 Raumordnung**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Bundesland Niedersachsen, Landkreis Emsland, in der Gemeinde Sögel.

Beim Landkreis Emsland handelt es sich um eine ländliche Region. Er ist mit 2.880 km<sup>2</sup> der flächenmäßig größte Landkreis in Niedersachsen. Die Einwohnerdichte<sup>6</sup> lag 2019 mit 113 EW/km<sup>2</sup> unterhalb des Landesniveaus (Niedersachsen 168 EW/m<sup>2</sup>).

Die demografische Entwicklung ist positiv. Das Durchschnittsalter der Menschen im Landkreis Emsland beträgt 43,0 Jahre (Niedersachsen 44,7 Jahre, Stand 2019). Der für 2030 im Verhältnis zu 2013 prognostizierte Bevölkerungsstand<sup>7</sup> beträgt +4,5% (Niedersachsen -5,1%). Der Anteil der Menschen zwischen 18 und 65 Jahren wird 2030 bei 58,2% liegen (Niedersachsen 56,1%) und der Menschen über 65 Jahre bei 25,6% (Niedersachsen 29,0%).

Die Arbeitslosenquote<sup>8</sup> lag 2019 mit 2,4% unter dem Landesniveau (Niedersachsen 5,0%). Die Beschäftigungsquote<sup>9</sup> lag 2019 mit 61,6% (Niedersachsen 60,4%) und die Erwerbsquote<sup>10</sup> mit 66,0% (Niedersachsen 64,1%) in etwa auf Landesniveau. Im Jahr 2017 betrug der Anteil des Landkreises Emsland am Landes-Bruttoinlandsprodukt (BIP)<sup>11</sup> 4,7%.

Der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäudetyp sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnungsanzahl beträgt <1,5 WE pro Gebäude, die Wohnungsdichte < 50 WE/km<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt mit >105 m<sup>2</sup> über dem Bundesdurchschnitt (Deutschland 91,5 m<sup>2</sup>). Der Gebäudebestand ist zudem relativ jung. Mehr als 15% der Wohngebäude zeigen ein Baujahr 2000 und später auf. Die Eigentümerquote lag beim Zensus 2011 mit 69,6% über dem Landesniveau (Niedersachsen 54,0%).

Die Gemeinde Sögel ist in der regionalen Raumordnungsplanung als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen und Arbeit und der Entwicklungsaufgabe Tourismus eingestuft. Die Einwohnerzahl beträgt in der Gemeinde Sögel ca. 8.000 (Niedersachsen ca. 8,0 Mio.), die Fläche der Gemeinde Sögel ca. 55 km<sup>2</sup> (Stand 2019). Die Bevölkerungsdichte liegt bei 149 EW/km<sup>2</sup>, die Höhenlage (NHN) der Gemeinde Sögel ca. 35 m ü. NHN.

---

6 Anzahl der Einwohner je Quadratkilometer Gebietsfläche

7 Vorausberechneter Bevölkerungsstand für 2025 in Veränderung zu 2013

8 Anteil der Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen

9 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

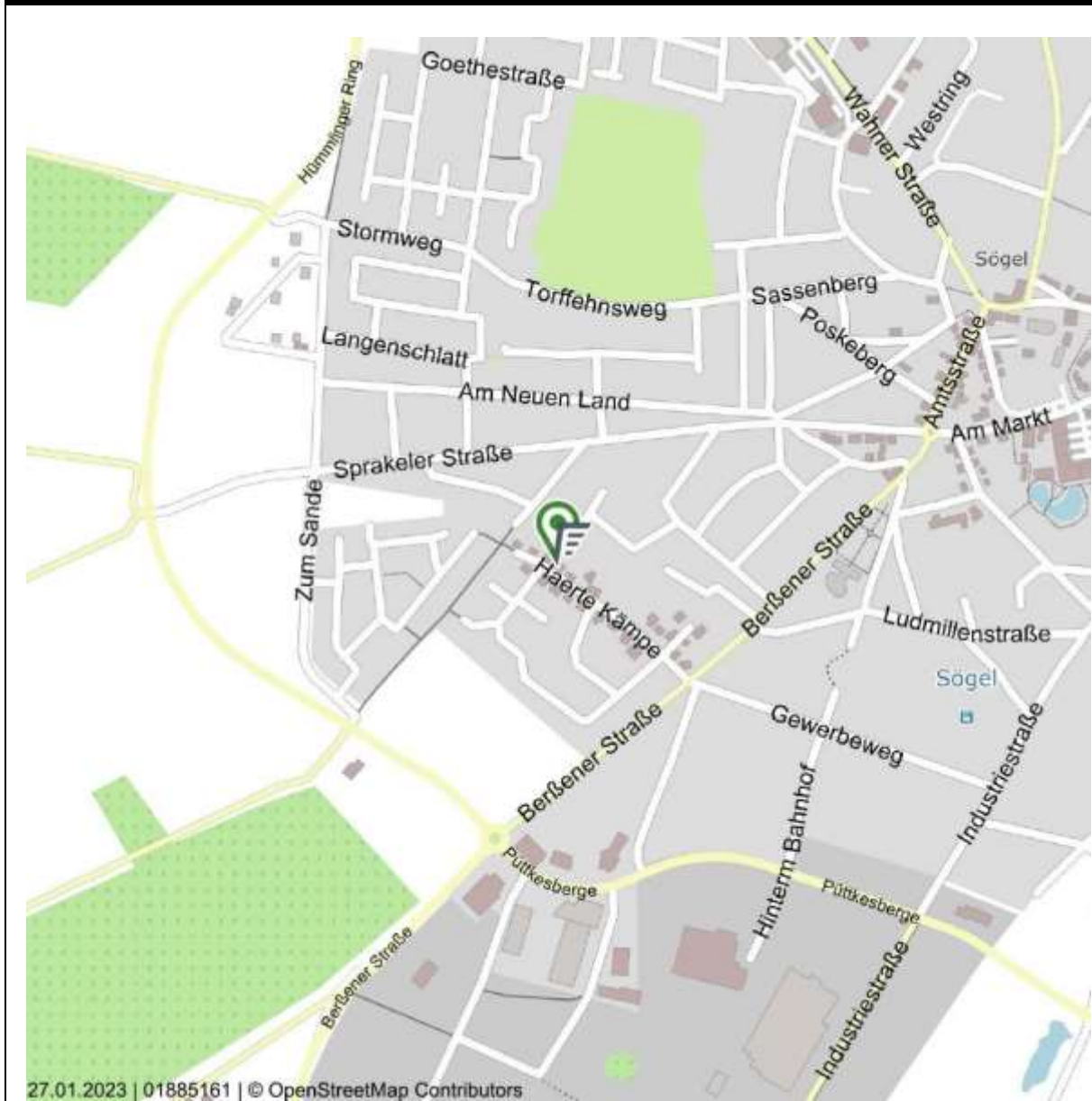
10 Erwerbsfähige Personen der Gesamtbevölkerung je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

11 Anteil Bruttoinlandsprodukt am Landesbruttoinlandsprodukt (Niedersachsen 100,0%, Stand 2012)

### 1.1.2.1 Übersichtskarte

## Lübbers Sachverständigenbüro | Immobilienbewertung | 49716 Meppen

**Abbildung 2: Stadtplan**

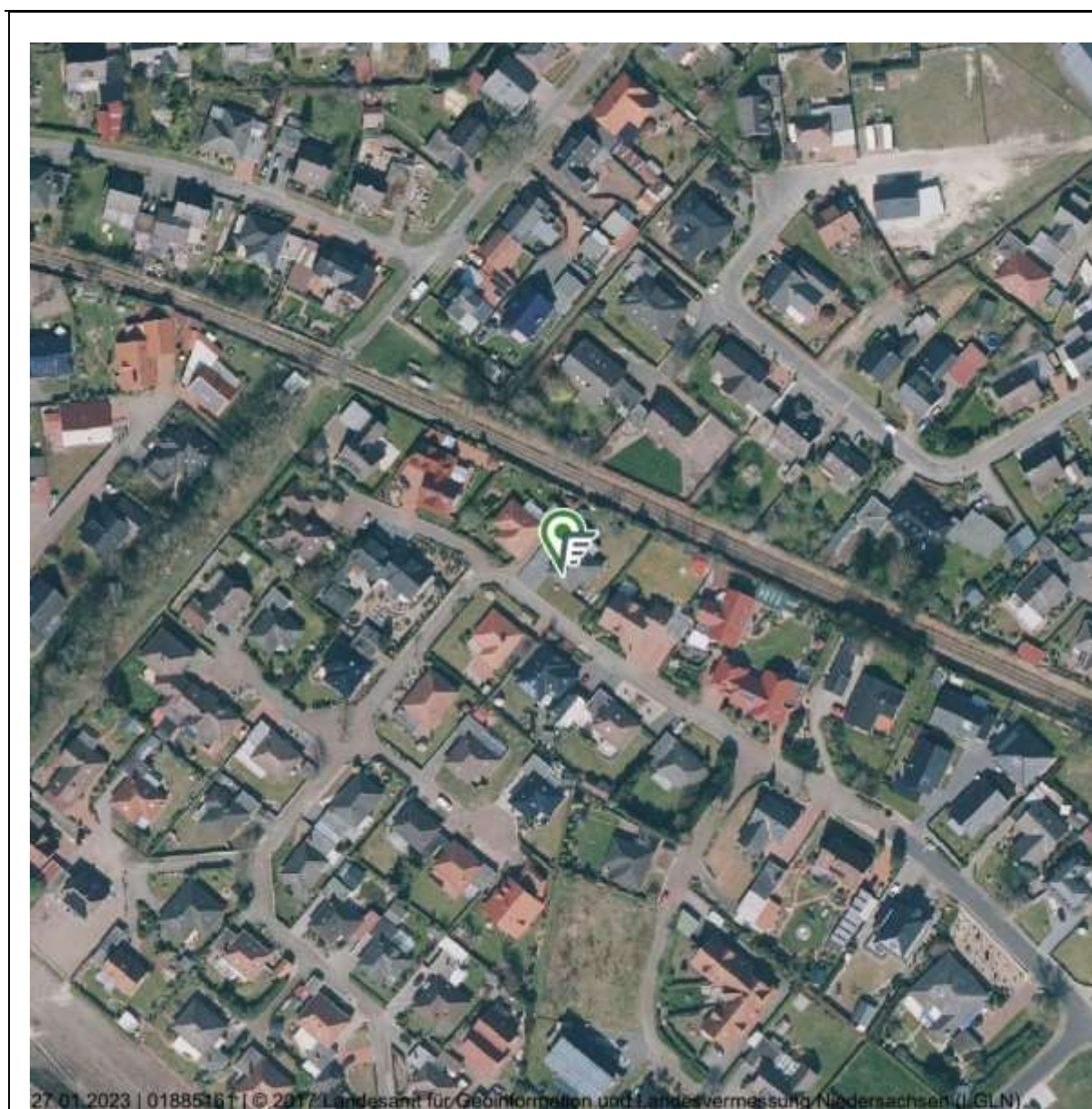


### 1.1.3 Mikrolage

#### 1.1.3.1 Luftbild

**Abbildung 3: Luftbild**





### 1.1.3.2 Lagebild

**Abbildung 4: Lagebild**



### 1.1.3.3 Lageskizze

**Abbildung 5: Lageskizze**



Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Die nächstgelegene Autobahn ist ca. 19,4 km (Anschlussstelle Lathen), der nächstgelegene Bahnhof ca. 12,9 km (Bahnhof Lathen) und der nächstgelegene Flughafen ca. 79,6 km (Münster / Osnabrück) entfernt<sup>12</sup> Das

nächstgelegene größere Zentrum ist die Stadt Werlte, die ca. 11 km entfernt liegt. Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen (Verbrauchermärkte<sup>13</sup>) und öffentlichen Einrichtungen<sup>14</sup> befinden sich im Ortszentrum von Sögel, das ca. 1 km entfernt liegt.

## 1.2 Grund und Boden

### 1.2.1 Umfeld

Tabelle 1: Umfeld	
<b>Umfeld</b>	Wohngebiet
<b>Siedlungsstruktur</b>	Bestandsgebiet
<b>Standort</b>	Wohnstandort
<b>Lagequalität</b>	gute Wohnlage
<b>Nachbarbebauung</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>Nahversorgung</b>	in näherer Umgebung vorhanden
<b>Öffentliche Einrichtungen</b>	in näherer Umgebung vorhanden
<b>Naherholung</b>	in näherer Umgebung vorhanden
<b>Hydrologie</b>	Kein Hochwassergebiet
<b>Geologie</b>	Kein Bergbaugebiet

### 1.2.2 Erschließung

Tabelle 2: Erschließung	
<b>Zufahrt</b>	Öffentliche Straße
<b>Verkehrsaufkommen</b>	Anliegerverkehr
<b>Fahrspuren</b>	1-spurig
<b>Fahrbahnbelag</b>	Betonsteinpflaster
<b>Fuß-/Radweg</b>	nicht vorhanden
<b>Endausbau</b>	erfolgt
<b>Straßenbeleuchtung</b>	vorhanden
<b>ÖPNV-Anschluss</b>	vorhanden

12 Die Entfernungsangaben beziehen sich auf Luftlinie.

13 Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 4.999 m².

14 Verwaltung, Kindergarten, Schulen, Sportanlagen usw.

### 1.2.3 Beschaffenheit

<b>Tabelle 3: Beschaffenheit</b>	
<b>Fläche</b>	916 m²
<b>Zuschnitt</b>	trapezförmig; ca. 26 m breit, ca. 35 m tief
<b>Lage</b>	Reihenlage
<b>Straßenfrontlänge</b>	ca. 26 m
<b>Topographie</b>	augenscheinlich eben; Straßenniveau
<b>Lage zur Straße</b>	nordöstlich
<b>Entwicklungsstufe</b>	Baureifes Land
<b>Tragfähigkeit</b>	augenscheinlich normal gewachsener Boden, im Übrigen keine Angaben bekannt
<b>Grundwasserstand</b>	augenscheinlich normale Grundwasserverhältnisse, im Übrigen keine Angaben bekannt
<b>Örtliche Versorgungsnetze</b>	Trinkwasser / Schmutzwasser / Telekommunikation / Elektrizität / Erdgas

Das Grundstück grenzt im Westen und Osten an benachbarte Wohngrundstücke. An der südlichen Seite befindet sich die Anliegerstraße. Im nördlichen Bereich befindet sich die Regionalbahnstrecke Lathen – Werlte. Eine eingleisige, nicht elektrifizierte Nebenbahn, die bis 1992 von der Hümmlinger Kreisbahn und seit 1993 von der Emsländischen Eisenbahn (EEB) betrieben wird. Die Strecke wird für Güter- und Museumsverkehr genutzt (geringes Verkehrsaufkommen).

### 1.2.4 Umwelt

Informationen zu wertbeeinflussenden, schädlichen Bodenveränderungen<sup>15</sup> oder Umwelteinwirkungen<sup>16</sup> liegen mir nicht vor und wurden mir auf Nachfrage von den Teilnehmern des Ortstermins auch nicht genannt. Im Zuge des Ortstermins waren augenscheinlich keine Anhaltspunkte für derartige Belastungen erkennbar.



- 15 Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz).
- 16 Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

### 1.3 Bauliche Anlagen

Im Folgenden werden die Hauptgebäude nummeriert aufgeführt sowie textlich und fotografisch beschrieben. Die textliche Beschreibung beschränkt sich auf die dominierenden und den Wert maßgeblich beeinflussenden Merkmale. Sie orientiert sich an dem System zur Gebäudebeschreibung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010). Abweichungen in einzelnen Teilbereichen sind möglich. Bei fehlenden oder nicht recherchierbaren Angaben bin ich von einer regionalen, baujahrstypischen Bauweise ausgegangen.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Die fotografische Beschreibung dient der Ergänzung der textlichen Beschreibung.

#### 1.3.1 Objekt 1

##### 1.3.1.1 Beschreibung

**Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten**

<b>Objekt 1</b>	
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	ca. 1989 Errichtung (Fertigstellung)
<b>Modernisierungen</b>	Keine Angaben

<b>Geschosse</b>	Erdgeschoss   Dachgeschoss
<b>Einheiten</b>	Wohneinheiten: 1
<b>Flächen</b>	ca. 93 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gif MF/W-1a) ca. 56 m <sup>2</sup> Nebenfläche (gif MF/W-1e) ca. 250 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (ImmoWertV 2012)
<b>Raumaufteilung</b>	siehe Seite 36, Abschnitt 2.4.2, Formelles Bauordnungsrecht
<b>Netzanschlüsse</b>	Keine Angabe
<b>Energieausweis</b>	Keine Angabe
<b>Barrierefreiheit</b>	Ohne Nachweis <sup>17</sup>

**Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung**

<b>Konstruktion</b>	Mauerwerkbauweise
<b>Außenwände</b>	Fassade: Klinker   Wandaufbau: 2-schalig (Kalksandstein)   Wanddämmung: keine Angabe
<b>Dach</b>	Dachform: Walmdach   Dacheindeckung: Tonziegel   Dachentwässerung: Zinkrohre   Dachaufbauten: nicht vorhanden   Dachdämmung: keine Angabe   Dachboden: keine Angabe
<b>Fenster</b>	EG: Rahmen: Kunststoff   Verglasung: 2-fache Isolierverglasung   Ausstattung: Sprosseneinteilung, Außenrollläden (manuell) DG: Dachflächenfenster
<b>Außentüren</b>	EG: Rahmen: Kunststoff   Verglasung: 2-fache Isolierverglasung   Ausstattung: Seitenteil
<b>Außentore</b>	Entfällt
<b>Innenwände</b>	Keine Angabe
<b>Innentüren</b>	Keine Angabe
<b>Decken</b>	Keine Angabe
<b>Innentreppen</b>	Keine Angabe
<b>Fußböden</b>	Keine Angabe

<b>Sanitär</b>	Keine Angabe
<b>Heizung</b>	Keine Angabe
<b>Besondere Bauteile</b>	nicht vorhanden

17 Nach § 49 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen neu errichtete Gebäude mit mehr als vier Wohnungen sowie Gebäude im Sinne § 49 Abs. 2 NBauO vollständig oder teilweise barrierefrei sein. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig (§ 4 Behindertengleichstellungsgesetz).


### 1.3.1.2 Instandhaltung

An dem Objekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins folgender Instandsetzungsbedarf erkennbar:

**Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung**

	
Schaden Verglasung Außentür	Abgesacktes Fundament

**1.3.2 Objekt 2****1.3.2.1 Beschreibung****Tabelle 6: Objekt 2 Gebäudedaten**

<b>Objekt 2</b>	
<b>Objektart</b>	2 x Einzelgarage
<b>Baujahr</b>	Garage 1: ca. 1989 Errichtung (Fertigstellung) Garage 2: keine Angabe
<b>Modernisierungen</b>	Keine Angaben
<b>Geschosse</b>	Erdgeschoss
<b>Einheiten</b>	Entfällt
<b>Flächen</b>	Garage 1: ca. 44 m <sup>2</sup> Nebenfläche (gif MF/W-1e), ca. 55 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (ImmoWertV 2012) Garage 2: ca. 21 m <sup>2</sup> Nebenfläche (gif MF/W-1e), ca. 25 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (ImmoWertV 2012)
<b>Raumaufteilung</b>	siehe Seite 36, Abschnitt 2.4.2, Formelles Bauordnungsrecht
<b>Netzanschlüsse</b>	Keine Angabe
<b>Energieausweis</b>	Entfällt
<b>Barrierefreiheit</b>	Entfällt

**Tabelle 7: Objekt 1 Beschreibung**

<b>Konstruktion</b>	Mauerwerkbauweise
<b>Außenwände</b>	Fassade: Klinker   Wandaufbau: 2-schalig (Kalksandstein)   Wanddämmung: keine Angabe
<b>Dach</b>	Dachform: Flachdach   Dacheindeckung: Bitumen   Dachentwässerung: keine Angabe   Dachbelichtung: keine Angabe   Dachdämmung: keine Angabe
<b>Fenster</b>	Keine Angabe
<b>Außentüren</b>	Keine Angabe
<b>Außentore</b>	Stahlschwingtore, Garage 2: mit Schlupftür
<b>Innenwände</b>	Keine Angabe
<b>Innentüren</b>	Keine Angabe
<b>Decken</b>	Keine Angabe
<b>Innentreppen</b>	Keine Angabe
<b>Fußböden</b>	Keine Angabe
<b>Sanitär</b>	Keine Angabe
<b>Heizung</b>	Keine Angabe
<b>Besondere Bauteile</b>	nicht vorhanden

### 1.3.3 Flächen

#### 1.3.3.1 Einleitung

Ein Aufmaß<sup>18</sup> der baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags. Dennoch hat eine hinreichende Flächenermittlung zu erfolgen, da für die Durchführung der Wertermittlung bestimmte Flächenangaben benötigt werden. Die Flächenermittlung ist in nachvollziehbarer Weise darzulegen und zu plausibilisieren.

Für die Flächenermittlung von Objekt 1 und Objekt 2 liegen mir teilweise Bauzeichnungen vor. Sie wurden mir von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Emsland) zur Verfügung gestellt. Die zugehörigen Flächenberechnungen liegen mir ebenfalls vor. Die Unterlagen sind auf Seite 36 ff., Abschnitt 2.4.2, Formelles Bauordnungsrecht abgebildet.

Für die Garage 2 (Anbau an Objekt 2) liegen mir keine Unterlagen vor.

18 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks. Die daraus erstellten Bauzeichnungen dienen dann als Grundlage für eine Planung.

Im Folgenden ermittle ich die für die Wertermittlung notwendigen Flächen. Die Ermittlung wird im Anschluss im Detail erläutert.

Objekt	Etage	Beschreibung	Nutzung <sub>gif</sub>	BGF	MF <sub>Ist</sub>	AF <sub>Ist</sub>	AF <sub>Soll</sub>	MF <sub>Soll</sub>
01	EG	Wohnen	MF/W-1a	125 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	0,74	0,74	93 m <sup>2</sup>
01	DG	Lager	MF/W-1e	125 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	k.A.	0,45	56 m <sup>2</sup>
02	EG	Garage 1	MF/W-1e	55 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	0,79	0,79	44 m <sup>2</sup>
02	EG	Garage 2	MF/W-1e	25 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	k.A.	0,85	21 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>330 m<sup>2</sup></b>	<b>137 m<sup>2</sup></b>			<b>214 m<sup>2</sup></b>

### 1.3.3.2 Nutzung gemäß gif Mietflächen-Richtlinie

Die Nutzung der Mietflächen habe ich nach der gif - Mietflächen-Richtlinie (gif: MF/W 2012) klassifiziert. Die Klassifizierung MF/W-1a bezieht sich auf Wohnflächen und die Klassifizierung MF/W-1e auf Nebenflächen. Die Flächennorm wird auf Seite 78, Abschnitt 6.6.1, Flächenermittlung erläutert.

### 1.3.3.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen<sup>19</sup> [BGF] habe ich aus den Maßen der Bauzeichnung sowie der Liegenschaftskarte ermittelt und durch vereinzelte Kontrollmaße geprüft. Die Flächennorm wird auf Seite 78, Abschnitt 6.6.1, Flächenermittlung erläutert.

### 1.3.3.4 Mietflächen

Die Mietflächen [MF] habe ich den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für das Objekt 1 ergibt sich eine Wohnfläche von 93 m<sup>2</sup> und eine Nebenfläche von 56 m<sup>2</sup>. In der Wohnfläche nicht enthalten ist der Raum „HWR“. Dieser befindet sich räumlich in Objekt 2 (Garage 1). Die Wohnfläche beträgt 11,24 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich für das Wohngebäude eine Gesamtwohnfläche von 104,27 m<sup>2</sup>.

Für das Objekt 2 ergibt sich eine Nebenfläche von 65 m<sup>2</sup>. Hiervon entfällt auf die Garage 1 ein Anteil von 44 m<sup>2</sup> (inkl. Hauswirtschaftsraum) und auf die Garage 2 ein Anteil von 21 m<sup>2</sup>. Nach Abzug des Hauswirtschaftsraumes verbleibt in Garage 1 eine Nebenfläche von ca. 33 m<sup>2</sup>.

---

19 Bruttogrundfläche gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4

#### **1.3.3.5 Ausbaufaktoren**

Zur Plausibilisierung der vorliegenden Flächenangaben habe ich Ausbaufaktoren<sup>20</sup> [AF] ermittelt. Diese sind nach meiner Auffassung plausibel.

Da für das Dachgeschoss und die Garage 2 keine Flächenberechnung vorliegt, habe ich die Mietflächen [MF] aus der Bruttogrundfläche [BGF] mit Hilfe von Ausbaufaktoren<sup>21</sup> [AF] abgeleitet. Bei der Berechnungsmethode handelt es sich um ein überschlägiges Verfahren mit einer für diesen Zweck hinreichenden Genauigkeit. Da eine detaillierte Flächenermittlung nicht vorliegt, empfehle ich ein Aufmaß<sup>22</sup> zu beauftragen und eine detaillierte und normierte Flächenermittlung zu erstellen.

20 Ausbaufaktoren (AF) sind Kennzahlen, die im Bauwesen das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Mietfläche (MF)

beschreiben (Ausbauverhältnis). Sie werden auch als Ausnutzungskennziffer oder Nutzflächenfaktor bezeichnet. Das Ausbauverhältnis eines Gebäudes hängt von der Anzahl der Geschosse, der Unterkellerung und dem Dachausbau ab. Zur Verbesserung der Genauigkeit sollten Ausbaufaktoren stets pro Geschoss und nicht für ein Gebäude insgesamt angewendet werden.

21 Ausbaufaktoren (AF) sind Kennzahlen, die im Bauwesen das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) beschreiben (Ausbauverhältnis). Sie werden auch als Ausnutzungskennziffer oder Nutzflächenfaktor bezeichnet. Das Ausbauverhältnis eines Gebäudes hängt von der Anzahl der Geschosse, der Unterkellerung und dem Dachausbau ab. Zur Verbesserung der Genauigkeit sollten Ausbaufaktoren stets pro Geschoss und nicht für ein Gebäude insgesamt angewendet werden.

22 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks. Die daraus erstellten Bauzeichnungen dienen dann als Grundlage für eine Planung.

### 1.3.4 Ansichten

**Abbildung 7: Ansichten**

	
Vorderansicht	Vorderansicht
	
Vorderansicht	Seitenansicht

## 1.4 Außenanlagen

Außenanlagen umfassen sowohl die baulichen als auch die sonstigen Anlagen außerhalb eines Gebäudes. Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. Ver- und



Entsorgungsleitungen, Freiflächenbefestigungen oder Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören z. B. Rasenflächen oder Ziergehölze.

Die befestigten Freiflächen bestehen überwiegend aus Betonsteinpflaster, die unbefestigten Freiflächen sind mit Rasen angelegt. Zu den Eigentumsverhältnissen der Einfriedung liegen keine Angaben vor.

**Abbildung 8: Außenanlagen**



## 1.5 Sonstiges

### 1.5.1 Gebäudegeometrie

Da mir der Zugang zu dem Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist, liegen mir keine gesicherten Informationen zur Gebäudegeometrie vor (z. B. unterirdische Geschosse, Ausbaustand oberirdischer Geschosse). Zur Durchführung der Wertermittlung habe ich die Gebäudegeometrie angenommen, die sich aus den Bauzeichnungen ergibt.

### 1.5.2 Rauchmelder

In Niedersachsen müssen Wohnräume seit dem 01.01.2016 mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Die Vorschriften zu den Montageorten und die Anzahl der benötigten Rauchmelder ist in § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung geregelt.

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. In Wohnungen, die bis zum 31.10.2012 errichtet oder genehmigt worden sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31.12.2015 entsprechend auszustatten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Die Montageorte, die Anzahl und die Funktionstüchtigkeit habe ich nicht geprüft.

### **1.5.3 Feuerstätten**

Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

- Baurechtliche Auflagen

Nach § 40 Niedersächsische Bauordnung müssen Feuerstätten und Feuerungsanlagen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen. Die Abgase sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Behälter sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Vorschriften entsprechend.

Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister ihre sichere

Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

- Energetische Auflagen

Nach § 72 Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden (z.B. Heizöl, Erdgas) und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Ab dem 01.01.1991 eingebaute oder aufgestellte Heizkessel dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Heizkessel mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Ferner sind aufgrund § 71 Gebäudeenergiegesetz Eigentümer verpflichtet, bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zu dämmen. Dies gilt jedoch nicht, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

In § 47 GEG werden die Nachrüstplichten für bestehende Gebäude erläutert. Bei Wohn- und Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19°C beheizt werden, müssen zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke  $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 genügt.

Die vorstehenden energetischen Auflagen sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohngebäude mit < 3 Wohneinheiten), von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, erst im Falle eines Eigentümerwechsels ab dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel durch Erbschaft, d.h. Erben sind nicht von den Sanierungspflichten befreit, wenn ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in ihr Eigentum übergeht. Eine Ausnahme gilt dann, sofern die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Sofern bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die

betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten Anlage 7, Gebäudeenergiegesetz nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen (§ 48 Gebäudeenergiegesetz).

Die Prüfung baurechtlicher oder energetischer Auflagen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Abnahme-, Wartungs- und Prüfprotokolle (z. B. Feuerstättenschau, Feuerstättenbescheid) habe ich nicht eingesehen. Ich gehe davon aus, dass die Auflagen erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden Merkmale enthalten.

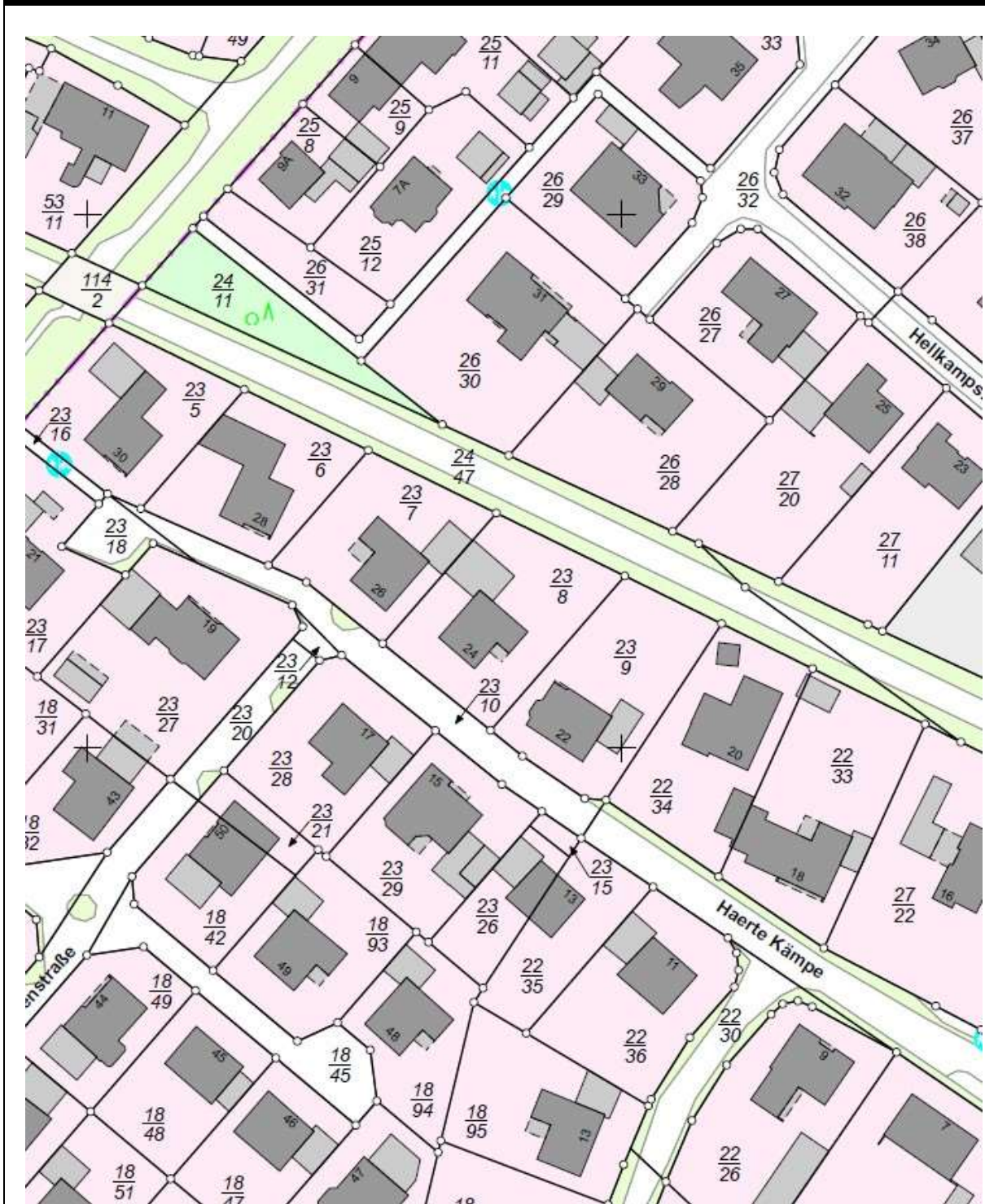
#### **1.5.4 Versicherung**

Ob eine Versicherung gegen Feuer-, Sturm- und Hagelschäden vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Liegenschaftskataster

**Abbildung 9: Liegenschaftskarte**



**Tabelle 8: Liegenschaftsbuch**

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	Sögel	Sögel	16	23/8	916 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>916 m<sup>2</sup></b>

## 2.2 Grundbuch

**Tabelle 9: Grundbuch**

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Abdruck	Besonderheiten
Meppen	Sögel	2929	21.12.2022	keine
Abteilung	Lfd. Nr.	Inhalt		
<b>Bestand</b>	1	Gemarkung Sögel, Flur 16, Flurstück 23/8, Gebäude- und Freifläche, Härte Kämpe 24, Größe 916 m <sup>2</sup>		
<b>Abteilung I</b>	3			
<b>Abteilung II</b>	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 12/22). (Eintragung 03.08.2022)		
<b>Abteilung III</b>	1	Grundschild		

Die Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 2.3 Bodenordnung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich laut Auskunft der Samtgemeinde Sögel nicht innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder einer Erhaltungssatzung. Ebenso bestehen keine städtebaulichen Gebote oder Veränderungssperren.

## 2.4 Bauordnung

Die fehlende materielle<sup>23</sup> oder formelle<sup>24</sup> Legalität baulicher Anlagen stellt regelmäßig einen Sachmangel dar, da die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Nutzung bis zur Erteilung erforderlicher Genehmigungen untersagen kann. Dies gilt auch in den Fällen, in denen eine Genehmigung unter Zulassung einer Ausnahme hätte erteilt werden können.

Eine eingehende Prüfung der baurechtlichen Legalität einschließlich der Einhaltung baurechtlicher Normen, Vorschriften, Auflagen oder Bedingungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Dennoch hat diese zumindest augenscheinlich zu erfolgen, da in der Immobilienbewertung grundsätzlich nur der baurechtlich zulässige Zustand zu Grunde gelegt werden darf.<sup>25</sup>

### 2.4.1 Materielles Bauordnungsrecht

#### 2.4.1.1 Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich laut Auskunft der Samtgemeinde Sögel innerhalb einer Fläche, die als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

#### 2.4.1.2 Bebauungsplan

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich laut Auskunft der Samtgemeinde Sögel nach § 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).<sup>26</sup>

---

23 Materielle Legalität: Eine materielle Illegalität liegt vor, wenn gegen materielle Vorschriften des Bauplanungsrechts (hier insbesondere die Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, §§ 29 ff. BauGB), des Bauordnungsrechts (z.B. Vorschriften über die Abstandsflächen) oder gegen sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts verstoßen wird. Die materielle Illegalität ist neben der formellen Illegalität Voraussetzung für die Anordnung einer Abrissverfügung. Nur bei baugenehmigungs- bzw. auch anzeigefreien Bauvorhaben erfordert die Abrissverfügung allein die materielle Illegalität.

24 Formelle Legalität: Eine formelle Illegalität liegt vor, wenn eine erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt ist oder von einer bestehenden Baugenehmigung in nicht unwesentlichem Umfang abgewichen wird oder eine Baugenehmigung durch Aufhebung (z.B. aufgrund von Rücknahme / Widerruf) oder Zeitablauf unwirksam wurde oder eine notwendige Bauanzeige fehlt oder bei genehmigungsfreien oder nur geringfügig genehmigungsbedürftigen Vorhaben abweichend von den Voraussetzungen der Freistellungs- bzw. Vereinfachungsverfahren gebaut wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann in diesen Fällen eine Stilllegungsverfügung, eine Nutzungsuntersagung, eine Beschlagnahme der Bauprodukte oder auch den Erlass einer Geldbuße anordnen.

25 vgl. § 18, Abs. 2, Satz 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (Auszug): Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.



baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

In dem Bebauungsplan sind folgende, wesentliche Informationen dargestellt:

**Tabelle 10: Bebauungsplan**

<b>Bezeichnung</b>	Bebauungsplan Nr. 26, „Härte Kämpe“
<b>Rechtskraft</b>	31.10.1985
<b>Qualifizierung</b>	Qualifizierter Bebauungsplan <sup>27</sup>
<b>Änderungen</b>	keine
<b>Art der Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet (WA) <sup>28</sup>
<b>Maß der Nutzung</b>	Ein Vollgeschoss (Höchstmaß), Grundflächenzahl 0,4 (GRZ) Geschossflächenzahl 0,5 (GFZ)
<b>Bauweise</b>	offene Bauweise (o), Einzel- und Doppelhäuser (ED)

**Abbildung 10: Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)**



27 § 30 Baugesetzbuch (Auszug) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält (Qualifizierter Bebauungsplan), ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich eines



Bebauungsplans, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von

---

Vorhaben nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch.

28 § 4 Baunutzungsverordnung: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

**PLANZEICHENERLAUTERUNG**

PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1961  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15.08.1977

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1=Zahl der Vollgeschosse

Zahl ohne Kreis = Höchstgrenze

2=Bauweise

3=Grundflächenzahl (GRZ)

4=Geschossflächenzahl (GFZ)

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
= LÄNGERE MITTELACHSE DES HAUPTBAUKÖRPERS  
= FIRSTRICHTUNG

BAUGRENZE



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

**VERKEHRSFLÄCHEN**

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

F=FUSSWEG



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P=ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



STRASSENABGRENZUNGSLINIE

**GRÜNFLÄCHEN**

GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)



KINDERSPIELPLATZ



V=VERKEHRSZEICHEN



PARKANLAGE

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PRIVATE SCHUTZPFLANZUNG)  
GEM. §9 (1) 25a BBODG**SONSTIGE PLANZEICHEN**GRENZE DES RAUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANESABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG  
DER BAULICHEN ANLAGEN

**Abbildung 11: Bebauungsplan (textlicher Teil)****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

GEN § 31(1) BBAUG SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH AUSNAHMEN ZULÄSSIG VON:

- a DER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UM 90°
- b DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UM +1, WENN ES SICH DABEI UM DEN AUSBAU DES DACHGESCHOSSES IM SINNE DER BBAUG HANDELT.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1 DIE HÖHE DER GEBÄUDE IN DEN 1GESCHÖSSIGEN GEBIETEN DARF 350 m GEMESSEN VON O.K. FERTIGER FUSSBODEN DES ERDGESCHOSSES BIS ZU SPARRANSNITTPUNKT MIT DER AUSSENKANTE DES AUFGEHENDEN AUSSENMAUERWERKES NICHT ÜBERSCHREITEN

2 DER SPARRANSNITTPUNKT DARF NICHT HÖHER ALS 060 m ÜBER OBERKANTE OBERSTER FERTIGER GESCHOSSDECKE LIEGEN.

3 ALS DACHFORMEN WERDEN SATTEL- UND WALMDÄCHER ZUGELASSEN

4 ALLE NEBENANLAGEN UND GARAGEN SIND MIT FLACHDACH ODER IN DER GLEICHEN DACHNEIGUNG UND DACHFORM WIE DIE HAUPTGEBÄUDE ZU BAUEN.

SD = SATTELDACH

WD = WALMDACH

AUF GRUND DES § 1 ABS 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER FASSUNG VOM 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 BEI S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) UND DER §§ 56 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 21.07.1973 (NDS. GVBL. S. 259) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 8 DES GESETZES VOM 5.12.1983 (NDS. GVBL. S. 281 ff.) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBaug) VOM 19.06.1978 (NDS. GVBL. S. 560), ZULETZT GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 22.12.1982 (NDS. GVBL. S. 545) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 22.06.1982 (NDS. GVBL. S. 230)

Im Übrigen verweise ich auf den Bebauungsplan.

**2.4.1.3 Informelle Planungen**

Zu informellen Planungen (d. h. noch nicht veröffentlichte jedoch beabsichtigte Änderungen) liegen mir keine Angaben vor.

#### 2.4.1.4 Baurechtliche Beurteilung

Zwischen der örtlichen Bausituation und dem vorliegenden materiellen Bauordnungsrecht bestehen augenscheinlich keine unzulässigen Abweichungen.

### 2.4.2 Formelles Bauordnungsrecht

#### 2.4.2.1 Amtliche Bauunterlagen

Von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Emsland) wurden mir folgende Bauunterlagen vorgelegt:

- Bauantrag Objekt 1 / Objekt 2
- Baugenehmigung Objekt 1 / Objekt 2
- Bauzeichnungen Objekt 1 / Objekt 2
- Flächenberechnung Objekt 1 / Objekt 2
- Schlussabnahme Objekt 1 / Objekt 2

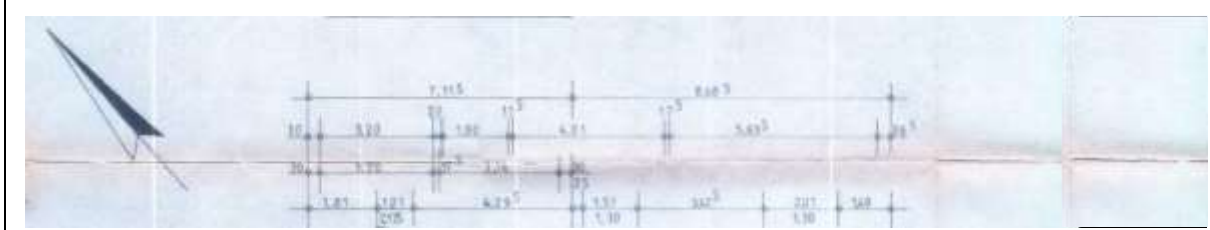
Als Entwurfsverfasser für die Bauzeichnungen und die Flächenberechnung sind die Architekten Kessen & Walker mit den Planständen 24.04.1989 und 23.05.1989 vermerkt.

#### 2.4.2.2 Private Bauunterlagen

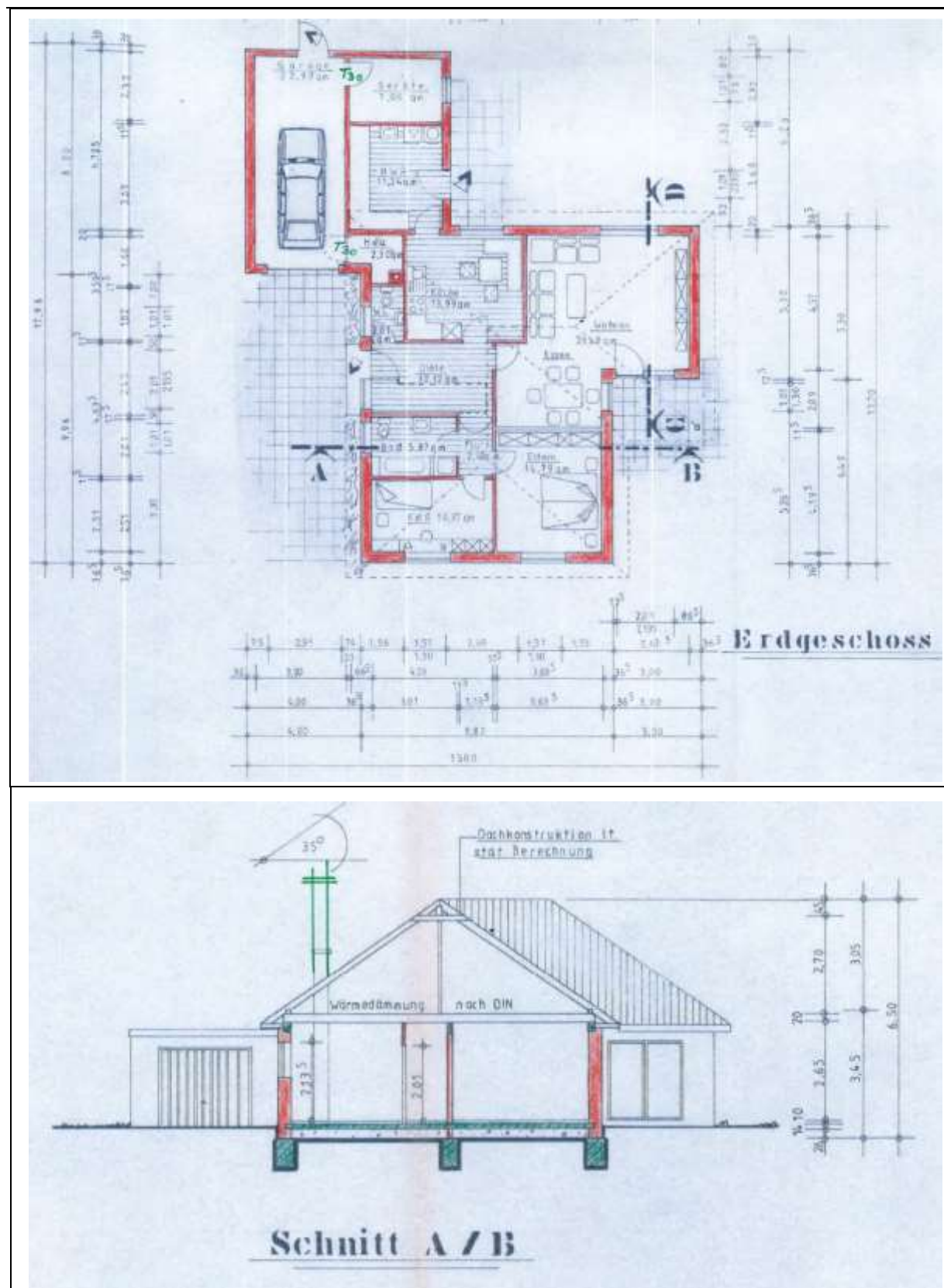
Von den Beteiligten wurden mir keine Bauunterlagen vorgelegt.

#### 2.4.2.3 Bauunterlagen

**Abbildung 12: Bauzeichnungen**







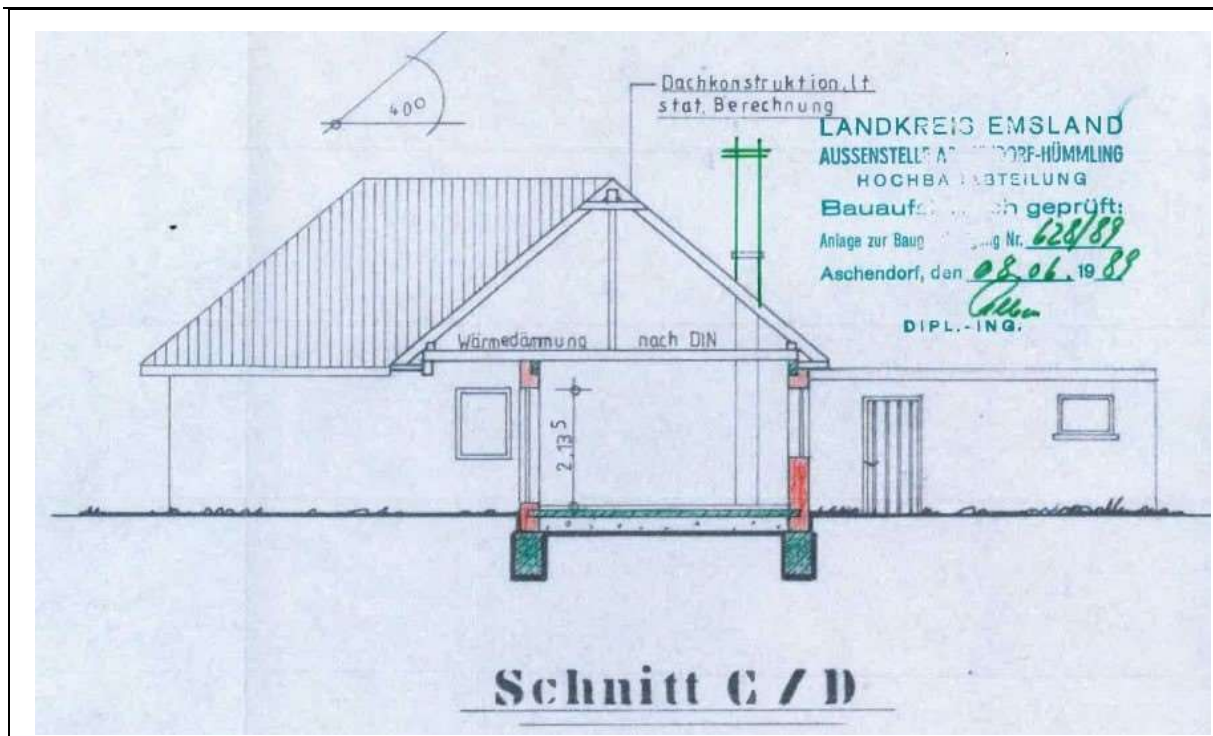


Abbildung 13: Flächenberechnungen

49751 Sögel

**KEßSEN & WALKER - ARCHITEKTEN, POSTSTR.19, 4476 WERLTE, TEL. 05951-2110 tH**

**Bauvorhaben:** Neubau eines Wohnhauses mit Garage  
**Bauherr** : Josef Wübben, Sassenberg 14, 4475 Sögel  
**Bauort** : 4475 Sögel, Härte Kämpe

Raum	L	B	A	-3%	Wohnfl.	Nutzfl.
<b>ERDGESCHOSS:</b>						
Kind	4,26	2,51	10,69	0,32	10,37	
Eltern	3,635	4,195	15,25	0,46	14,79	
Bad	2,01	3,01	6,05	0,18	5,87	
Flur	2,185	1,135	2,47	0,07	2,40	
Diele	2,45	4,26	10,43	0,31	10,12	
Wohnen/ Essen	3,635 + 4,57 + 1,00	2,09 5,635 1,165	34,52	1,04	33,48	
Küche	4,01	3,595	14,42	0,43	13,99	
WC	1,135	1,82	2,07	0,06	2,01	
Heiz.	2,115 + 0,65 - 0,43	1,01 1,135 0,43	2,38	0,08		2,30
HWR	3,14	3,69	11,59	0,35		11,24 ✓
Geräte	3,14	2,32	7,28	0,22		7,06
Garage	7,40	3,20	23,68	0,73		22,97
					93,03 =====	43,57 =====
					+ 11,24	
					<u>104,77</u>	

Werlte, den 23-05-89

.....  
 BAUHERR

.....  
 ARCHITECT

KEßSEN & WALKER  
 4476 WERLTE  
 TEL. 05951/2110

#### 2.4.2.4 Baurechtliche Beurteilung

Der Bauantrag wurde am 30.05.1989 im normalen Baugenehmigungsverfahren (§ 64 NBauO) mit der Bezeichnung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ gestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 12.06.1989 unter dem Aktenzeichen „658-671-628/89“ mit der Bezeichnung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ erteilt.

Der Schlussabnahmeschein wurde am 29.01.1990 unter dem Aktenzeichen „658-671628/89“ mit der Bezeichnung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ ausgestellt. Dabei wurden keine sichtbaren Mängel festgestellt.

Die Bauzeichnungen sind baurechtlich genehmigt.

Zwischen der örtlichen Bausituation und den vorliegenden Bauunterlagen bestehen augenscheinlich keine wertrelevanten Abweichungen. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung der Garage 2, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Nach meiner Auffassung ist der Gebäudebereich jedoch nachträglich genehmigungsfähig, sodass ich das Objekt bei der Wertermittlung berücksichtigt habe.

Zur abschließenden baurechtlichen Beurteilung empfehle ich die Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Für die Wertermittlung gehe ich davon aus, dass die formelle baurechtliche Legalität gegeben ist. Eine Abweichung wäre gesondert zu würdigen.

## **2.5 Beschränkungen und Belastungen**

### **2.5.1 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen**

#### **2.5.1.1 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis<sup>29</sup> sind laut Auskunft des Landkreis Emsland keine belastenden Eintragungen vorhanden.<sup>30</sup>

---

29 § 92 Niedersächsische Bauordnung (Auszug): Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

30 Baulasten können belastend aber auch begünstigend auf ein Flurstück einwirken. Die vorliegende Auskunft beschränkt sich auf belastende Eintragungen. Zu begünstigenden Eintragungen liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

Sofern solche bestehen, wären sie gesondert zu würdigen.

#### **2.5.1.2 Altablagerungen und Altstandorte (Altlasten)**



Das Altlastenverzeichnis<sup>31</sup> habe ich nicht eingesehen. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Anhaltspunkte für Bodenkontaminationen im Bereich des Wertermittlungsobjektes erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich von einem lastenfreien Zustand aus.

### **2.5.1.3 Denkmalschutz**

Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler<sup>32</sup> habe ich nicht eingesehen. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Anhaltspunkte für Denkmalschutzauflagen im Bereich des Wertermittlungsobjektes erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich von einem lastenfreien Zustand aus.

### **2.5.1.4 Beitrags- und Abgabeverpflichtungen**

Bestehende oder kurzfristig bevorstehende Zahlungsverpflichtungen für Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch, Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder Abgaben nach § 135a Baugesetzbuch (Ausgleichsmaßnahmen) liegen nach Auskunft der Gemeinde Sögel nicht vor.

Gleiches gilt für sonstige Zahlungsverpflichtungen wie z.B. Ausgleichsleistungen in Umlegungsverfahren, Ausgleichsbeträge in Sanierungsverfahren, Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Baumschutzabgaben, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

## **2.5.2 Privatrechtliche Beschränkungen**

Privatrechtliche Vereinbarungen am Wertermittlungstichtag (z. B. Miet- oder Pachtverträge, Verpachtung von Dachflächen, Flächen für Werbeanlagen o.ä.) sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir von den Beteiligten nicht vorgelegt oder genannt.

---

31 Altlastenkataster: Register, das Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst.

32 Verzeichnis der Kulturdenkmale: Register, das Kulturdenkmale (Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale) erfasst.

### 3 Regionaler Immobilienmarkt

#### 3.1 Marktvolumen

Im Landkreis Emsland werden jährlich rund 4.500 Immobilienkaufverträge mit einem Umsatzvolumen von rund 600 Mio. € geschlossen. Der Marktanteil der bebauten Grundstücke am Vertragsvolumen beträgt rund 45 %, am Umsatzvolumen rund 65 %.

Bei den bebauten Grundstücken nimmt der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Marktanteil von rund 70 % der Kaufverträge ein. In rund 75 % aller Fälle liegen die Kaufpreise in einem Spannbereich zwischen 100.000 € und 200.000 €. Den höchsten Anteil nimmt hierbei mit rund 20% der Spannbereich zwischen 125.000 € und 175.000 € ein.

#### 3.2 Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wohnfläche 140 m², Grundstück 700 m², mittlere Wohnlage und Ausstattung, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert, Stand 2021) betragen:

Gemeinde	Baujahr 1980	Baujahr 2005
Osnabrück	370.000 €	445.000 €
Georgsmarienhütte	270.000 €	350.000 €
Bramsche	230.000 €	305.000 €
Fürstenau	180.000 €	245.000 €
Nordhorn	235.000 €	320.000 €
Neuenhaus	180.000 €	255.000 €
Lingen (Ems)	250.000 €	340.000 €
Meppen	240.000 €	335.000 €
Papenburg	210.000 €	295.000 €
Haselünne	200.000 €	285.000 €

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück - Meppen (Grundstücksmarktbericht 2021)

Die Landesbausparkassen der Sparkassen (LBS Research) hat für Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 m², inkl. Garage, ortsübliches Grundstück) folgende durchschnittlichen Kaufpreise ermittelt (Stand 2022):

Gemeinde	Minimum	Maximum	Häufigster
<b>Bramsche</b>	225.000 €	415.000 €	345.000 €
<b>Haren (Ems)</b>	160.000 €	420.000 €	300.000 €
<b>Leer</b>	80.000 €	420.000 €	280.000 €
<b>Lingen (Ems)</b>	200.000 €	450.000 €	300.000 €
<b>Meppen</b>	205.000 €	430.000 €	325.000 €
<b>Nordhorn</b>	250.000 €	450.000 €	350.000 €
<b>Papenburg</b>	120.000 €	450.000 €	270.000 €
<b>Wallenhorst</b>	280.000 €	470.000 €	350.000 €

Die Daten beziehen sich auf den Gebrauchtwohnungsmarkt. Sie wurden durch eine Umfrage bei Immobilienvermittlern der LBS und dem Sparkassenverband gewonnen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im IVD Nord - Immobilienpreisspiegel für freistehende Eigenheime (einschließlich Garage und bei lagetypischer Grundstücksgröße) folgende Daten veröffentlicht (Stand 2022):

Gemeinde	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
<b>Lingen (Ems)</b>	200.000 €	300.000 €	410.000 €	460.000 €
<b>Meppen</b>	180.000 €	275.000 €	370.000 €	420.000 €
<b>Nordhorn</b>	200.000 €	240.000 €	340.000 €	450.000 €
<b>Oldenburg</b>	245.000 €	355.000 €	485.000 €	705.000 €
<b>Osnabrück</b>	215.000 €	280.000 €	385.000 €	525.000 €
<b>Papenburg</b>	150.000 €	230.000 €	310.000 €	360.000 €

Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im ersten Quartal des Jahres. Die Preise sind von den Marktberichterstattem des IVD übermittelt worden.

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Generell ist von einer wohnwerttypischen Objektgröße und Ausstattung, sowie einer Objekt-, lagetypischen bzw. ortsüblichen Grundstücksgröße auszugehen. Die Preise für Baugrundstücke (Verkaufspreise in Euro/m<sup>2</sup>, voll erschlossen), für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser werden lediglich nach Ihrer Lage erfasst.

Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen. Sie lässt sich wie folgt beschreiben:

Wohnlage	Beschreibung
<b>Normal</b>	Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.
<b>Gut</b>	Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.
<b>Sehr gut</b>	Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Die Wohnwerte lassen sich wie folgt beschreiben:

Wohnwert	Beschreibung
<b>Einfach</b>	Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung, z.B. Typ „Siedlungshaus“. Bei EFH: Wohnfläche rund 100 m <sup>2</sup> , lagetypische Grundstücksgröße.

<b>Mittel</b>	Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche rund 125 m², lagetypische Grundstücksgröße.
<b>Gut</b>	Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung, in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche rund 150 m², lagetypische Grundstücksgröße.
<b>Sehr gut</b>	Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche rund 200 m², lagetypische Grundstücksgröße.

Alle Preisangaben der Marktberichterstatter sind aktuelle Schwerpunktpreise. Der Schwerpunktpreis wird aus einer Spanne gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar. Lautet z.B. die Spanne für eine Miete 5,00 bis 7,00 €, ergibt sich ein Mittelwert von 6,00 €. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 5,50 oder bei 6,25 € bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen. Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichterstatter vor Ort und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebotes.

Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, also für Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.

### 3.3 Sachwertfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Basis der Kaufpreissammlungen<sup>33</sup> und eines definierten Sachwertmodells mit Hilfe statischer Auswerteverfahren landesweit Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Das Sachwertmodell gilt sinngemäß für die Objekttypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser.

#### Abbildung 14: Sachwertmodell

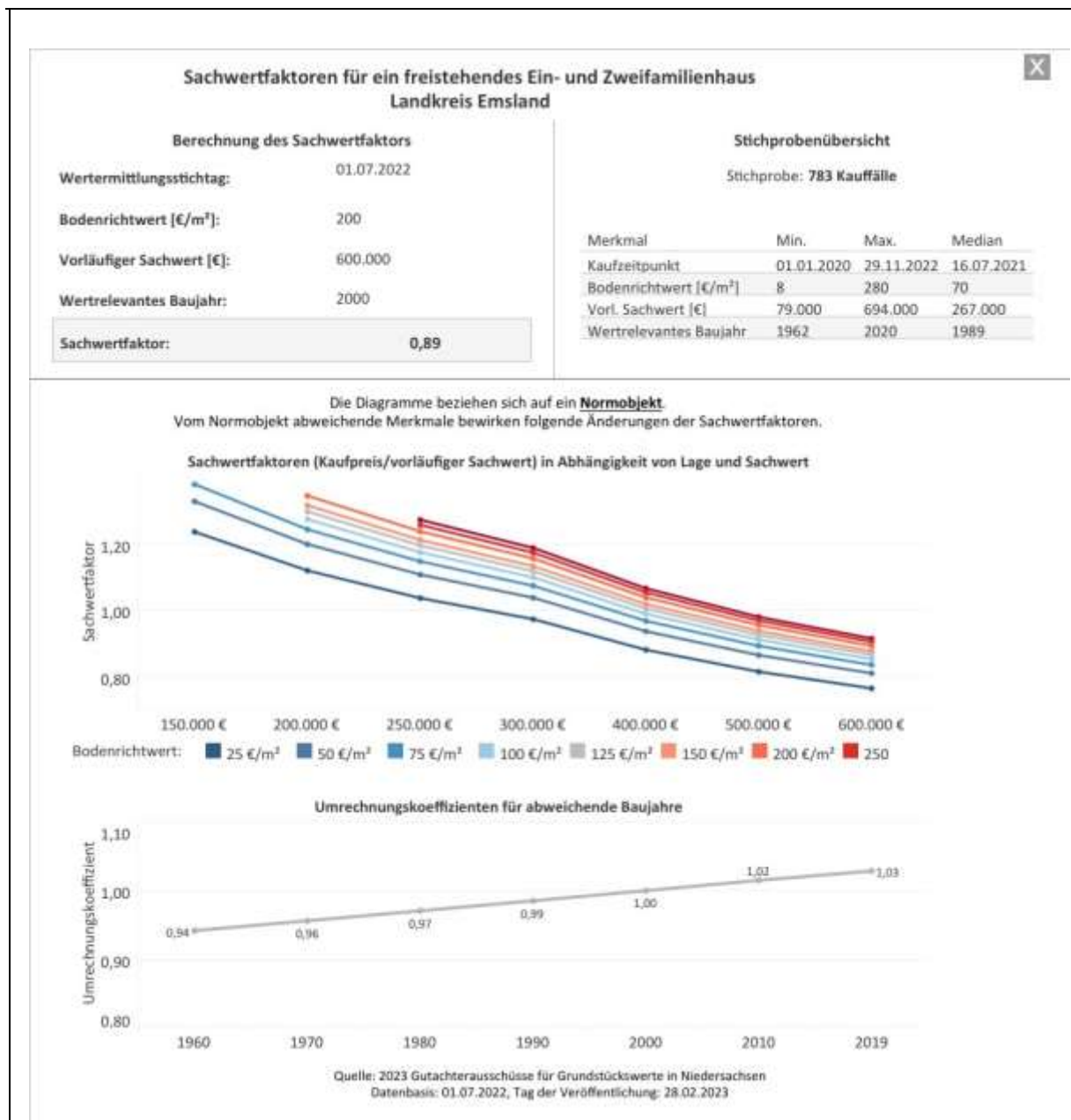
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex 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 Wochenendhuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>

Bei Einfamilienhäusern mit Walmdächern wird der NHK 2010 Kostenkennwert mit einem Faktor von 0,90 bis 0,95 angepasst.

33 § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen wurden folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

### Abbildung 15: Sachwertfaktoren



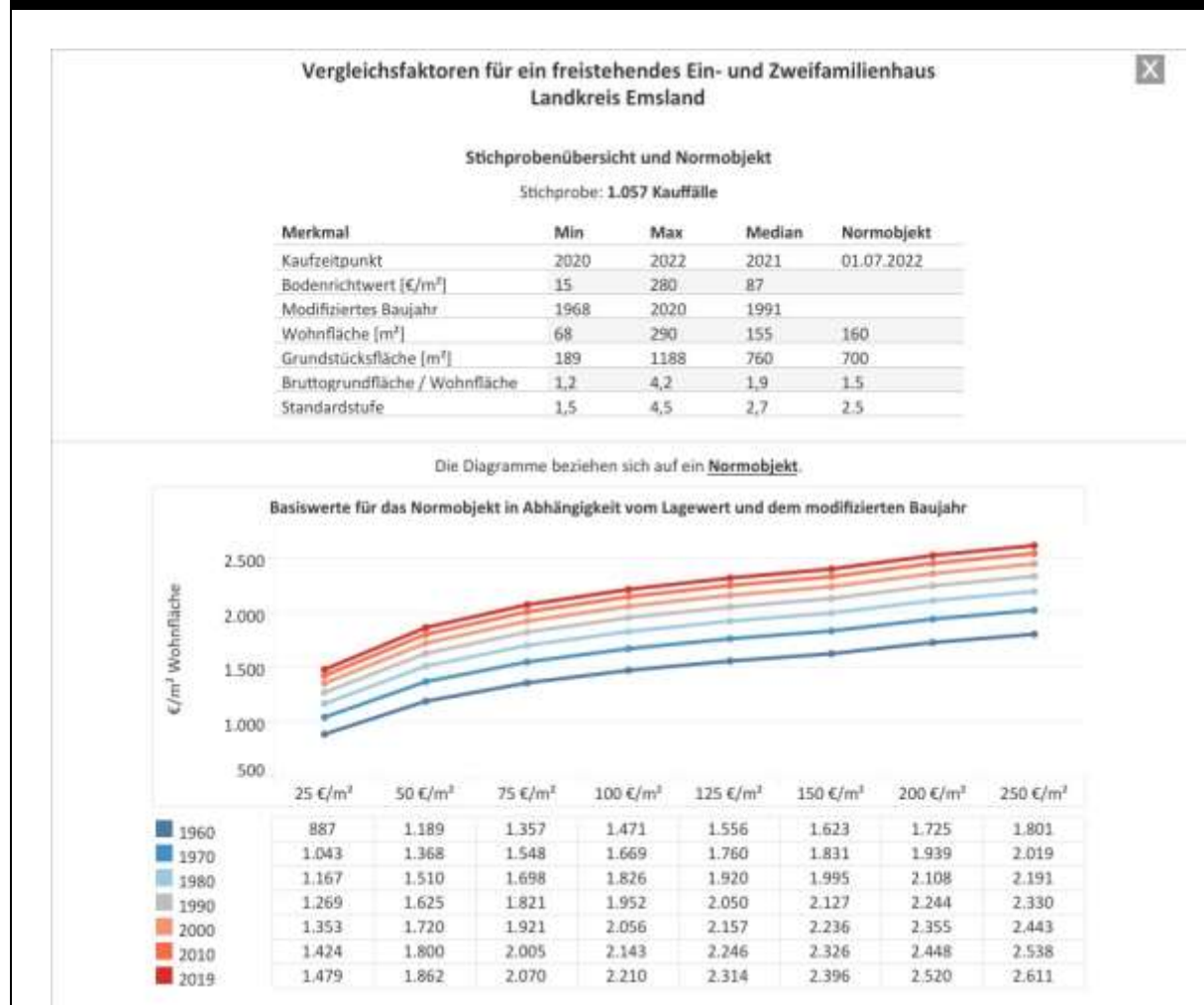
### 3.4 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Basis der Kaufpreissammlungen<sup>34</sup> mit Hilfe statischer Auswerteverfahren landesweit Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und veröffentlicht.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen wurden folgende Vergleichsfaktoren ermittelt:

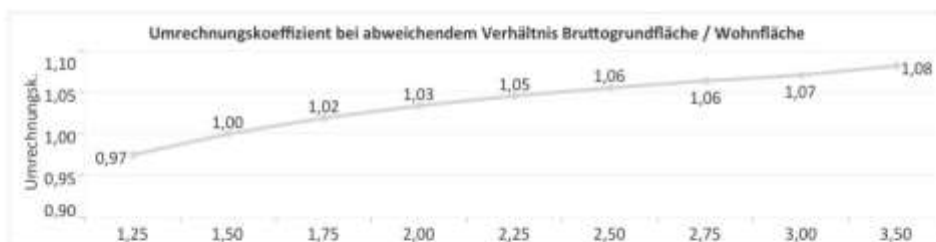
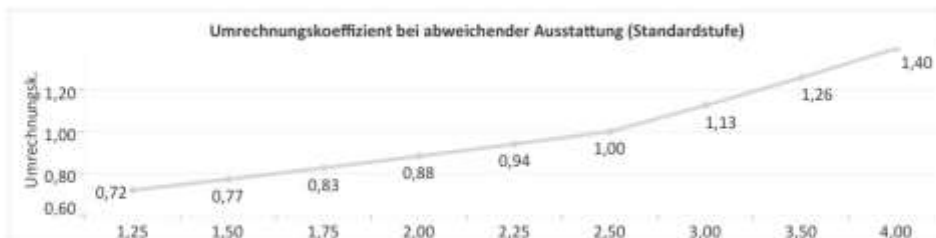
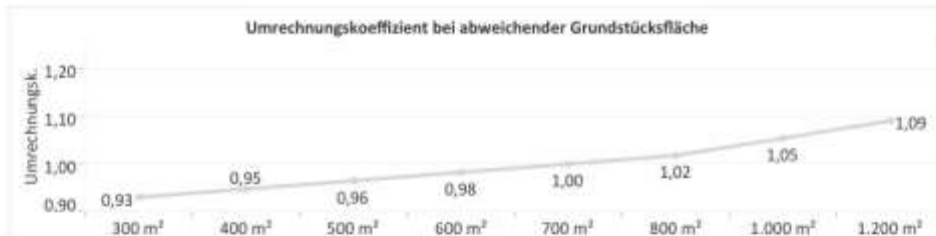
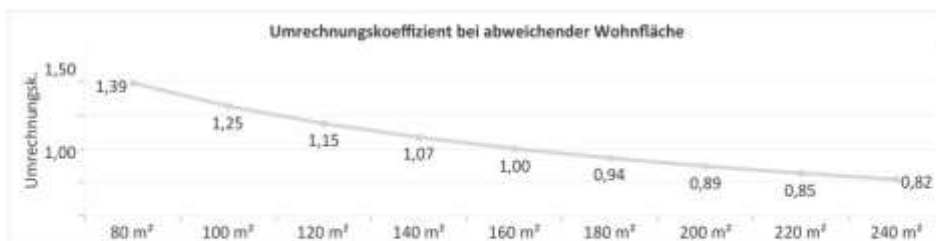


## Abbildung 16: Vergleichsfaktoren



34 § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig wie folgt angenommen werden:

Flachdach, kein Keller	1,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller	1,50 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden	2,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausbaubar, jedoch nicht ausgebaut, kein Keller	2,50 (BGF/WF)

Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2023

### 3.5 Bodenrichtwert

Abbildung 17: Bodenrichtwert

**Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten**  
 Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Haerte Kämpe 24, 49751 Sögel

Gemarkung: 1859 (Sögel), Flurnummer: 16, Flurstück: 23/8

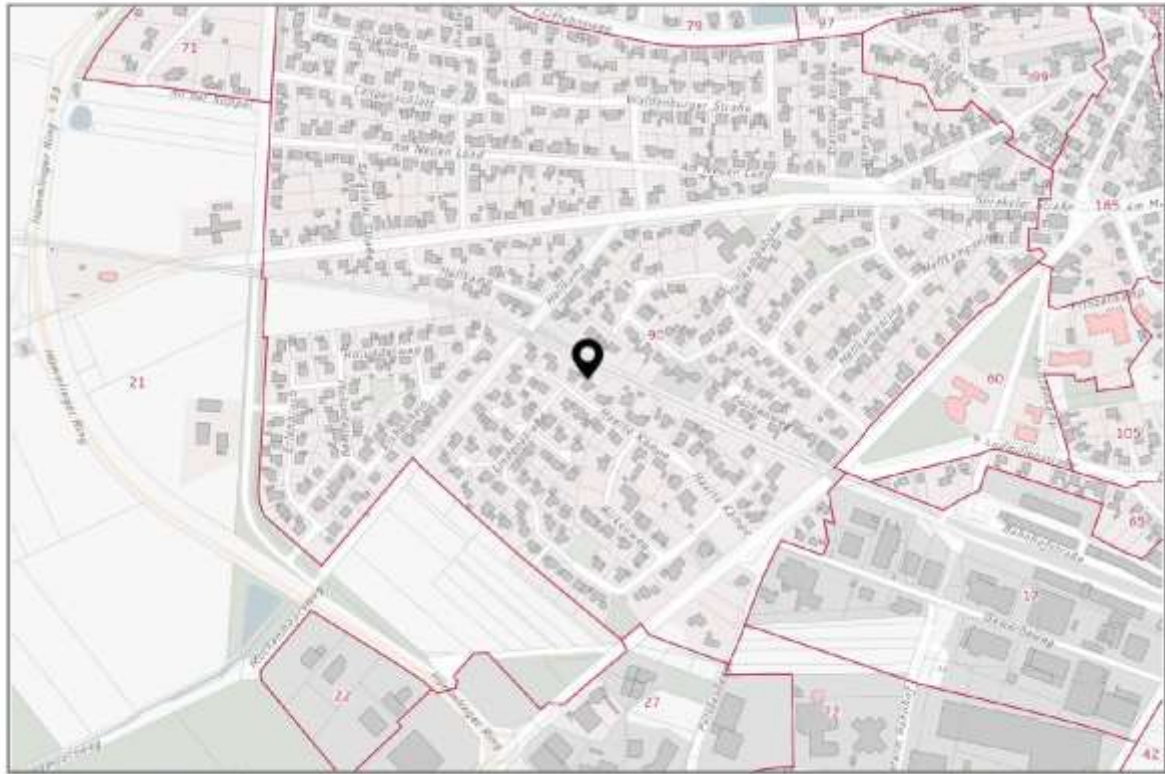


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 07502618**

Bodenrichtwert: 90 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

## 4 Rechtliche Grundlagen (Verkehrswertermittlung)

### 4.1 Grundlagen und Wertbegriffe

#### 4.1.1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt auf Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)<sup>35</sup>.

---

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist - unabhängig vom Wertermittlungsstichtag - diese Verordnung anzuwenden.

Bis zum 31.12.2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

#### **4.1.2 Wertbegriff**

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks ist der Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), am Grundstücksmarkt zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch). Dabei wird unterstellt, dass er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der

- rechtlichen Gegebenheiten,
- tatsächlichen Eigenschaften,
- sonstigen Beschaffenheit und Lage

des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande kommt.

---

35 § 199 Abs. 1 Baugesetzbuch: Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu erlassen.

#### **4.2 Wahl des Verfahrens**

##### **4.2.1 Wertermittlungsmodelle**

In § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) drei Verfahren aufgeführt:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) können eines oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

#### **4.2.2 Verfahrenswahl**

Als primäres Wertermittlungsverfahren wähle ich das Sachwertverfahren, als sekundäres (stützendes) Wertermittlungsverfahren das indirekte Vergleichswertverfahren. Die Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren dient dem Zweck, eine unabhängige Plausibilitätskontrolle zu gewährleisten.

#### **4.2.3 Begründung**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Objekttyp, dessen Marktwert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich an Eigennutzungsgesichtspunkten orientiert. Die Erzielung von Erträgen steht nicht im Vordergrund, d.h. der Wert ergibt sich maßgeblich aus dem „Substanzwert“ des Objekts. Dies ist üblicherweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Daher ist das Sachwertverfahren bei diesem Objekttyp besonders geeignet.

Als stützendes Verfahren kann das Vergleichswertverfahren verwendet werden.

### **5 Begriffe und Definitionen**

Im Folgenden erläutere ich die Grundlagen der für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahren sowie die dabei verwendeten Fachbegriffe, Richtlinien und Definitionen.

#### **5.1 Bodenwertermittlung**

##### **5.1.1 Vergleichspreise**

Der Wert des Bodens (Bodenwert) ist gemäß § 40 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig aus Vergleichspreisen zu ermitteln (Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Der Vergleichswert ist aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Kaufpreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

### 5.1.2 Bodenrichtwerte

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifische angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mindestens zum 31.12. eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend ermittelt. Es sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Immobilienwertermittlungsverordnung), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (lagebedingte Wertunterschiede < 30%). Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben; Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw.) bewirken in der Regel eine Abweichung von dem Bodenrichtwert und sind sachgerecht zu berücksichtigen.

### 5.1.3 Anpassungsfaktoren

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung für ein Grundstück ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

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

## 5.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich gemäß §§ 35 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 aus der Addition von Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird aus den gewöhnlichen Herstellungskosten [HK] unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors [RF] und der Wertminderung wegen Alters [ $W_A$ ] ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen [AA] wird in der Regel nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, sofern sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind. Die Summe der vorstehenden Einzelwerte ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der vorläufige Sachwert aus:

$$vSW = HK \times RF \times W_A + AA + BW$$

Der vorläufige Sachwert [vSW] wird anschließend mit Hilfe eines Sachwertfaktors [ $SW_F$ ] den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG] bereinigt. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der Sachwert aus:

$$SW = vSW \times SW_F + boG$$

Aus dem so ermittelten Sachwert ergibt sich dann der Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

### 5.3 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert ergibt sich gemäß § 24 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 aus einer für eine statistische Auswertung ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise oder aus objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die direkt in die Ermittlung eines Vergleichswertes einfließen (direkter Vergleichswert). Sie sind geeignet, wenn sie in den wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen oder nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen können mit Hilfe geeigneter Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen) berücksichtigt werden. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden, sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine entsprechenden Daten zur Verfügung, können auch Daten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Der vorläufige direkte Vergleichswert [vVW] ergibt sich aus dem (ggf. gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.



Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte (z.B. Wohn- oder Nutzfläche) mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen (Normgebäude). Sie werden aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen mit Hilfe statistischer Verfahren abgeleitet. Die Unterschiede zwischen den Merkmalen des Normgebäudes und des Wertermittlungsobjekts werden (sofern sie als wertbeeinflussend einzustufen sind) mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bereinigt. Der vorläufige indirekte Vergleichswert [vVW] ergibt sich anschließend durch Multiplikation des bereinigten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der vorläufige Vergleichswert [vVW] wird anschließend mit Hilfe eines Vergleichswertfaktors [VW<sub>F</sub>] den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG] bereinigt. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der Vergleichswert aus:

$$VW = vVW \times VW_F + boG$$

Aus dem so ermittelten Sachwert ergibt sich dann der Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

## 6 Verkehrswertermittlung

Im Folgenden ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

### 6.1 Bodenwert

Im Folgenden ermittle ich den Bodenwert (Wert des unbebauten Grundstücks). Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Bodendaten	Wertzone 1
Gesamtfläche	916 m²
Baulicher Zustand	bebaut
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Städtebauliche Verfahren	keine
Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Beiträge und Abgaben	b/a-frei

Bodenkennzahlen		Wertzone 1
Fläche		916 m²
Zuschnitt (Form)		trapezförmig
Breite		26 m
Tiefe		35 m
Zustand		normal
Grundfläche		205 m²
Anzahl Geschosse		I
wGFZ		275 m²
wGFZ		0,3
wGRZ		0,2
Bodenrichtwert (Bauland)		Wertzone 1
Stichtag		01.01.2023
Lagewert		90,00 €/m²
Entwicklungsstufe		B
Art der Nutzung		WA
b/a Zustand		frei
Anpassung Normgrundstück		Wertzone 1
Anpassungsfaktor	=	1,00
Preisentwicklung	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	x	1,00
Fläche (Größe)	x	1,00
Marktanpassung		Wertzone 1
Marktanpassung	=	1,00

<b>Besondere Merkmale (boG)</b>		Wertzone 1
<b>Besondere Merkmale (boG)</b>	=	0 €
<b>Bodenwert</b>		Wertzone 1
<b>Bodenrichtwerttyp</b>		Bauland
<b>Bodenrichtwert (Tabellenwert)</b>		90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung</b>		0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenrichtwert (angepasst)</b>	=	90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Fläche Wertzone</b>	x	916 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	=	82.440 €
<b>Anpassung Marktlage</b>		0 €
<b>Zwischensumme</b>	=	82.440 €
<b>Besondere Merkmale (boG)</b>		0 €
<b>Summe</b>	=	82.440 €
<b>Bodenwert</b>	rd.	80.000 €
<b>Kennzahlen</b>		Wertzone 1
<b>Bodenwert / Bodenfläche (ohne boG)</b>		90,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert / Bodenfläche</b>		90,00 €/m <sup>2</sup>

### 6.1.1 Bodendaten

#### 6.1.1.1 Gesamtfläche

Eine Aufteilung der Gesamtfläche in einzelne Bodenwertzonen ist nicht erforderlich.<sup>36</sup> Ich habe die Gesamtfläche deshalb als eine Bodenwertzone (Wertzone 1) definiert.

#### 6.1.1.2 Baulicher Zustand

Die Bodenwertzone 1 ist bebaut.

#### 6.1.1.3 Art der Nutzung

#### **6.1.1.4 Städtebaulichen Verfahren**

Die Bodenwertzone 1 befindet sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Bodenordnungsverfahrens.

#### **6.1.1.5 Entwicklungsstufe**

Die Entwicklungsstufe beschreibt die wertmäßige Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Der Bodenwertzone 1 habe ich die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“<sup>37</sup> zugeordnet.

#### **6.1.1.6 Beiträge und Abgaben**

Die Bodenwertzone 1 gilt am Wertermittlungstichtag als beitragsfrei.<sup>38</sup>

#### **6.1.2 Bodenkennzahlen**

Die Bodenkennzahlen für die Wertzone 1 habe ich aus den vorliegenden Flächendaten und Unterlagen abgeleitet.

---

36 Aufteilung der Gesamtfläche in einzelne Wertzonen, da Teilflächen für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden oder selbständig genutzt bzw. verwertet werden könnten.

37 Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021).

38 § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

#### **6.1.3 Bodenrichtwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen vorrangig aus Vergleichspreisen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Da mir keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt, leite ich den Bodenwert aus einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ab.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist in den Daten des regionalen Immobilienmarktes abgebildet. Die Werteparameter habe ich der Bodenrichtwertkarte entnommen.

### 6.1.4 Anpassung Normgrundstück

Die Zustandsmerkmale des Bodenrichtwerts stimmen mit dem Zustandsmerkmalen des Wertermittlungsobjekts hinreichend überein. Ein signifikanter Einfluss der Abweichungen auf den Bodenwert besteht - auch im Hinblick auf das Bodenwertniveau - nicht. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich, d.h. der Anpassungsfaktor beträgt 1,0.

### 6.1.5 Marktanpassung

Der Bodenwert bedarf in der Regel keiner gesonderten Anpassung an die Marktlage, da diese bereits durch den Ansatz marktüblicher Parameter hinreichend berücksichtigt ist (bereinigte Vergleichspreise und Bodenrichtwerte). Den Anpassungsfaktor habe ich deshalb mit 1,0 angesetzt.

### 6.1.6 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Merkmale sind keine Merkmale zu berücksichtigen.

### 6.1.7 Bodenwert

Der Bodenrichtwert wird mit Hilfe der Anpassungsfaktoren an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Durch die Multiplikation mit der Vergleichsgröße (anteilige Fläche der betroffenen Wertzone) ergibt sich der vorläufige Bodenwert. Nach Anpassung an die Marktlage sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale ergibt sich der Bodenwert.

### 6.1.8 Kennzahlen

Als Kennzahl ist der Bodenwert pro Quadratmeter Bodenfläche (ohne besondere objektspezifische Merkmale) dargestellt.

## 6.2 Gebäudewert (Sachwertmodell)

Im Folgenden ermittle ich den Gebäudewert im Sachwertmodell. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Objektdaten	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Gebäudetyp Nr.	1,22	14,10	
Gebäudetyp Bezeichnung	EFH	EinzelGA	
Standardstufe	2,4	4,0	
Bruttogrundfläche	250 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	= 330 m <sup>2</sup>

<b>Mietfläche</b>	149 m²	65 m²	=	214 m²
<b>Normalherstellungskosten</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Normalherstellungskosten</b>	690 €/m²	485 €/m²		
<b>NHK Preisstand</b>	2010	2010		
<b>Kosten pro m² BGF</b>	690 €/m²	485 €/m²		
<b>Besondere Bauteile</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Besondere Bauteile</b>	= 0 €	= 0 €	=	0 €
<b>Anpassung Normgebäude</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Anpassungsfaktor</b>	= 1,76	= 1,76		
<b>Baupreisindex</b>	x 1,76	x 1,76		
<b>Umsatzsteuer</b>	x 1,00	x 1,00		
<b>Regionalfaktor</b>	x 1,00	x 1,00		
<b>Baunebenkosten</b>	x 1,00	x 1,00	x	
<b>Restnutzungsdauer</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre	60 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer</b>	36 Jahre	26 Jahre		
<b>Alterswertminderung</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Wertminderungsmodell</b>	Linear	Linear		
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	0,51	0,43		
<b>Außenanlagen</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	
<b>Zeitwertfaktor</b>	1,04	1,04		
<b>Gebäudewert</b>	Objekt 1	Objekt 2	Summe	

<b>Normalherstellungskosten</b>		172.523 €		38.800 €	=	211.323 €
<b>Besondere Bauteile</b>	+	0 €	+	0 €	+	0 €
<b>Zwischensumme</b>	=	172.523 €	=	38.800 €	=	211.323 €
<b>Anpassung Normgebäude</b>	+	130.908 €	+	29.441 €	+	160.349 €
<b>Zwischensumme</b>	=	303.430 €	=	68.241 €	=	371.671 €
<b>Alterswertminderung</b>	-	147.380 €	-	38.670 €	-	186.050 €
<b>Zwischensumme</b>	=	156.050 €	=	29.571 €	=	185.621 €
<b>Außenanlagen</b>	+	6.242 €	+	1.183 €	+	7.425 €
<b>Gebäudewert</b>	=	162.292 €	=	30.754 €	=	193.046 €

## 6.2.1 Objektdaten

### 6.2.1.1 Gebäudetyp

Die Gebäudetyp Nr. habe ich gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt.

### 6.2.1.2 Standardstufe

Die Standardstufe (Ausstattung) habe ich entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt. Ein Gebäude wird danach in folgende Standardstufen kategorisiert:

Tabelle 11: Standardstufen		
Grad	Standard	Beschreibung
3	mittel	zeitgemäße, mittlere Ausstattung
4	gehoben	zeitgemäße, gehobene Ausstattung
5	stark gehoben	zeitgemäße, sehr hochwertige Ausstattung

Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung (z. B. verwendete Materialien, Bauausführung, energetische Eigenschaften), den bestehenden rechtlichen Anforderungen (z. B. Schallschutz, Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern) sowie der am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse (z. B. Akzeptanz älterer



Sanitäreinrichtungen). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein entsprechender Abschlag vorzunehmen.

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudetyp 1.01 bis 3.33) wurden zwei zusätzliche Standardstufen qualifiziert:

**Tabelle 12: Standardstufen (Ergänzung Typ 1.01 bis 3.33)**

Grad	Standard	Beschreibung
1	einfachster	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung
2	einfach	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung

Sie gelten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Auf eine detaillierte Darstellung der Ermittlung der Standardstufe habe ich verzichtet. Sie kann auf Wunsch nachgereicht werden.

### 6.2.1.3 Bruttogrundfläche / Mietfläche

Die Bruttogrundfläche und die Mietfläche habe ich der Flächenermittlung entnommen.

### 6.2.2 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten habe ich gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) wie folgt ermittelt:

**NHK 2010 Typ 1-3 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)**

Bauteil	Standardstufe					STD	GEW	NHK	NHK
	1	2	3	4	5			1,02	1,22
Außenwände		0,5	0,5			2,5	0,23	150	160
Dach		0,5	0,5			2,5	0,15	98	105
Fenster / Außentür		0,3	0,7			2,7	0,11	73	79
Innenwände / -tür		1,0				2,0	0,11	67	72

Decken / Treppen		0,5	0,5			2,5	0,11	72	77
Fußböden		0,5	0,5			2,5	0,05	33	35
Sanitär		0,5	0,5			2,5	0,09	59	63
Heizung		1,0				2,0	0,09	54	59
Sonstige Technik		0,5	0,5			2,5	0,06	39	42
<b>NHK 2010 Typ 1,02</b>	<b>545</b>	<b>605</b>	<b>695</b>	<b>840</b>	<b>1.050</b>	<b>2,4</b>	<b>1,00</b>	<b>643</b>	
<b>NHK 2010 Typ 1,22</b>	<b>585</b>	<b>650</b>	<b>745</b>	<b>900</b>	<b>1.125</b>				<b>690</b>
Unterkellerung								47	
Ausbau DG								0	
Einfamilienhaus								0	
<b>Summe</b>								<b>690</b>	

<b>NHK 2010 Typ 14,1 (Einzel- und Mehrfachgaragen)</b>									
<b>Bauteil</b>	<b>Standardstufe</b>					<b>STD</b>	<b>GEW</b>	<b>NHK</b>	
			<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>			<b>14,10</b>	
Bauweise				1,0		4,0	1,00	485	
<b>NHK 2010 Typ 14,1</b>			<b>245</b>	<b>485</b>	<b>780</b>	<b>4,0</b>	<b>1,00</b>	<b>485</b>	
Einzelgarage								0	
<b>Summe</b>								<b>485</b>	

### 6.2.3 Besondere Bauteile

Bauteile, denen eine signifikante Werthaltigkeit zuzuordnen ist und die nicht über die Bruttogrundfläche in die Normalherstellungskosten einfließen, sind als besondere Bauteile zu berücksichtigen, soweit sie in dem zugrunde liegenden Sachwertmodell Berücksichtigung finden.

Besondere Bauteile sind bei dem Wertermittlungsobjekt nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

---

## **6.2.4 Anpassung Normgebäude**

Den Normalherstellungskosten liegt ein fiktives Normgebäude zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

### **6.2.4.1 Baupreisindex**

Der Baupreisindex dient der Anpassung der verwendeten Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag. Dabei wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Als Baupreisindizes verwende ich den Index des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer. Der Index wird derzeit pro Quartal mit Basisjahr 2015 = 100 veröffentlicht. Ich habe ihn deshalb auf das Basisjahr der Normalherstellungskosten umbasiert. Zur mathematischen Vereinfachung und zur Harmonisierung der Berechnungen habe ich ihn nicht als Prozentsatz, sondern als Anpassungsfaktor ausgedrückt. Auf eine detaillierte Darstellung der Berechnung habe ich verzichtet. Sie kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Der Index ist konform mit dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

### **6.2.4.2 Umsatzsteuer**

In den Normalherstellungskosten 2010 ist die gesetzliche Umsatzsteuer mit 19% enthalten. Den Umsatzsteuerfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

### **6.2.4.3 Regionalfaktor**

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundesmittelwerte. Aus Untersuchungen ist bekannt, dass die gewöhnlichen Herstellungskosten regional voneinander abweichen.

Dieser Sachverhalt wird in dem verwendeten Sachwertmodell durch die empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren erfasst und rechnerisch bereinigt. Den Regionalfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

### **6.2.4.4 Baunebenkosten**

In den Normalherstellungskosten 2010 sind die Kosten der Kostengruppe 730 (Architekten und Ingenieurleistungen) und 771 (Allgemeine Baunebenkosten) der DIN 276<sup>39</sup> eingerechnet.

Die Baunebenkostenfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

39 Die DIN 276 ist eine DIN-Norm im Bauwesen zur Ermittlung von Projektkosten und der Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure.

#### 6.2.4.5 Restnutzungsdauer

In diesem Teilabschnitt ermittle ich die Restnutzungsdauer gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 2. Das angewendete Modell ist konform mit dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Objekte	Objekt 1		Objekt 2	
Gebäudetyp Nr.	1,22		14,10	
Gebäudetyp Bezeichnung	EFH		EinzelGA	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		60 Jahre	
Baujahr	Objekt 1		Objekt 2	
Baujahr	1989		1989	
Grundlage	Errichtung		Errichtung	
Modernisierungsgrad	Objekt 1		Objekt 2	
Modernisierungsgrad	ohne		ohne	
Modernisierungspunkte	=	0,0 Punkte	=	0,0 Punkte
Restnutzungsdauer	Objekt 1		Objekt 2	
Wertermittlungsjahr	2023		2023	

<b>Baujahr</b>	- 1989	- 1989
<b>Gebäudealter</b>	= 34 Jahre	= 34 Jahre
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	70 Jahre	60 Jahre
<b>Modernisierungspunkte</b>	0,0 Punkte	0,0 Punkte
<b>Restnutzungsdauer</b>	36 Jahre	26 Jahre
<b>Baujahr wertrelevant</b>	1989	1989
<b>Baualter wertrelevant</b>	34 Jahre	34 Jahre

#### 6.2.4.6 Objekte

Die Gebäudetypnummern und Gebäudebezeichnungen habe ich der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauern habe ich entsprechend dem verwendeten Sachwertmodell angesetzt.

#### 6.2.4.7 Baujahr

Das Baujahr [BJ] entspricht dem Jahr, in dem die Gebäude bezugsfertig (errichtet) worden sind.

Anmerkung: Das Objekt 2 besteht aus zwei Einzelgaragen. Das Datum der Errichtung von Garage 2 ist unbekannt. Bei strenger Lösung müsste ein gewichtetes Baujahr in die Wertermittlung eingeführt werden. Da mir zum Baujahr jedoch keine Angaben vorliegen, habe ich für die Garage 2 das gleiche Baujahr angesetzt. Beide Garagen zusammen bilden das Objekt 2.

#### 6.2.4.8 Modernisierungsgrad

Die Modernisierungspunkte habe ich entsprechend dem Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 2 mit Hilfe des Punktsystems ermittelt. Dazu habe ich für jedes modernisierte Bauelement zunächst das Jahr und den Umfang der Modernisierung dargestellt. Aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Zeitraum seit der Modernisierung habe ich die verbleibende Restnutzungsdauer des Bauelements abgeleitet. Anschließend habe ich aus der maximal zu vergebenden Punktzahl unter Berücksichtigung des

Umfangs und der verbleibenden Restnutzungsdauer (Restwertfaktor) die anteiligen Modernisierungspunkte des Bauelements ermittelt. Der Restwertfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Bauelements.

Abschließend habe ich dann aus der Addition der anteiligen Modernisierungspunkte jedes einzelnen Bauelements die Gesamtsumme der Modernisierungspunkte sowie den Modernisierungsgrad bestimmt.

#### **6.2.4.9 Restnutzungsdauer**

Das Wertermittlungsjahr [WJ] entspricht dem Jahr des Wertermittlungstichtages, das Baujahr [BJ] dem angesetzten Baujahr des Gebäudes. Das Gebäudealter [GA] ergibt sich aus Zeitdifferenz zwischen dem Wertermittlungsjahr [WJ] und dem angesetzten Baujahr [BJ] nach der Formel  $GA = WJ - BJ$ .

Die Restnutzungsdauer [RND] habe ich entsprechend dem vorgenannten Modell aus dem berechneten Gebäudealter [GA] und dem ermittelten Modernisierungsgrad abgeleitet. Das wertrelevante Baujahr [BJ<sub>w</sub>] habe ich aus der Formel  $BJ_w = WJ + RND - GND$  und das wertrelevante Baualter [BA<sub>w</sub>] aus der Formel  $BA_w = WJ - BJ_w$  abgeleitet.

#### **6.2.5 Alterswertminderung**

Zur Berechnung des Alterswertminderungsfaktors [AWMF] habe ich das lineare Modell verwendet. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus der Formel

$$AWMF = RND / GND$$

#### **6.2.6 Außenanlagen**

Die Außenanlagen umfassen sowohl die baulichen als auch die sonstigen Anlagen außerhalb eines Gebäudes. Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören z. B. Rasenflächen, Ziergehölze.

Der Zeitwert der Außenanlagen kann mit Hilfe von Erfahrungssätzen (Zeitwertfaktor) oder Normalherstellungskosten ermittelt werden.<sup>40</sup>

Die Außenanlagen habe ich durch einen Zeitwertfaktor als Erfahrungssatz in Abhängigkeit vom Instandsetzungsfreien, altersgeminderten Gebäudewert erfasst. Dabei bin ich von folgenden Erfahrungssätzen<sup>41</sup> ausgegangen:

<b>Tabelle 13: Erfahrungssätze für Außenanlagen Ein- und Zweifamilienhäuser</b>		
<b>Standard</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertfaktor</b>
Einfachster	Ver- und Entsorgungsanlagen, keine bis geringe Freiflächenbefestigungen, einfachste Gehwegplatten mit Holz- oder Metallzäunen	1,01 bis 1,02
Einfacher	Ver- und Entsorgungsanlagen, geringe Freiflächenbefestigungen, einfache Gehwegplatten, Einfriedung aus Mauerwerk, Holz- oder Metallzäunen	1,02 bis 1,04
Mittlerer	Ver- und Entsorgungsanlagen, größere Freiflächenbefestigungen, Gehwege und Einfriedung aus Mauerwerk, Natur- oder Kunststein	1,04 bis 1,06
Gehobener	Ver- und Entsorgungsleitungen, großzügige Freiflächenbefestigungen, Gehwege und Einfriedung in Natur- und Kunststein, Schmiedeeisen, Pergolen, Stützmauern, Terrassierungen, Skulpturen, Wasserspiele, Zierteiche	1,06 bis 1,10

40 Dies gilt jedoch nur dann, soweit sie nicht bereits im Bodenwert erfasst sind (§ 21 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

41 Kleiber in Kleiber Digital, Syst. Darst. Sachwertverfahren, Abschnitt 3.4.4.1

Die Außenanlagen entsprechen nach meiner Auffassung einem einfachen Standard. Den Zeitwertfaktor habe ich entsprechend angesetzt. Der Ansatz ist konform mit dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

## 6.2.7 Gebäudewert

Die Normalherstellungskosten werden um die Kosten der besonderen Bauteile ergänzt und das (fiktive) Normgebäude mit Hilfe des Anpassungsfaktors an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Nach Abzug der Alterswertminderung (Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor) und der Berücksichtigung der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen ergibt sich der Gebäudewert.

### 6.3 Sachwert

Im Folgenden ermittle ich den Sachwert. Er setzt sich aus dem Bodenwert und dem im Sachwertmodell ermittelten Gebäudewert zusammen. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Marktanpassung		Wert
Sachwertfaktor	=	0,90
Preisentwicklung	x	0,90
Normgebäude (Tabellenwert)	x	1,12
Baujahr	x	0,99
Bauform	x	0,90
Besondere Merkmale (boG)		Betrag
Besondere Merkmale (boG)	=	3.000 €
Instandhaltung	-	1.500 €
Nachgenehmigung Garage 2	-	1.500 €
Sachwert		Betrag
Bodenwert		82.440 €
Gebäudewert	+	193.046 €
Vorläufiger Sachwert	=	275.486 €
Anpassung Marktlage	-	27.119 €
Zwischensumme	=	248.367 €
Besondere Merkmale (boG)	-	3.000 €
Summe	=	245.367 €
Sachwert	rd.	245.000 €

#### 6.3.1 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist (nur) ein mathematischer Funktionswert. Er muss deshalb den am Wertermittlungstichtag geltenden Verhältnissen am Immobilienmarkt angepasst werden. Dies



geschieht mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 21 Abs. 3 sowie § 39 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021).

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die vorliegende Objektart in seinem Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Da ich den Sachwert auf Basis des gleichen Modells ermittelt habe, können diese Sachwertfaktoren angewendet werden (Grundsatz der Modellkonformität).

Den Sachwertfaktoren liegt ein fiktives Normgebäude zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

#### **6.3.1.1 Preisentwicklung**

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die regionale Preisentwicklung zwischen dem Bezugszeitpunkt für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Normgebäude) und dem Wertermittlungstichtag. Den Anpassungsfaktor habe ich in Anlehnung an die durchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise angesetzt. Dabei ist nicht die tatsächliche, sondern nur die am Wertermittlungstichtag von einem verständigen Erwerber erwartete oder sonst bekannte Preisentwicklung zu berücksichtigen.

#### **6.3.1.2 Normgebäude (Tabellenwert)**

Der Anpassungsfaktor entspricht dem Tabellenwert (Normgebäude).

#### **6.3.1.3 Baujahr**

Das Normgebäude bezieht sich auf ein bestimmtes wertrelevantes Baujahr. Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die Abweichung zum Wertermittlungsobjekt.

#### **6.3.1.4 Bauform**

Das Dachgeschoss weist aufgrund seiner Konstruktion (Walmdach) ein ungünstiges Ausbauverhältnis auf (Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche). Dieser Effekt kann durch Dachgauben teilweise gemindert werden. Eine derartige Konstruktion liegt bei dem Wertermittlungsobjekt jedoch nicht vor. Der Anpassungsfaktor berücksichtigt diese Nutzungseinschränkung. Der Ansatz ist konform zu dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

### 6.3.2 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Merkmale sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

#### 6.3.2.1 Instandhaltung

Der bei der Gebäudebeschreibung dargestellte Instandsetzungsbedarf ist nach meiner Auffassung als indisponibel einzustufen. Die indisponiblen Instandsetzungskosten sind in voller Höhe in Abzug zu bringen (ohne Marktanpassung), sofern eine zeitnahe Instandsetzung geboten ist. Dies ist dann der Fall, sofern bei einer Unterlassung der Nutzwert des Objekts stark eingeschränkt oder nicht mehr gegeben ist und die (langfristige) schadensbedingte Wertminderung des Objekts (deutlich) über den Instandsetzungskosten liegen würde. Dieser Sachverhalt liegt nach meiner Auffassung vor.

#### 6.3.2.2 Nachgenehmigung

Für die Garage 2 liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Nach meiner Auffassung ist das Gebäude jedoch nachträglich genehmigungsfähig. Hierfür habe ich einen pauschalen Wertabschlag berücksichtigt.

### 6.3.3 Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Addition von Bodenwert und Gebäudewert. Der Sachwert ergibt sich anschließend aus dem vorläufigen Sachwert zuzüglich der Anpassung an die Marktlage (Multiplikation mit dem Sachwertfaktor) und den besonderen objektspezifischen Merkmalen.

## 6.4 Vergleichswert (indirekte Methode)

Im Folgenden ermittle ich den indirekten Vergleichswert. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Werteparameter	Referenzobjekt	Objekt 1
----------------	----------------	----------

<b>Gebäudetyp Nr.</b>	entfällt	1,22
<b>Gebäudetyp Bezeichnung</b>	EFH/ZFH	EFH
<b>Zeitpunkt</b>	01.07.2022	01.03.2023
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	keine Angabe	250 m²
<b>Mietfläche</b>	keine Angabe	149 m²
<b>Wohnfläche (MF/W-1a)</b>	160 m²	93 m²
<b>Verhältnis BGF/WF</b>	1,50	2,69
<b>Standardstufe</b>	2,50	2,42
<b>Garage</b>	keine Angabe	Doppel
<b>Unterkellerung</b>	entfällt	ohne
<b>Dachneigung</b>	keine Angabe	>25°
<b>Bauweise</b>	massiv	massiv
<b>Grundstücksfläche</b>	700 m²	916 m²
<b>Lagewert</b>	entfällt	90 €/m²
<b>Baujahr wertrelevant</b>	entfällt	1989
<b>Baualter wertrelevant</b>	keine Angabe	34 Jahre
<b>Vergleichsfaktor</b>	<b>Referenzobjekt</b>	<b>Objekt 1</b>
<b>Vergleichsfaktoren</b>		
<b>Lagewert 75 €/m²</b>		
<b>wertrelevantes Baujahr 1980</b>	1.698 €/m²	
<b>wertrelevantes Baujahr 1990</b>	1.821 €/m²	
<b>Lagewert 100 €/m²</b>		
<b>wertrelevantes Baujahr 1980</b>	1.826 €/m²	
<b>wertrelevantes Baujahr 1990</b>	1.952 €/m²	
<b>Vergleichsfaktor (interpoliert)</b>		

<b>Lagewert 90 €/m²</b>		
<b>wertrelevantes Baujahr 1989</b>		1.887 €/m²
<b>Anpassung Normgebäude</b>		<b>Objekt 1</b>
<b>Anpassungsfaktor</b>	=	1,39
<b>Preisentwicklung</b>	x	0,90
<b>Baujahr</b>	x	1,00
<b>Garage</b>	x	1,07
<b>Grundstücksfläche</b>	x	1,04
<b>Lage</b>	x	1,00
<b>Standardstufe</b>	x	0,99
<b>Unterkellerung</b>	x	1,00
<b>Verhältnis BGF/WF</b>	x	1,06
<b>Wohnfläche</b>	x	1,32
<b>Marktanpassung</b>		<b>Objekt 1</b>
<b>Marktanpassung</b>	=	1,00
<b>Besondere Merkmale (boG)</b>		<b>Objekt 1</b>
<b>Besondere Merkmale (boG)</b>	=	3.000 €
<b>Instandhaltung</b>	-	1.500 €
<b>Nachgenehmigung Garage 2</b>	-	1.500 €
<b>Nebengebäude</b>		0 €
<b>Vergleichswert (indirekt)</b>		<b>Objekt 1</b>
<b>Vergleichsfaktor (Tabellenwert)</b>		1.887 €/m²
<b>Anpassung</b>	+	731 €/m²
<b>Vergleichsfaktor (angepasst)</b>	=	2.618 €/m²

<b>Vergleichsgröße</b>	x	93 m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	=	243.555 €
<b>Anpassung Marktlage</b>		0 €
<b>Zwischensumme</b>	=	243.555 €
<b>Besondere Merkmale (boG)</b>	-	3.000 €
<b>Summe</b>	=	240.555 €
<b>Vergleichswert (indirekt)</b>	rd.	240.000 €

#### 6.4.1 Werteparameter

Den Vergleichsfaktoren liegt ein Referenzobjekt (fiktives Normgebäude) zugrunde. Die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts habe ich diesen gegenübergestellt.

#### 6.4.2 Vergleichsfaktor

Die Vergleichsfaktoren habe ich den Daten des regionalen Immobilienmarktes entnommen. Den Vergleichsfaktor für das Wertermittlungsobjekt habe ich anschließend durch mathematische Interpolation ermittelt.

#### 6.4.3 Anpassung Normgebäude

Den Vergleichsfaktoren liegt ein fiktives Normgebäude zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

##### 6.4.3.1 Preisentwicklung

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die regionale Preisentwicklung zwischen dem Bezugszeitpunkt für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren und dem Wertermittlungsstichtag. Ich habe ihn in Anlehnung an die durchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise angesetzt. Dabei ist nicht die tatsächliche, sondern nur die am Wertermittlungsstichtag von einem verständigen Erwerber erwartete oder sonst bekannte Preisentwicklung zu berücksichtigen.

##### 6.4.3.2 Wohnfläche

---

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt eine vom Referenzobjekt abweichende Wohnfläche.

#### **6.4.3.3 Grundstücksfläche**

Das Normgebäude bezieht sich auf eine definierte Grundstücksfläche. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

#### **6.4.3.4 Standardstufe**

Dem Normgebäude liegt ein bestimmter Ausstattungsstandard (Standardstufe) zugrunde. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

#### **6.4.3.5 Verhältnis BGF/WF**

Das Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche beschreibt, wie viel Wohnfläche im Verhältnis zur Bruttogrundfläche geschaffen worden ist. Diese Berücksichtigung ist erforderlich, da der Sachwertermittlung die Bruttogrundfläche zu Grunde liegt, für den Marktwert jedoch die Wohnfläche maßgebend ist.

#### **6.4.3.6 Unterkellerung**

Das Normgebäude bezieht sich auf ein Gebäude ohne Kellergeschoss. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

#### **6.4.3.7 Garage**

Das Normgebäude bezieht sich auf ein Gebäude mit einer freistehenden Garage. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

#### **6.4.3.8 Lage**

Der Lage wird durch den Bodenrichtwert erfasst. Sofern eine hiervon abweichende Lagequalität vorliegt, kann diese durch einen gesonderten Lagefaktor berücksichtigt werden.

#### **6.4.3.9 Baujahr**

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Normgebäude mit einem wertrelevanten Baujahr. Die Abweichung habe ich durch einen Anpassungsfaktor berücksichtigt.

### **6.4.4 Marktanpassung**

Der Vergleichsfaktor bedarf in der Regel keiner gesonderten Anpassung an die Marktlage, da diese bereits durch den Ansatz marktüblicher Parameter hinreichend berücksichtigt ist (bereinigter Vergleichsfaktor).

#### **6.4.5 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)**

Die besonderen objektspezifischen Merkmale habe ich bei der Sachwertermittlung bereits erläutert (siehe Seite 71, Abschnitt 6.3.2, Besondere objektspezifische Merkmale). Auf die Ausführungen wird verwiesen.

#### **6.4.6 Vergleichswert (indirekt)**

Der Vergleichsfaktor (Tabellenwert) wird mit Hilfe der Anpassungsfaktoren an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Durch die Multiplikation und mit der Vergleichsgröße ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Nach Anpassung an die Marktlage sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale ergibt sich der Vergleichswert (indirekt).

### **6.5 Verkehrswert (Marktwert)**

#### **6.5.1 Schlussbetrachtung**

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Walmdachbungalow) mit zwei Einzelgaragen in der Gemeinde Sögel. Dauerhaft störende Lärm- oder Luftimmissionen liegen nicht vor. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist gut. Nahversorgungs- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenso wie öffentliche Einrichtungen in der näheren Umgebung. Bei der Siedlungsstruktur handelt es sich um ein gewachsenes Baugebiet. Das soziale Wohnumfeld ist mit gut zu bewerten. Die vorhandene Nachbarbebauung beeinträchtigt die Wohnnutzung nicht. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine befestigte öffentliche Anliegerstraße. Der Endausbau ist erfolgt. Das Grundstück befindet sich in Reihenlage und ist trapezförmig geschnitten. Die im Allgemeinen bevorzugte Süd-West-Ausrichtung des Grundstücks liegt jedoch nicht vor (Nord-Ost-Lage). Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Der rückwärtige Freiflächenanteil ist ausreichend groß und erfüllt seine Erholungsfunktion.

Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes handelt es sich um eine aus heutiger Sicht schlichte Bauweise für Walmdachbungalows. Zur Ausstattung liegen aufgrund des verweigerten Zutritts zum Objekt keine Angaben vor. Für die Wertermittlung habe ich einen baujahrstypischen Ausstattungsstandard angenommen. Zum Ausbau des Dachgeschosses liegen keine Informationen vor. Für die Wertermittlung bin ich davon ausgegangen, dass dieser nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

## 6.5.2 Wertermittlungsergebnis

### 6.5.2.1 Ergebnisse

Als Ergebnis der angewendeten Wertermittlungsverfahren ergeben sich zum Wertermittlungstichtag 01.03.2023 folgende Ergebnisse:

Wertermittlungsmodell	Wertermittlungsergebnis
Sachwertverfahren	245.000 €
Indirektes Vergleichswertverfahren	240.000 €

### 6.5.2.2 Beurteilung

Die Ergebnisse der Sach- und indirekten Vergleichswertermittlung sind nahezu identisch. Der Verkehrswert (Marktwert) ist maßgeblich aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abzuleiten, da die einzelnen Werteparameter individuell auf das Wertermittlungsobjekt zugeschnitten werden können. Bei dem indirekten Vergleichswertverfahren werden besondere Bauformen oder Bauteile nur berücksichtigt, sofern sie über die Wohnfläche in die Berechnung einfließen oder als besondere objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden können. Dem indirekten Vergleichswertverfahren kommt insofern nur die Funktion einer unabhängigen Plausibilitätskontrolle zu.

### 6.5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) wie folgt:

#### Wertermittlungsobjekt

**Haerte Kämpe 24, 49751 Sögel**

Stichtag	Verkehrswert	Hinweis
01.03.2023	245.000 €	Keine

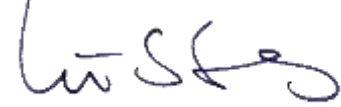
### 6.5.4 Schlusserklärung

Die vorstehende Ausarbeitung wurde von mir persönlich angefertigt. Sie darf nur zu dem vereinbarten und genannten Zweck verwendet werden. Mit den Eigentümern oder ihnen gleichstehenden Berechtigten bin ich weder verwandt noch verschwägert noch stehe ich in



einer sonstigen persönlichen Beziehung zu ihnen. Ich versichere, die Ausarbeitung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

49716 Meppen, 21.04.2023



Lübbers Sachverständigenbüro

Klaus Lübbers

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA)

Sachverständiger für Immobilienbewertungen



## **6.6 Anlagen Verkehrswertermittlung**

### **6.6.1 Flächenermittlung**

#### **6.6.1.1 gif-Mietflächenrichtlinie für Wohnraum (MF/W 2012)**

In der Bundesrepublik Deutschland existiert für den frei finanzierten Wohnungsbau keine gesetzlich verbindliche Berechnungsvorschrift zur Ermittlung von Wohn-, Nutz- oder Mietflächen. Auf dem Immobilienmarkt haben sich bisher die DIN 277, DIN 283, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (zweite Berechnungsverordnung - gültig bis 2003), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - gültig seit 2004), Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (Sprengnetter 2007) als Flächenberechnungsvorschriften herausgebildet.

Die vom Deutschen Institut für Normung e.V. veröffentlichte DIN 283 aus dem Jahr 1951 wurde am 08.03.1983 (Teil I) und am 01.06.1989 (Teil II) ersatzlos zurückgezogen und bis heute nicht ersetzt. Im sozialen Wohnungsbau fand bis 2003 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Zweite Berechnungsverordnung) Anwendung. Diese wurde ab 2004 durch die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ersetzt. Infolge der Verlagerung der Zuständigkeit auf die Länder handelt es sich hierbei jedoch um auslaufendes Recht. Die DIN 277 beschäftigt sich (nur) mit der Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten und nicht mit der Definition von Wohn- oder Mietflächen. Die von Sprengnetter entwickelte WMR 2007 hat sich bislang nicht als Standard durchgesetzt.

Die Richtlinien führen bei identischen Gebäudemmaßen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Zudem sind die Begriffe „Wohn- und Nutzfläche“ unterschiedlich definiert. Als „Wohnraum“ wird nach § 17 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz der umbaute Raum definiert, „der tatsächlich oder rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können abgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.“ Nach der DIN 283 gilt als Wohnung die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum

mit Kochgelegenheiten. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Abort.

Durch fehlende einheitliche Regelungen wird der Flächennachweis bei Immobilien erheblich erschwert, da Flächen auf unterschiedlichste Art ermittelt werden können. Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) hat aus diesem Grunde die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W 2012)“ entwickelt und veröffentlicht.

Die MF/W 2012 unterscheidet in „Wohnungsflächen“ (MF/W-1a bis MF/W-1d) und „Nebenflächen“ (MF/W-1e). Bei beiden Flächenarten kann es sich um Flächen mit vollständigem oder anteiligem Nutzungsrecht handeln. Als Nebenflächen bezeichnet man Flächen, die nach den jeweiligen Landesbauordnungen nicht für Wohnzwecke zugelassen sind (z. B. Spitzböden, Kellerräume, Flächen < 1,50 m Höhe usw.). Keine Mietflächen im Sinne der MF/W 2012 sind technische Funktionsflächen, innere oder äußere Treppenläufe usw. Diese werden mit MF/W0 bezeichnet. Als Sondermietobjekte bezeichnet man Objekte, die außerhalb der Bruttogrundfläche liegen oder keine Mietfläche im Sinne der MF/W 2012 darstellen (z. B. angrenzende Terrassen, offene oder geschlossene Kraftfahrzeugstellplätze o.ä.).

#### **6.6.1.2 Bruttogrundfläche gemäß NHK 2010 (BGF)**

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind aus abgerechneten Baumaßnahmen modelhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße der Baukonstruktion einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Grundflächen werden dabei in folgende Bereiche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, • Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Nicht angerechnet werden die Grundflächen von Balkonen (auch wenn sie

überdeckt sind) sowie untergeordnete Ebenen innerhalb eines Dachraums (Spitzböden) oder Kriechkellern. Ebenso Grundflächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion oder Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Grundflächen, die durch konstruktiv bedingte Hohlräume entstehen (z. B. abgehängte Decken).

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit nach der Nutzbarkeit.<sup>42</sup> Dachräume mit einer lichten Raumhöhe > 2,00 m gelten als voll nutzbar, mit einer lichten Raumhöhe > 1,25 m und ≤ 2,00 m als eingeschränkt und mit einer lichten Raumhöhe ≤ 1,25 m als nicht nutzbar. Die Dachräume müssen zudem zugänglich (ortsfeste Treppe) und begehbar (belastbare Decke) sein. Die Art und die Form der Zugänglichkeit muss der Intensität der Nutzung genügen und die Anforderungen an die Landesbauordnung erfüllen. Ein Ausbau des Dachraums ist für eine Anrechnung als Bruttogrundfläche nicht erforderlich, da auch untergeordnete Nutzungen anrechenbar sind (z.B. Lager- oder Abstellraum, Trockenraum, Technikraum), sofern sie der Hauptnutzung dienen. Bei untergeordneten Nutzungen kann ein Zugang über eine Einschubtreppe hinreichend sein.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Ein fehlender Dremmel ist in der Regel durch Abschlüsse, ein ausgebauter Dachboden (Spitzboden) durch Zuschläge zu berücksichtigen.

---

42 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4, Nr. 2, Abs. 5: Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

## **6.6.2 Sachwertermittlung**

### **6.6.2.1 Normalherstellungskosten**

Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für eine Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit aufzuwenden wären. Bei den Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich um Bundesmittelwerte mit dem Preisstand 2010 (Jahresdurchschnitt). Sie werden differenziert nach der Gebäudeart (Gebäudetyp, Geschosszahl, Dachform und Dachausbau) und dem Gebäudestandard (Ausstattungsstandard, Standardstufe). Sie beziehen sich auf ein fiktives Normgebäude und umfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) sowie 730 (Architekten und Ingenieurleistungen) und 771 (Allgemeine Baunebenkosten) der DIN 276.<sup>43</sup> Die gesetzliche Umsatzsteuer ist eingerechnet (19%). In den Normalherstellungskosten nicht eingerechnet sind somit die Kostengruppen 100 (Grundstück), 200 (Herrichten und Erschließen), 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie der Rest der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

### **6.6.2.2 Sachwertfaktoren**

Sachwertfaktoren bilden das Verhältnis zwischen Sachwert und Kaufpreis einer Immobilie ab. Sie sind abhängig von

- der Objektart (z. B. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt),
- der Region (z. B. Bodenwertniveau, Nachfragesituation, Mietniveau),
- der Objektgröße (Höhe des vorläufigen Sachwerts, d.h. je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer ist die Nachfrage und desto geringer ist der Sachwertfaktor),
- der Preisentwicklung (Zeitraum zwischen Ermittlung der Sachwertfaktoren und Wertermittlungsstichtag),
- dem Wertermittlungsmodell (Sachwertfaktoren führen nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn der vorläufige Sachwert in demselben Wertermittlungsmodell ermittelt worden ist, in dem auch die Sachwertfaktoren ermittelt wurden).

---

43 Die DIN 276 ist eine DIN-Norm im Bauwesen zur Ermittlung von Projektkosten und der Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure.

Sachwertfaktoren gehören zu den sog. „erforderlichen Daten“ in der Immobilienbewertung, zu deren Ermittlung und Veröffentlichung die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch gesetzlich verpflichtet sind.<sup>44</sup> In Niedersachsen werden diese Untersuchungen jährlich von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf Basis der Kaufpreissammlung<sup>45</sup> durchgeführt und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Untersuchungen erfolgen mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regressionsanalyse) für eine hohe Anzahl geeigneter Objekte. Die Mittelwerte der ermittelten Einzelfaktoren ergeben die dargestellten durchschnittlichen Sachwertfaktoren. Mit Hilfe dieser Sachwertfaktoren kann anschließend - durch Anwendung desselben normierten Sachwertmodells - auf den durchschnittlich erzielbaren Kaufpreis einer vergleichbaren Immobilie geschlossen werden.

### **6.6.3 Fachliteratur**

#### **6.6.3.1 Bücher**

- Sprengnetter: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Sommer / Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- Simon / Reinhold: Wertermittlung von Grundstückswerten
- Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung
- Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
- Sander / Weber: Lexikon der Immobilienbewertung A-Z
- Bobka: Spezialimmobilien von A-Z

#### **6.6.3.2 Zeitschriften**

- Immobilien und bewerten (Sprengnetter Verlag)
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Luchterhand Verlag)
- Der Immobilienbewerter (Bundesanzeiger Verlag)
- Der Bausachverständige (Bundesanzeiger Verlag)
- Der Sachverständige (C.H. Beck Verlag)

---

44 § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (Auszug): Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere (...) Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

### 6.6.3.3 Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

### 6.6.3.4 Verordnungen

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV 2003)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)

## 6.6.4 Bearbeitungshinweise

### 6.6.4.1 Baurechtliche Legalität

Eine Prüfung der baurechtlichen Legalität einschließlich der Einhaltung baurechtlicher Normen, Vorschriften oder Auflagen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Die Wertermittlung basiert somit auf der Annahme, dass die formelle und materielle Legalität vorliegt, sofern nichts anderes benannt ist.

### 6.6.4.2 Aufmaß des Gebäudebestandes

Ein Aufmaß<sup>46</sup> des Gebäudebestands ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags.

### 6.6.4.3 Instandhaltungszustand

In Bezug auf den Instandhaltungszustand habe ich nur wesentliche, augenscheinlich sichtbare und zugängliche und mir auf sonstige Art und Weise bekannt gewordene Merkmale berücksichtigt. Die Feststellungen und Beschreibungen beschränken sich auf den Umfang, der für die Wertermittlung bedeutsam ist und soweit sie das Maß üblicher Schönheitsreparaturen und kleinerer Instandsetzungsarbeiten überschreiten. Sofern zur Berücksichtigung vorgenannter Merkmale ein Wertabschlag vorgenommen wird, entspricht die Höhe des Wertabschlags dem am Grundstücksmarkt zu erwartenden Wertabschlag und nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten.

---

46 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks.

Eine eingehende Untersuchung oder Beurteilung der Bausubstanz (z.B. Temperatur- und Feuchtigkeitsmessungen, Schallpegelmessungen, Wärmebildmessungen, Art und Zulässigkeit verwendeter Baustoffe, Einhaltung baurechtlicher Normen und Vorschriften usw.) oder die Funktionsprüfung des Inventars oder einzelner Bauelemente (z.B. Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen, Schadstoffbelastete Baustoffe, Funktionstüchtigkeit von Fenster- und Türelementen, Heizanlagen, Elektroinstallationen, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) ist nicht Gegenstand des Auftrags. Dies gilt auch für Untersuchungen oder Beurteilungen des Baugrunds (z. B. Tragfähigkeit, schädlichen Bodenverunreinigungen, Bodenvorkommen usw.).

#### **6.6.4.4 Lizenz- und Urheberrechte**

Die in der Ausarbeitung verwendeten Daten, Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

#### **6.6.4.5 Flächenangaben**

Die Angaben und Berechnungen von Flächen und Raummaßen erfolgen auf Basis der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit und der herangezogenen Rechenverfahren. Sie sind nicht auf andere Anwendungen übertragbar.