Sanders, Heinrich - Wilhelm

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Sachverständigenbüro
Immobilienbewertungen

in Kooperation mit J. Wübben, ö.b.u.v. Sachverständige
zuständig: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Obergerichtsstr. 12
49716 Meppen (Ems)

Telefon: 05931 - 12546
Telefax: 05931 - 13384
www.immobilienbewertung-emsland.de
info@immobiienbewertung-emsland.de

Amtsgericht Meppen

Gesch.-Nr. 27 K 12/25
Obergerichtsstr. 20

49716 Meppen

Datum: 04.12.2025
Az.: 030_2025 An der Tenge 41, Haren

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück
in 49733 Haren, An der Tenge 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haren	8682	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Haren	126	554
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 11.11.2025 ermittelt mit rd.

417.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Garage	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.4	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.5.3	Vergleichswert	21

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung ... 21
4.6 Verkehrswert ... 22
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 23
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 23
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 23
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 23
6 Verzeichnis der Anlagen ... 23
6.1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ... 24
6.2 Liegenschaftskarte ... 26
6.3 Wohnflächenberechnungen ... 27
6.4 Grundstücks-Marktdaten ... 29
6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan ... 31
6.6 Grundrisse und Quereschnitt: ... 32
6.7 Protokoll der Ortsbesichtigung vom 11.11.2025 ... 36
6.8 Fotografische Dokumentation ... 40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	An der Tenge 41 49733 Haren
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haren, Blatt 8682, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Haren, Flur 126, Flurstück 554, Fläche 834 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen Gesch.-Nr. 27 K 12/25 Obergerichtsstr. 20 49716 Meppen Auftrag vom 22.07.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.11.2025
Qualitätsstichtag:	11.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück und das Wohnhaus mit der Garage wurden eingehend besichtigt, siehe hierzu das Protokoll der Ortsbesichtigung und die fotografische Dokumentation.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer, der Sachverständige mit Frau Wübben, ö.b.u.v. Sachverständige, Mitarbeiterin des Unterzeichners
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 18.08.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auszug aus den Grundstücksmarktdaten • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Protokoll der Ortsbesichtigung mit fotografischer Dokumentation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin Frau Wübben, ö.b.u.v. Sachverständige, wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Teilnahme an dem Ortstermin und Mitarbeit bei der Gutachtenerstellung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 1-Familien-Wohnaus und einer Garage bebaut.

Das um 1960 errichtete Wohnhaus wurde 2015 bis 2017 erweitert und umfangreich renoviert. Durch diese Erweiterung sind das Erdgeschoss und das Dachgeschoss vergrößert worden. Für diese Maßnahme liegen dem Unterzeichner Bauunterlagen vor, die von der Stadt Haren zur Verfügung gestellt worden sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung ist festgestellt worden, dass von dieser Baugenehmigung abgewichen worden ist. In dem Dachgeschoss wurden zusätzliche Wohnflächen geschaffen, da größere Dachaufbauten erstellt worden sind. Ferner ist der Spitzboden ausgebaut worden. Die Fläche im Spitzboden wurde nicht bei der Wohnflächenberechnung erfasst.

Das Wohnhaus hat zudem auf der Gartenseite eine überdachte Terrasse erhalten.

Die Garage mit dem Abstellraum ist als hohes Pultdachgebäude ausgeführt worden; Der Eigentümer hat im Ortstermin erläutert, dass dieser Anbau aufgrund der Absprache mit dem Nachbarn genehmigt worden sei.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Emsland
Ort und Einwohnerzahl:	49733 Haren (ca. 24000 Einwohner) Haren (Ems) ist eine Stadt an der Ems im Westen Niedersachsens im Landkreis Emsland mit 24.365 Einwohnern auf 208,8 km². Lt. Wikipedia: Haren (Ems) liegt im zentralen Teil des Emslandes zwischen Meppen und Papenburg an der Ems. Die Gemeinde grenzt mit den Ortschaften Rütenbrock, Schwartenberg, Lindloh und Fehndorf direkt an die Niederlande. Haren liegt wie das restliche Emsland nur wenige Meter über dem Meeresspiegel.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kreisstadt Meppen (ca. 16 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 70 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 31

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtgebiet; gute und ruhige Wohnlage

	Entfernung zur Innenstadt ca. 1 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 834 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	ruhige Straße mit mäßigem Verkehr, keine Durchfahrtsstraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses die Garage wurde auf der Grenze errichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	diese wurden nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lt. Auskunft durch das Katasteramt Meppen. Daraufhin wurde das Baulastenkataster beim LK Emsland nicht abgefragt.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Fleer" von Haren, folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzel- und Doppelhausbebauung

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an, lt. Auskunft durch die Stadt Haren.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1960 Ursprung. Erweiterung und Renovierung in 2015 bis 2017
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 189 m^2
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner nicht vor Der Eigentümer hat angegeben, dass ein Energieausweis bestehen würde. Dieser ist dem Unterzeichner bislang jedoch noch nicht vorgelegt worden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Diese bestehen nicht.
Außenansicht:	insgesamt Verblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>
Lager- und Heizungskellerräume

<u>EG und DG:</u>
eine Wohnung mit 189 m^2 Wohnfläche, darin ist die Fläche in dem ausgebauten Spitzboden nicht enthalten, da dorthin nur eine Raumspartreppe führt und die Räume im ausgebauten Spitzboden nicht in der Baugenehmigungszeichnung enthalten sind.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Verblend-Mauerwerk, aufgrund der Erneuerung vermutlich gedämmt und mehrschalig.
Innenwände:	Mauerwerk, Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Holztreppe, offen Geschosstreppe: massiv, mit Stufen aus Holz ohne Geländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung; Brennwerttherme, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im EG und DG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Solarthermie

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Kaminofen mit Feststofffeuerung
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Pultdach; einseitig angebaut
Baujahr:	um 2022
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 35 m^2
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Diese bestehen nicht.
Außenansicht:	insgesamt Holzverschalung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Nutzfläche von ca. 35 m^2,
für1 PKW und für Lagerflächen, für ein Brennholzlager sowie mit einem Raum für Gartengerät.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk (Nadelholz)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Holzständerwände
Innenwände:	Holztafelbauweise
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Pultdach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine

Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Brunnen, Einfriedung (Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 49733 Haren, An der Tenge 41 zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 ermittelt.

Der Verkehrswert wird im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Haren	8682	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haren	126	554	834 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (§ 7 Absatz 1 der Wertermittlungsverordnung).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine Renditeerzielung ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicher Weise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden. Einfamilienhäuser werden in der Regel nicht vermietet, sondern werden von dem Hauseigentümer ganz oder zum Teil bewohnt. Dieses Verfahren ist für Objekte dieser Art wertbestimmend und wird daher für diese Wertermittlung vorrangig und wertbestimmend angewendet.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes au der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Der Vergleichswert wird ergänzend hinzugezogen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	834 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**140,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.11.2025	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	140,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	834	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**140,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**140,00 €/m²**	
Fläche	×	834 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	116.760,00 € **rd. 117.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 insgesamt **117.000,00 €.**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	987,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	361,12 m²	39,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	362.425,44 €	14.235,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	687.158,63 €	26.989,56 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	687.158,63 €	26.989,56 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	57 Jahre
• prozentual		34,29 %	5,00 %
• Faktor	x	0,6571	0,95
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	451.531,94 €	25.640,08 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	467.031,94 €	25.640,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**492.672,02 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**+**	**12.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**504.672,02 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**117.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**621.672,02 €**
Sachwertfaktor	**×**	**0,67**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**416.520,25 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Sachwert	**=**	**416.520,25 €**
	rd.	**417.000,00 €**

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Bei der Ermittlung der BGF wird auf die Erläuterungen zum Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser der Marktdaten 2025 der Gutachterausschüsse Niedersachsen zurückgegriffen:

"Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2002-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o.g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf 1.2. der Anlage 4 ImmoWertV verwiesen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK ist der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5, Satz 3) der ImmoWertV 21 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	27,0 %	73,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar-danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	27,0	225,45
4	1.005,00	73,0	733,65
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 959,10 gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 959,10 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 901,55 €/m² BGF
rd. 902,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar-danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	27,0	271,35
4	1.215,00	73,0	886,95
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.158,30 gewogener Standard = 3,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.158,30 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.088,80 €/m² BGF
rd. 1.089,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	902,00	197,39	54,66	493,03
Gebäudeteil 2	1.089,00	163,73	45,34	493,75
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**987,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard-anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF
rd. 365,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Hier: Ansatz für den Dachausbau, die Terrasse und den Kaminofen (im Zeitwert)

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Dachaufbauten mit je 2 Fenstern	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	3.500,00 €
überdachte Terrasse, ca. 10,00 x 3,00 m	12.000,00 €
Summe	15.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. Gemäß dem Modell zur Ermittlung des Sachwertfaktors ist der Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des statistischen Bundesamtes (2015=100, gemäß §36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, anzuwenden.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. In Niedersachsen ist nach Modellbeschreibung der Gutachterausschüsse keine Regionalisierung erfolgt. Der Regionalfaktor beträgt deshalb 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§37 ImmoWertV) zählen z.B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude.

Der vorläufigen Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

In den Erläuterungen zum Sachwertmodell der Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2025 wird beschrieben, dass die vorläufigen Sachwerte (dieser Anlagen) durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt werden. Dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich. Da es sich um ein größeres Grundstück mit durchschnittlichen Außenanlagen handelt, habe ich einen pauschalen Ansatz von 12.000 € gewählt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und der Anlage 1 (zu §12 Absatz 5, Satz 1) der ImmoWertV 21 entnommen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer demnach 80 Jahre.

Hinweis: Die Gutachterausschüsse setzen für Wohngebäude weiter eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an, also auch für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Sinne einer modellkonformen Bewertung wird deshalb von der seit der ImmoWertV 21 festgesetzten GND von 80 Jahren abgewichen und stattdessen eine GND von 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2015 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2015,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

70 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 14 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2015 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 14 Jahre = 2001.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2001 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 24 Jahre =) 46 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 2022 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2022 = 3 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 3 Jahre =) 57 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2022.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Der Grundstücksmarktdaten 2025 weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Emsland mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 621.672,00 Euro, einem Bodenrichtwert von 140 €/m² und einem wertrelevanten Baujahr 2001 einen Sachwert von 0,69 (+/- 0,12) aus.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnfläche und der hohen Individualität des Wohnhauses (überdurchschnittlich große Schleppen, Dachausbauten, etc.) habe ich sachverständig einen weiteren Sachwertabschlag von 0,02 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Hier kein Ansatz.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.166,00 €/m²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 2.166,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.11.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	0	189,00	× 0,920	E02
Grundstücksgröße [m²]	0	834,00	× 1,030	E03
Bodenwert [€/m²]	0	0,00	× 1,000	
Baujahr		0	× 1,000	
Anbauart			× 1,000	
Ausstattungsstandard			× 1,000	
Ausrichtung			× 1,000	
Unterkellerung	0	0	× 1,000	
Bauweise			× 1,000	
RND [Jahre]	0	0	× 1,000	
Garage/Stellplatz	0	0	× 1,000	
Bodenwertanteil [%]	0	0,00	× 1,000	E13
BGF/WF		1,91	× 1,030	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.114,08 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			− 0,00 €/m²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			**= 2.114,08 €**/m²	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E02 - Wohnfläche

Für den Landkreis Emsland sieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen in den Grundstücksmarktdaten 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Wohnfläche und Grundstücksfläche sowie unterschiedlichen Verhältnissen von BGF/WF, die durch abgeleitete Korrekturfaktoren berücksichtigt werden können. Bei 160 m² Wohnfläche liegt der Korrekturfaktor bei 1,0, bei Wohnflächen kleiner 160 m² Wohnfläche ist der Korrekturfaktor größer 1, bei Wohnflächen über 160 m² entsprechend kleiner 1. Bei der beim Objekt vorliegenden Wohnfläche von 189 m²wird ein Korrekturfaktor von 0,92 ermittelt.

E03 - Grundstücksgröße

Für den Landkreis Emsland sieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen in den Grundstücksmarktdaten 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Wohnfläche und Grundstücksfläche sowie unterschiedlichen Verhältnissen von BGF/WF, die durch abgeleitete Korrekturfaktoren berücksichtigt werden können. Bei 700 m² Grundstücksgröße liegt der Korrekturfaktor bei 1,0, bei Grundstücksgrößen größer 700 m² Wohnfläche ist der Korrekturfaktor größer 1, bei Grundstücksgrößen kleiner 700 m² entsprechend kleiner 1. Bei der beim Objekt vorliegenden Grundstücksgröße von 834 m² wird ein Korrekturfaktor von 1,03 ermittelt.

E13 - BGF/WF

Für den Landkreis Emsland sieht der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen in den Grundstücksmarktdaten 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser weitere Abhängigkeiten bei unterschiedlicher Wohnfläche und Grundstücksfläche sowie unterschiedlichen Verhältnissen von BGF/WF, die durch abgeleitete Korrekturfaktoren berücksichtigt werden können.

Bei dem Verhältnis BGF/WF von 1,5 liegt der Korrekturfaktor bei 1,0. Bei Werten kleiner 1,5 ist der Korrekturfaktor kleiner 1,0, bei Werten größer 1,5 entsprechend größer 1,0. Für das zu bewertende Grundstück mit einem Verhältnis von BGF/WF von 1,91 liegt der Korrekturfaktor bei 1,03.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.114,08 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.114,08 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 189,00 m²	
Zwischenwert	= 399.561,12 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 15.180,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 414.741,12 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 414.741,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 414.741,12 € **rd. 415.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 mit rd. **415.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Terrasse und Garage
für die Terrasse und die Übergröße der Garage werden 22.000,00 € x 0,69 SW-Faktor angesetzt,

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 399.561,12	Wert
Terrasse und Garage	3,799%	15.180,00 €
Summe		15.180,00 €

E3
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 414.741,12	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	0%	0,00 €
Summe		0,00 €

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **417.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **415.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 49733 Haren, An der Tenge 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haren	8682	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Haren	126	554

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2025 mit rd.

417.000 €

in Worten: vierhundertsiebzehntausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

49716 Meppen, den 04. Dezember 2025

H.-W. Sanders

Bausachverständiger

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, lose Blatt Sammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 13.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 6.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 6.2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500

Anlage 6.3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 64: Auszüge aus den Grundstücksmarktdaten

Anlage 6.5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 6.6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6.7: Protokoll der Ortsbesichtigung

Anlage 6.8: fotografischer Dokumentation

Anmerkung: die Anlagen werden nicht maßstäblich wiedergegeben.

6.1 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 21.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: An der Tenge 41, 49733 Haren (Ems)
Gemarkung: 3103 (Haren), Flur: 126, Flurstück: 554



Seite 1 von 3

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07503425
Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 140 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

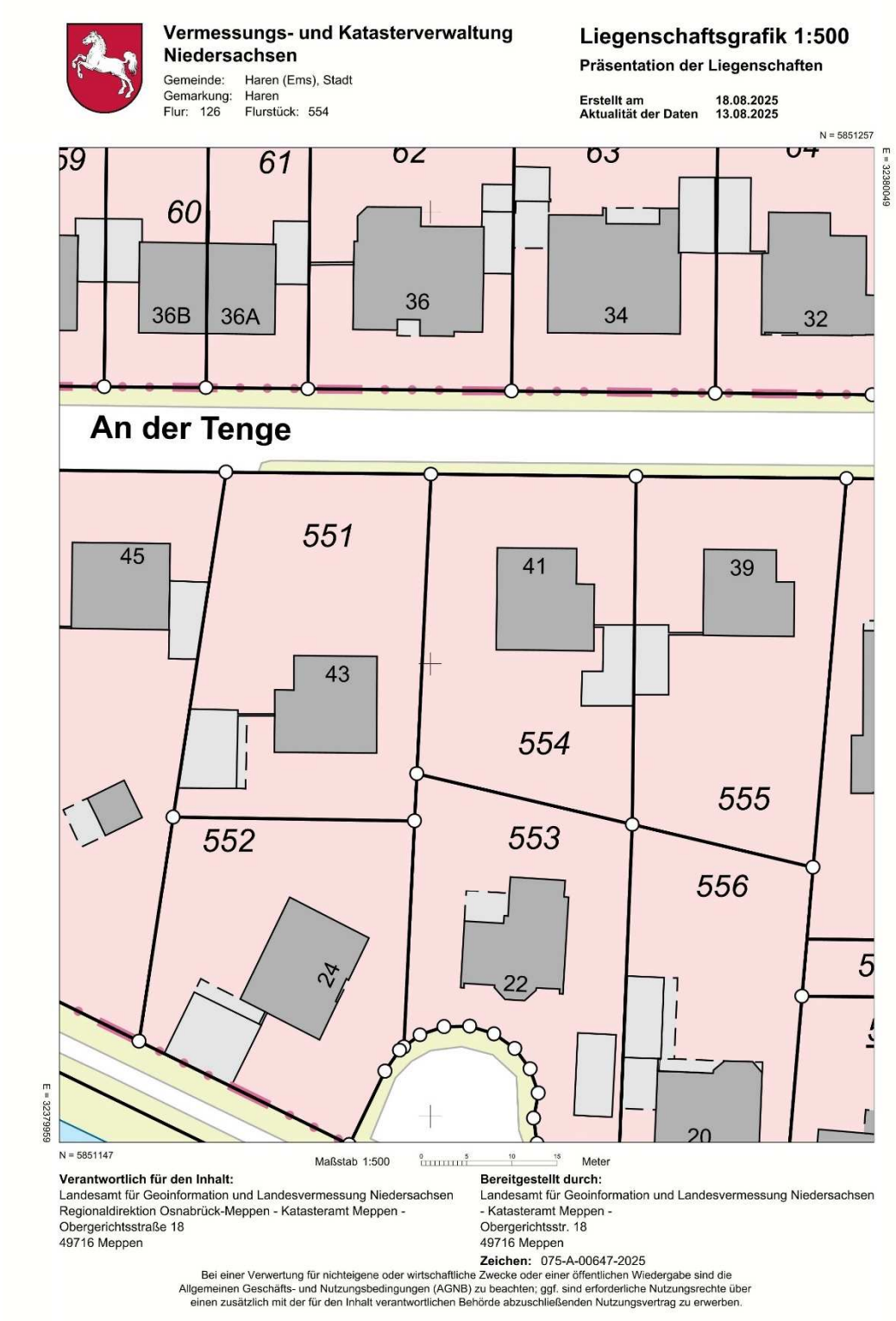
Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.79734&lng=7.22032&zoom=15.48&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01

Seite 2 von 3

6.2 Liegenschaftskarte



6.3 Wohnflächenberechnungen

WOHNFLÄCHE

Erdgeschoss							
Wohnen, Essen	(10,64 x 3,98 + 10,52 x 2,42)	=	67,81	x	0,97 =	65,78	qm
Küche	(3,69 x 3,68)	=	13,58	x	0,97 =	13,17	qm
Diele	(2,71 x 1,385 + 1,71 x 3,245 + 2,71 x 1,345)	=	12,95	x	0,97 =	12,56	qm
Büro	(4,01 x 3,975)	=	15,94	x	0,97 =	15,46	qm
Wfg.	(1,10 x 2,18)	=	2,40	x	0,97 =	2,33	qm
Gä.-WC	(1,26 x 2,18)	=	2,75	x	0,97 =	2,67	qm
Garderobe	(1,10 x 2,18)	=	2,40	x	0,97 =	2,33	qm
			Erdgeschoss			114,30	qm
Dachgeschoss							
Kind	(5,125 x 3,35) - (5,125 x 0,555) x 0,5		17,17 -1,42 15,75	x	0,97 =	15,28	qm
Eltern	(5,40 x 3,35 + 3,76 x 0,625) - (5,40 x 0,555) x 0,5		20,44 -1,50 18,94	x	0,97 =	18,37	qm
Bad	(3,69 x 3,45) - (3,69 x 0,71) x 0,5		12,73 -1,31 11,42	x	0,97 =	11,08	qm
Flur	(2,71 x 0,98 + 1,71 x 2,47) - (1,71 x 0,71) x 0,5		6,88 -0,61 6,27	x	0,97 =	6,08	qm

Berechnungen Bruttogrundflächen und Wohn- und Nutzflächen

Grundlage: Bauantragszeichnung und Feststellungen vom Ortstermin.

Die Ausführung des Dachgeschosses weicht von der Zeichnung ab, daher wurden einige Maße aus der Zeichnung abgegriffen. Die Abseiten im Dachgeschoss bei den Räumen Kind und Eltern wurden nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen, weil es fensterlose Abseiten sind. Der Spitzboden ist ausgebaut und kann über eine offene Holztreppe erreicht werden. Auch diese Fläche wurde nicht in die Wohnfläche einbezogen, weil hierfür eine Baugenehmigung nicht vorliegt bzw. dieser Bereich in der Baugenehmigung nicht enthalten ist und zudem nur über eine offene hölzerne Raumspartreppe erreicht werden kann.

BGF Wohnhaus:	
Keller: 10,12 x 7,18 – 4,18 x 1,64 =	65,80 m^2
Erdgeschoss: 13,29 x 11,38 – 1,79 x 2,00 =	147,66 m^2
Dachgeschoss wie Erdgeschoss:	147,66 m^2
BGF Wohnhaus:	361,12 m^2

Die schmalen Abseiten im Dachgeschoss sind mit in die BGF-Berechnung einbezogen worden, obwohl diese Bereiche kein ausgebautes Dachgeschoss darstellen. Aus diesem Grunde ist der Sachwertabschlag (siehe Anmerkung zu dem Sachwertfaktor) vergrößert worden, von 0,69 auf 0,67.

BGF Garage/Abst.-Raum: 9,00 x 3,50 + 3,75 x 2,00 =	39,00 m^2
Nutzfläche Garage/Abst.-Raum: ca.	35,00 m^2

Berechnung der Wohnfläche:

Erdgeschoss lt. vorliegender Berechnung, siehe vorherige Seite:	114,30 m^2
Dachgeschoss:	
Kind: 5,125 x 3,35 – 1,80 x 0,55/2 +3,60 x 1,80 =	23,15 m^2
Eltern: 5,40 x 3,35 + 3,76 x 0,625 – 1,80 x 0,55/2 + 3,60 x 1,80 =	26,42 m^2
Bad: 3,69 x 3,45 – 3,69 x 0,71/2 =	11,42 m^2
Flur: 2,71 x 0,98 + 1,71 x 2,47 – 1;71 x 0,71/2 =	6,27 m^2
Gäste: 4,01 x 2,825 – 4,01 x 0,71/2 =	9,91 m^2
Zwischensumme DG:	77,17 m^2
abzüglich 3 % =	74,85 m^2
Wohnfläche EG 114,30 m^2 und DG 74,85 m^2 =	189,15 m^2

6.4 Grundstücks-Marktdaten

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Emsland

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
Bodenrichtwert [€/m²]:	140
Vorläufiger Sachwert [€]:	621.672
Wertrelevantes Baujahr:	2001
Sachwertfaktor:	**0,69**
Standardabweichung:	± 0,12

Modellbeschreibung

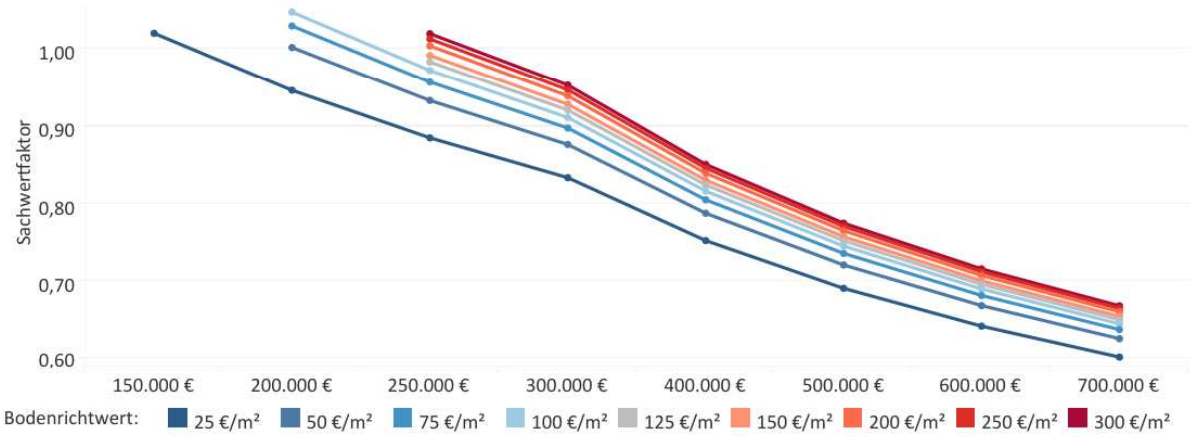
Stichprobenübersicht

Stichprobe: **785 Kauffälle**

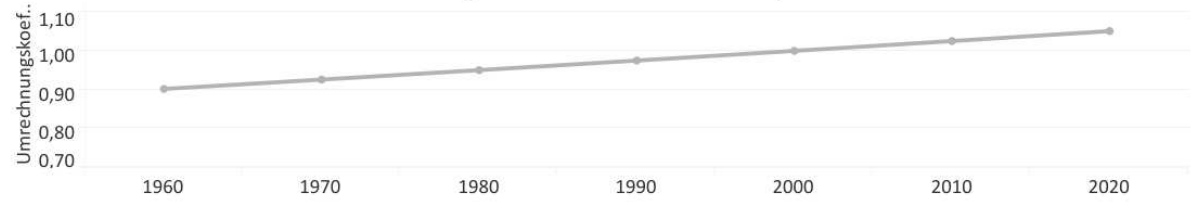
Merkmal	Min.	Max.	Median
Bodenrichtwert [€/m²]	10	300	75
Kaufzeitpunkt	07.01.2022	25.11.2024	03.07.2023
Wertrelevantes Baujahr	1900	2022	1988

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) in Abhängigkeit von Lage und Sachwert



Umrechnungskoeffizienten für abweichende Baujahre



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

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Emsland

Stichprobenübersicht und Normobjekt

Modellbeschreibung

Stichprobe: **731 Kauffälle**

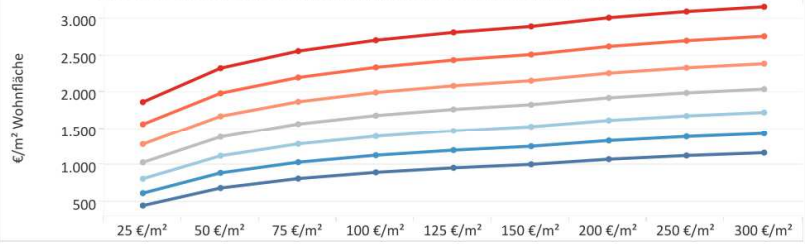
Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2022	2024	2023	01.01.2025
Bodenrichtwert [€/m²]	20	300	97	125
Modifiziertes Baujahr	1948	2022	1991	1990
Wohnfläche [m²]	68	290	156	160
Grundstücksfläche [m²]	168	1198	753	700
Bruttogrundfläche / Wohnfläche	1,2	4,2	1,9	1,5

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis: 1.766 €/m²

Standardabweichung: ± 241 €/m²

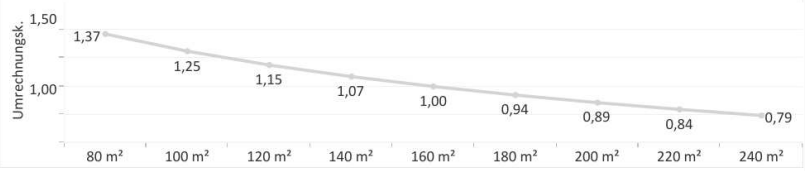
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert und dem modifizierten Baujahr



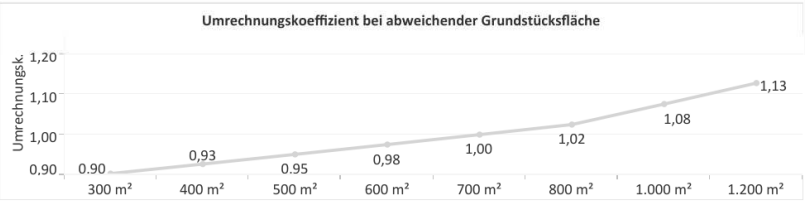
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²	150 €/m²	200 €/m²	250 €/m²	300 €/m²
1960	447	686	814	899	961	1.008	1.079	1.129	1.168
1970	616	892	1.038	1.133	1.202	1.255	1.334	1.390	1.433
1980	812	1.125	1.288	1.394	1.471	1.530	1.616	1.678	1.725
1990	1.035	1.385	1.566	1.683	1.766	1.831	1.925	1.993	2.044
2000	1.286	1.673	1.871	1.998	2.089	2.159	2.262	2.335	2.390
2010	1.563	1.987	2.203	2.340	2.439	2.515	2.625	2.704	2.763
2020	1.867	2.329	2.561	2.710	2.816	2.897	3.016	3.100	3.164

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

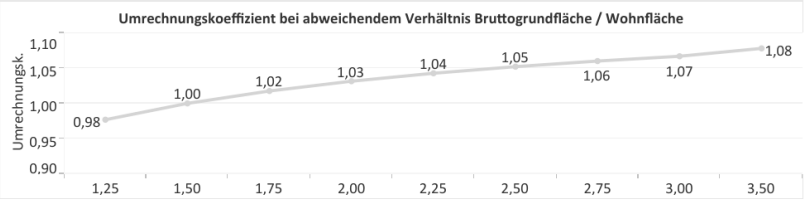
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche



Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche

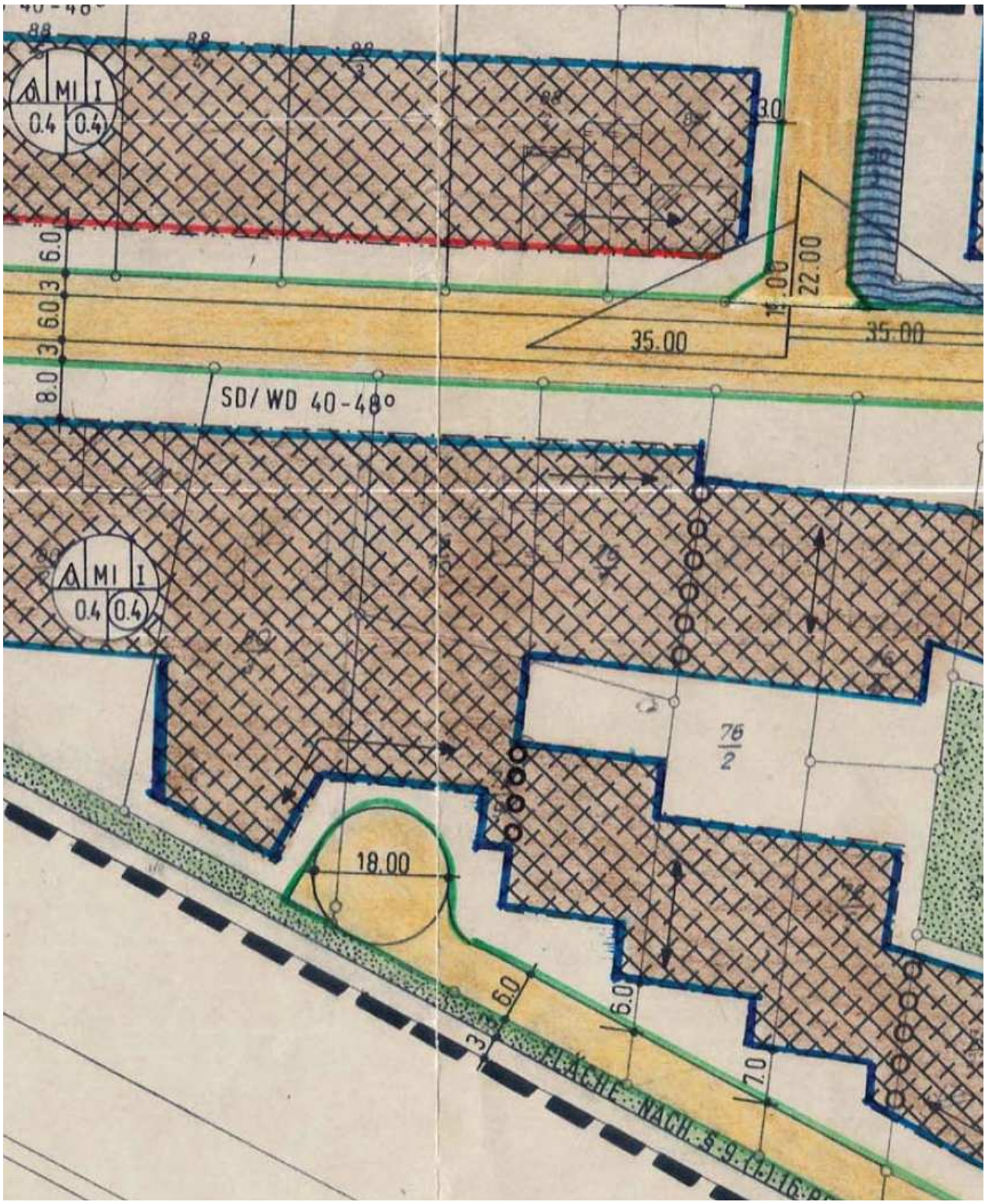


Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig wie folgt angenommen werden:

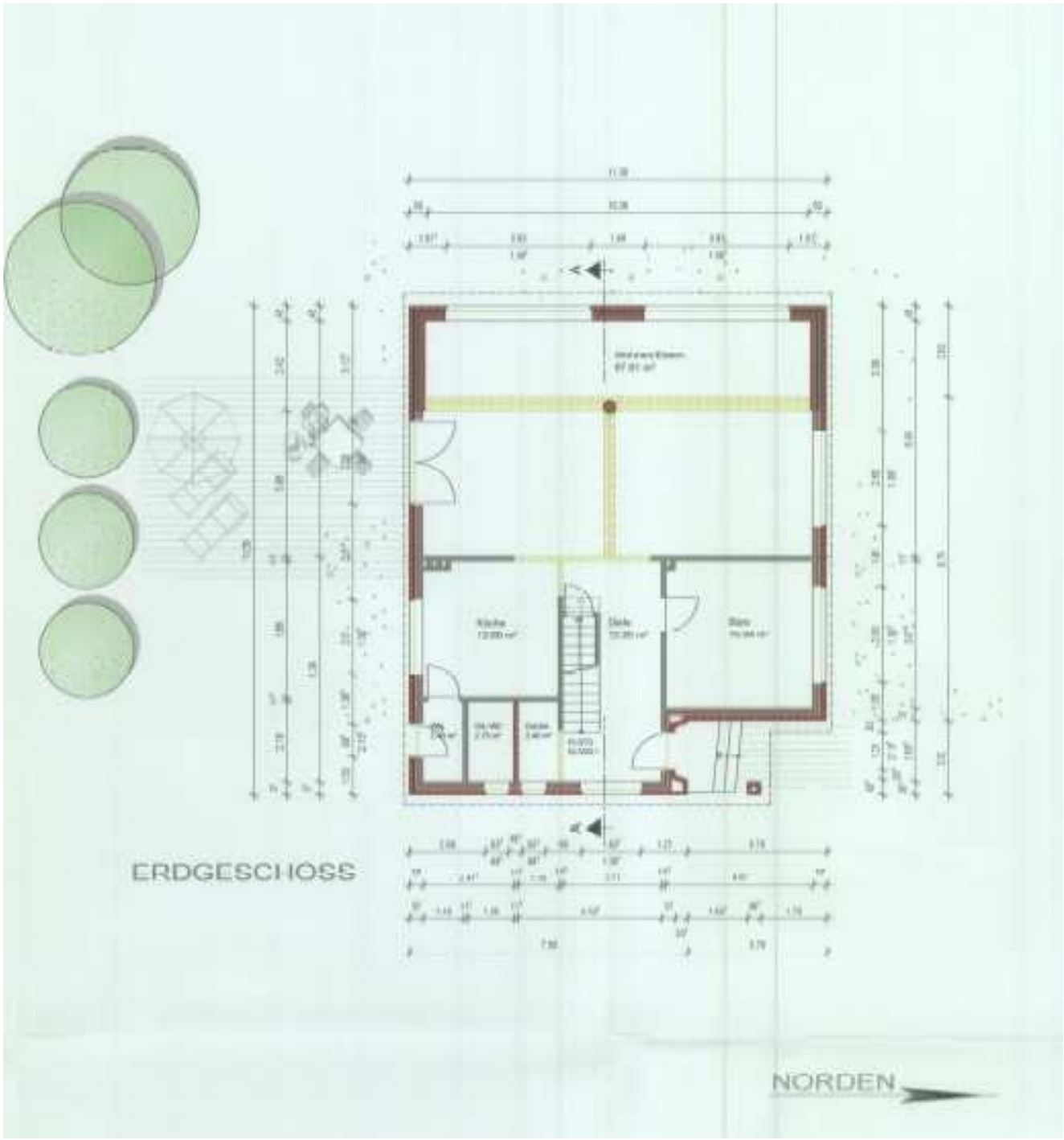
Flachdach, kein Keller	1,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller	1,50 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden	2,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausbaubar, jedoch nicht ausgebaut, kein Keller	2,50 (BGF/WF)

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

6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

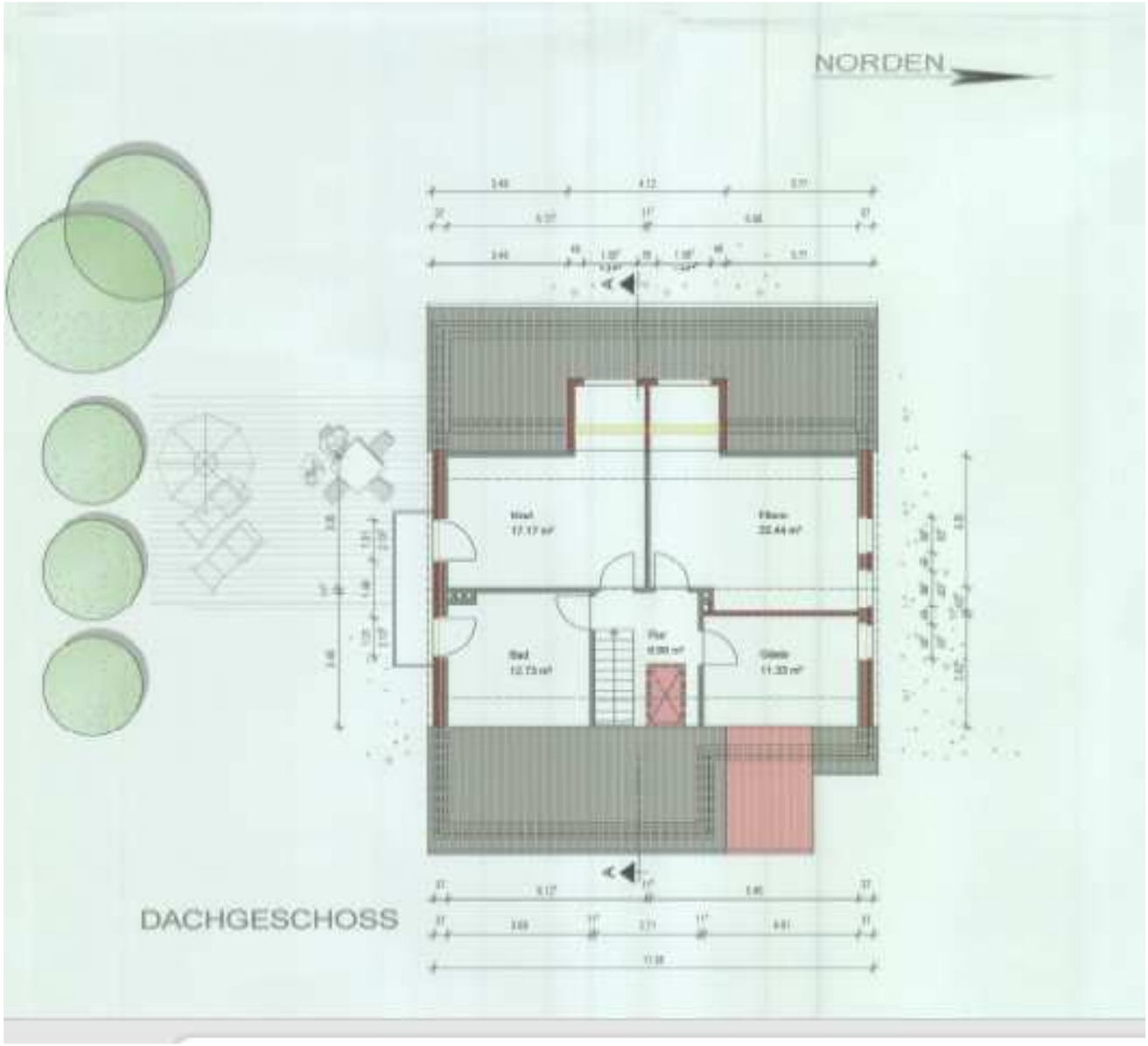


6.6 Grundrisse und Querschnitt:



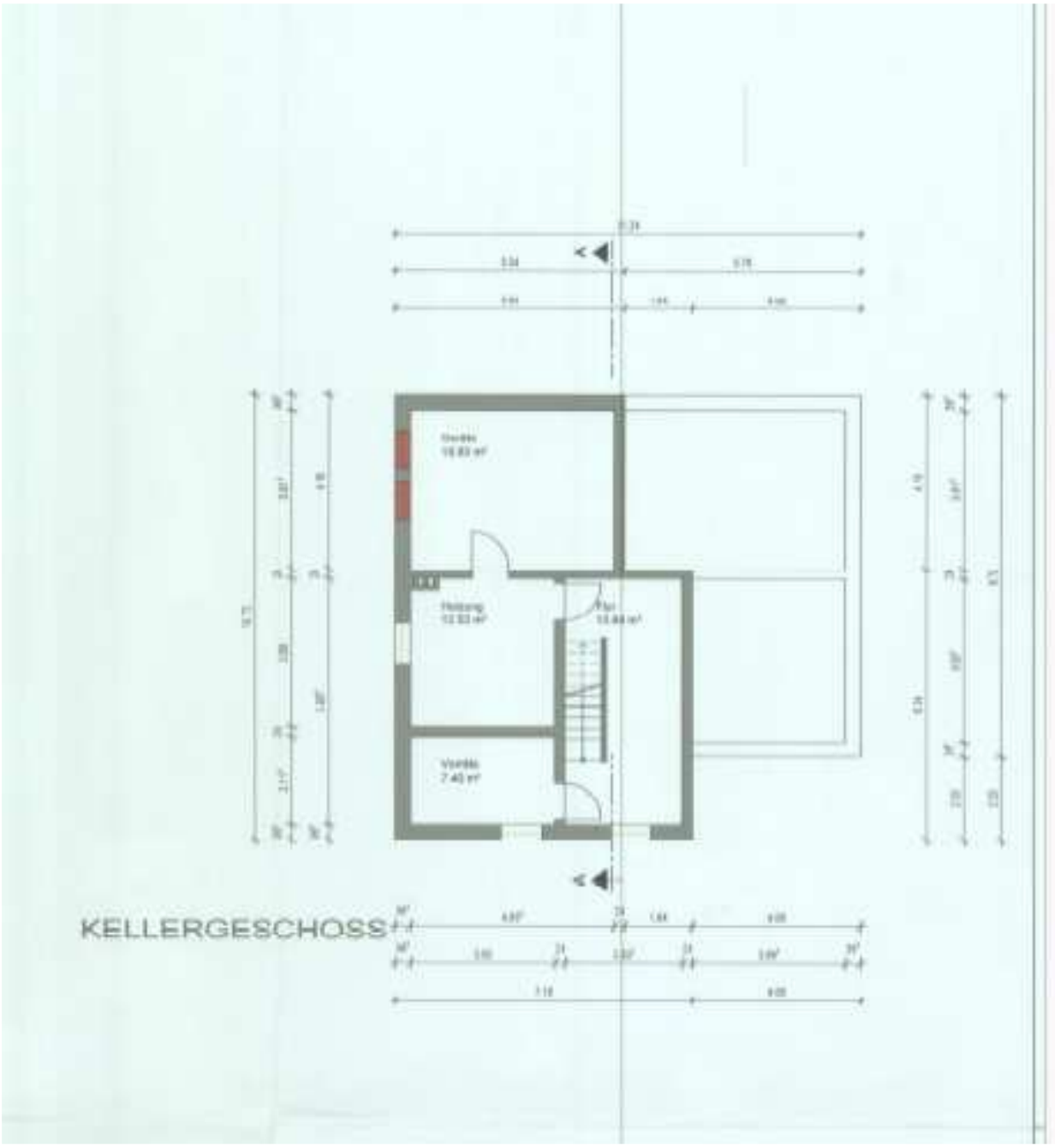
Grundriss Erdgeschoss

Anmerkung: die Garage mit dem Pultdach fehlt in dieser Darstellung, ebenso fehlt die überdachte Terrasse auf der Südseite des Hauses.



Grundriss Dachgeschoss:

Anmerkung: der Dachausbau ist größer ausgeführt worden als in dieser Zeichnung dargestellt. Er ist annähernd doppelt so groß ausgeführt worden.



Grundriss Kellergeschoss.



Querschnitt durch das Wohnhaus.

6.7 Protokoll der Ortsbesichtigung vom 11.11.2025

in der Angelegenheit: Bewertung des Objekts:

An der Tenge 41, 49733 Haren

An dieser Ortsbesichtigung, die ab 16.00 Uhr beginnt, haben teilgenommen:

- Der Grundstückseigentümer,
- der Unterzeichner mit Frau Wübben, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Zu den Fragen des Beschlusses:

Der Eigentümer gibt an, dass eine Mieterin vorhanden sei. Die Kaltmiete betrage 350,00 € monatlich. Wohnungseigentum besteht nicht.

Gewerbetrieb: es wird ein Trockenbaubetrieb geführt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen: es sei lt. Auskunft durch Herrn Petrov eine Büroeinrichtung vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm: der Eigentümer sagt, dass dieser Verdacht nicht bestehen würde. Im weiteren Verlauf der Ortsbesichtigung konnten Hinweise auf Hausschwamm nicht festgestellt werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen von der Stadt Haren: diese konnten nicht festgestellt werden.

Energieausweis: der Eigentümer sagt, dass ein Energieausweis vorliegen würde. Diesen würde er heraussuchen und dem Unterzeichner zusenden.

Altlasten: Altlasten wie z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel: diese sind nicht bekannt.

Zu dem Gebäude:

Das Ursprungsbaujahr des Hauses ist dem Eigentümer nicht exakt bekannt. Ursprungsbaujahr sei etwa 1958/1960. 1960 wird als Ursprungsbaujahr angenommen. Der Eigentümer hat dieses Objekt 2014 erworben und von 2014 bis 2017 umgebaut und erweitert.

Besichtigung des Erdgeschosses.

Wir beginnen dann mit der Ortsbesichtigung bei der vorderen Hauseingangstür: es handelt sich um eine Kunststoff-Tür mit einer Dreifachisolierverglasung. Die Tür ist im Zuge des Umbaus eingesetzt worden.

Es sind im Zuge des Umbaus alle Fenster im Erdgeschoss erneuert worden. Im Falz der Isolierglasscheiben ist das Datum 2014 eingraviert. Es handelt sich um Kunststoff-Fenster mit Dreifachisolierverglasungen. Die Fenster haben Rollläden, die beiden kleineren Fenster im Bereich der Eingangsdiele haben keine Rollläden.

In der Eingangsdiele und dem Wohnraum sind Eichendielen verlegt worden. Der Eigentümer ergänzt zu den Fußbodendielen, dass diese massiv seien.

Eine offene Treppe mit Holz-, Tritt- und Setzstufen führt in das ausgebaute Dachgeschoss. Die Treppe hat kein Geländer.

Die Wände im Erdgeschoss sind mit einer hochwertigen venezialischen Spachteltechnik bearbeitet worden. Im Bereich der Eingangsdiele ist die Decke mit integrierter Beleuchtung versehen worden.

Die Elektroinstallation ist in 2014/2015 erneuert worden. Die Wärmeverteilung erfolgt in diesem Objekt über eine Fußbodenheizung.

Innentüren: glatte Türblätter, hochglanzlackiert und strukturiert, in Futter und Bekleidung, mit Metalldrückergarnituren.

Wir gehen an dem Garderobenbereich vorbei zu dem Gäste-WC: an Einrichtungen sind vorhanden: ein Hänge-WC, daneben ein Waschbecken mit Einhebelmischer. Belichtung über ein Kunststoff-Fenster mit Dreifachisolierverglasung. Es sind gute Installationsgegenstände und Armaturen verbaut worden.

Wohn-, Küchen- und Essbereich:

Küchenbereich: es ist eine Einbauküche vorhanden, die etwa 2017 eingebaut worden ist. Der Eigentümer führt aus, dass die Einbauküche seiner Frau gehören würde. Dieses wurde später durch die Eigentümerin telefonisch bestätigt.

Von der Küche aus kann man durch eine Hebe-Schiebe-Tür zu der überdachten Terrasse und von dort zu dem Garagengebäude gehen:

Diese Terrasse sei vor zwei oder drei Jahren angebaut worden, mithin um 2022. Im Zusammenhang mit der Terrasse ist ein PKW-Unterstellplatz errichtet worden, mit einem Pultdach. Dort lagern auch Baumaterialien, es ist ferner ein separater Abstellraum für Gartengerät vorhanden.

Diese Garage hat einen gepflasterten Boden. Wegen der Höhe der Garage habe der Eigentümer eine Vereinbarung mit dem Nachbarn getroffen, erläutert er.

Im rückwärtigen Teil der Garage befindet sich ein einfacher Abstellraum: dort ist auch die Pumpe für die Gartenbewässerung aufgestellt.

In den Garten führt von der überdachten Terrasse eine massive Treppe mit sieben Stufen. Der Garten besteht aus einer Rasenfläche, mit einer lebenden Hecke umsäumt.

Zurück zu dem Wohnhaus: Wir gehen dann in den Wohn- und Essraum:

Dieser hat durch den von dem Eigentümer in 2014/2015 durchgeführten Anbau eine Erweiterung erhalten. Diese Erweiterung ist deutlich zu erkennen an dem Bereich hinter der Säule und dem Unterzug.

Fenster im Wohnraum wie zuvor beschrieben, auch hier eine Fußbodenheizung.

Des Weiteren ist ein Kaminofen vorhanden, laut Auskunft von dem Eigentümert ist dieser funktionsfähig und ebenfalls vom Schornsteinfeger abgenommen.

Es gibt dann im Erdgeschoss einen weiteren Wohnraum bzw. Büroraum, der vermietet sei und im Rahmen dieser Ortsbesichtigung nicht betreten werden kann. Dort liegt der gleiche Bodenbelag wie im Wohnraum, Fenster wie zuvor beschrieben. Der Eigentümer ergänzt zu dem Zimmer, dass die Person, die dieses Zimmer gemietet habe, auch das Erdgeschoss und das Bad mitbenutzen würde. Das Bad, das von der Mieterin mitbenutzt wird, befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss.

Hinter der Küche befindet sich eine Speisekammer bzw. ein Abstellraum mit dem gleichen Fußboden. Hier ist die Unterverteilung für die Fußbodenheizung. Dieser Raum hat eine Ausgangstür zu der Terrasse, aus den Materialien wie zuvor beschrieben.

Über eine offene Holzstiege gehen wir dann in den Keller:

Das Gebäude ist nur zum Teil unterkellert. In dem Kellerflur befinden sich der Elektrohauptanschluss und der Zählerschrank. Des Weiteren sind hier der Gasanschluss und der Kaltwasseranschluss.

Die Kellerdecke ist eine massive Decke, die Umfassungswände des Kellers sind gemauert. Dieser Kellerraum verfügt über eine Heizkörperplatte mit Thermostatventil.

Wir gehen dann in den nächsten Raum, den Heizungskeller: hier ist auf einem Podest die Waschmaschine aufgestellt worden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Brennwerttherme. Diese ist etwa in 2015 eingebaut worden. Es besteht eine Solarthermieanlage für die Warmwasserbereitung.

Dieser Heizungskellerraum hat einen Fliesenboden. In den übrigen Räumen liegen einfache Estrichböden. Der Kellerraum hinter dem Heizungsraum verfügt ebenfalls über eine Heizkörperplatte mit Thermostatventil. Auch in dem Heizungskeller befindet sich eine Heizkörperplatte.

Es gibt einen Kriechkeller, der nicht ausgebaut und nicht über eine Tür zugänglich ist.

Weiterer Kellerraum, der ursprünglich über ein Fenster zum Garagenhof hin verfügte: hier sind Abflussleitungen und Heizungsversorgungsleitungen verlegt worden.

Wir gehen dann in das ausgebaute Dachgeschoss: das offene Treppenhaus verfügt nicht über ein Geländer.

Räume im Dachgeschoss: der Flur ist ebenfalls mit Eichendielen ausgelegt worden, Wände und Türen wie im Erdgeschoss.

Erster Raum auf der linken Seite:

Gleicher Bodenbelag, Balkontür aus den gleichen Materialien wie zuvor beschrieben. Es ist ein Balkon angelegt worden, allerdings fehlt noch das Balkongeländer.

Die Rollläden in diesem Haus sind mit einem Elektroantrieb versehen worden.

Wohn-Schlafraum:

Gleicher Bodenbelag wie in dem Raum zuvor, zur Wandbehandlung: im Dachgeschoss sind die Wände mit einer glänzenden Farbe behandelt worden. Die Decke hat eine integrierte Beleuchtung. Auch von diesem Raum aus gibt es einen Zugang zu der Balkonfläche.

Von diesem Raum ist ein Abstellraum abgeteilt worden. Die Tür dorthin fehlt.

Räume im ausgebauten Spitzboden:

Des Weiteren ist in diesem Raum eine Raumspartreppe vorhanden, die zu den Räumen im ausgebauten Spitzbodenbereich führt. Dort ist der gleiche Bodenbelag verlegt worden, die Behandlung der Wände und Schrägen wie zuvor beschrieben, im Bereich des Dachfirstes ist eine Beleuchtung vorhanden. Wärmeverteilung über Heizkörperplatte mit Thermostatventil.

Wir gehen dann zurück in das ausgebaute Dachgeschoss und in einen weiteren Wohn-Schlaf-Raum: Von der Ausstattung her gleicht dieser Raum dem zuvor besichtigten Schlafraum. Auch hier ist ein Abstellraum abgeteilt, zu dem die Durchgangstür fehlt.

Als nächstes gehen wir in das Badezimmer:

Der Boden ist gefliest, die Wände sind im Bereich des Waschbeckens und der Dusche gefliest, ansonsten geputzt und gestrichen. Offensichtlich ist dieses Bad ebenfalls in dem Jahr 2014/15 erneuert worden.

Die Einrichtung besteht aus einer freistehenden Wanne, einer Waschbeckenanlage mit zwei Becken und Einhebelmischern, darüber ein breiter Spiegel. Es sind Bodenfliesen vorhanden, und im Bereich der Waschbecken die gleichen Wandfliesen. Des Weiteren sind vorhanden ein Hänge-WC und ein offener Duschbereich. Auch hier sind gute Installationsgegenstände und Armaturen verwendet worden.

Damit ist der Rundgang durch dieses Haus beendet. Es werden danach Fotografien des Gebäudes von außen erstellt.

Ende des Protokolls dieser Ortsbesichtigung.

Anmerkung:

Zuvor war am 21.08.2025 eine Ortsbesichtigung durchgeführt worden, an der der Eigentümer nicht angetroffen worden war, obwohl das Anschreiben für die Ortsbesichtigung per Einschreiben abgeschickt worden war.

Dann fand am 09.10.2025 eine weitere Ortsbesichtigung statt. Der Eigentümer wurde angetroffen. Er weigerte sich allerdings, Zutritt zu dem Gebäude zu gestatten. Aus diesem Grunde musste eine 3. Ortsbesichtigung stattfinden, die dann am 11. November 2025 stattgefunden hat.

6.8 Fotografische Dokumentation



Foto 1: Wohnhaus mit Garage, An der Tenge 41, 49733 Haren, Vorderansicht



Foto 2: Ansicht vom Garten aus



Foto 3: Gartenansicht Wohnhaus mit Terrasse, rechts die Rückfront des Garagengebäudes.



Foto 4: das offene Treppenhaus, im Hintergrund das Gäste-WC, rechts der Wohn-, Ess- und Küchenraum.

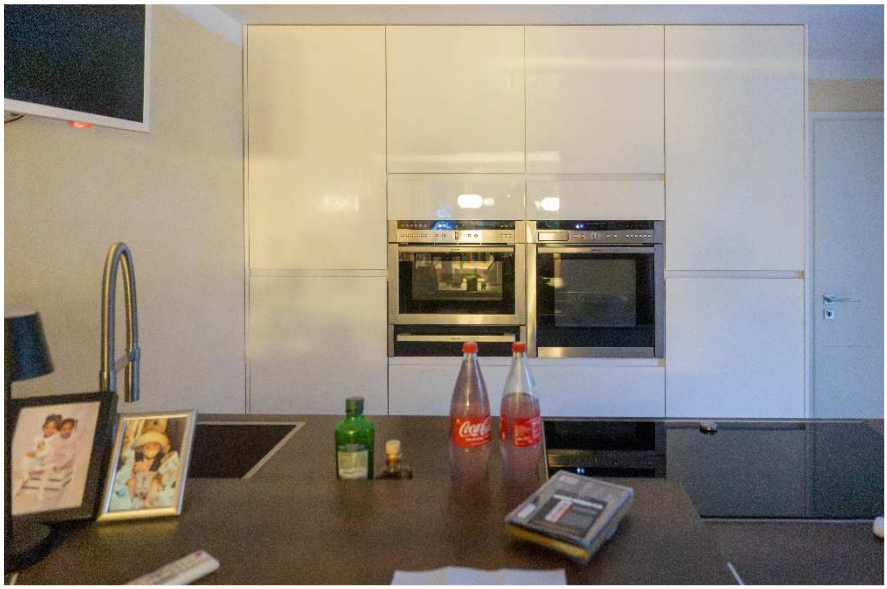


Foto 5: Teilansicht der Küche

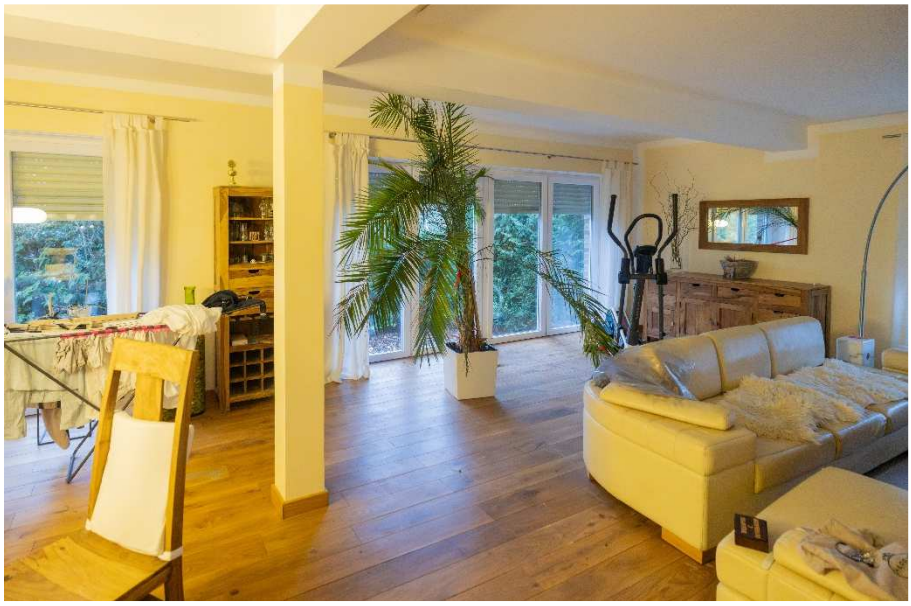


Foto 6: Teilansicht des Wohnraumes; der Erweiterungsbereich befindet sich hinter der Säule mit dem Unterzug,



Foto 7: die Heizungsanlage im Keller



Foto 8: Raum im Dachgeschoss, mit breitem Dachaufbau und Abstellraum.



Foto 9: Teilansicht des Bades, mit freistehender Wanne



Foto 10: der Duschbereich im Bad



Foto 11: Raum im Spitzboden

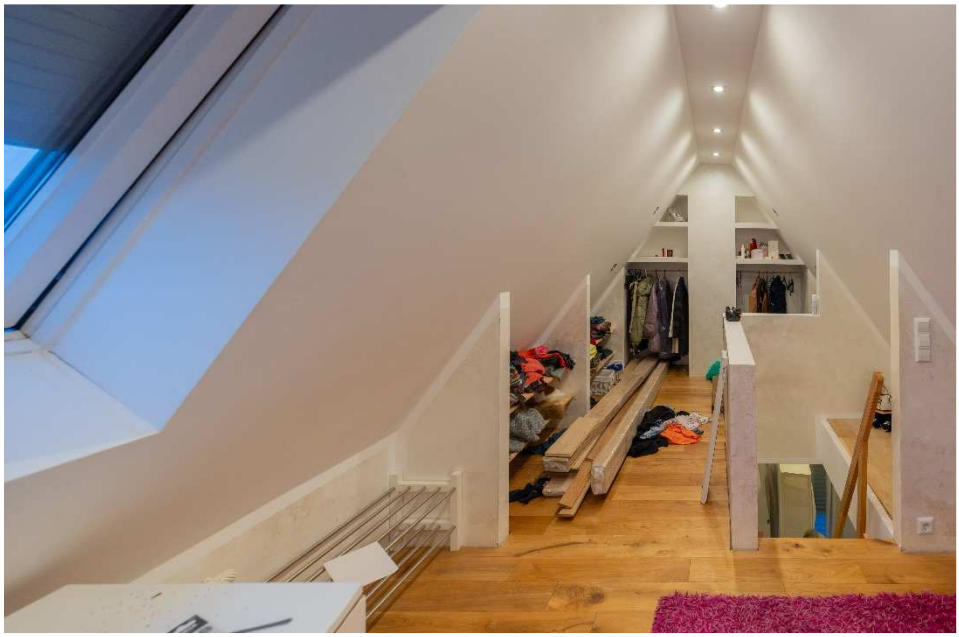


Foto 12: Raum im Spitzboden

Ende der fotografischen Dokumentation.