



Verkehrswertgutachten

für

Amtsgericht Osnabrück
 -Vollstreckungsgericht-
 Herrn Schröder
 Postfach 1151

D-49001 Osnabrück

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB, beauftragt am 20.01.2025, erstellt am 21.03.2025

Objektanschrift: D-49134 Wallenhorst, Eschweg 6

Objektart: Zweifamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht

Gutachter: Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 (Bestellungskörperschaft: IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim)

Immobiliengutachter HypZert F

Wertermittlungsstichtag: 18. Februar 2025

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Sachwert des Erbbaurechts	195.000 €
Vergleichswert des Erbbaurechts	180.000 €
Verkehrswert/Marktwert am Stichtag	195.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftrag	1
1.2	Allgemeine Angaben	2
1.3	Auftragsbezogene Bedingungen	3
1.4	Rechtliche Normen	4
1.5	Unterlagen / Informationen	5
2	Zweifamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht	6
2.1	Grundstück	6
2.2	Bauliche Anlagen	14
2.3	Marktsituation	23
2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	26
2.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
2.6	Bodenwert	26
2.7	Sachwert	27
2.8	Vergleichswert	33
2.9	Ergebnisse der Wertermittlung	36

Anlagenverzeichnis

Flächenplausibilisierung
Gebäudestandard
Modernisierungspunkte
Fotodokumentation

Literaturverzeichnis

Kleiber, W.; Fischer, R.; Werling, U. [2019]: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln

Schwirley, P.; Dickersbach, M. [2017]: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Köln

Tillmann, H.G.; Kleiber, W. [2014]: Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Köln

Sommer, G.; Kröll, R. [2017]: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
Az.	Aktenzeichen
BAnz.	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Berechnungsverordnung
BV	Bestandsverzeichnis
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
D	Deutschland
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrie Norm
Dipl.	Diplom
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ebf.	erschließungsbeitragsfrei
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig
etc.	et cetera
EW	Ertragswert
ff.	fortfolgende
GAA	Gutachterausschuss
geb.	geboren
gem.	gemäß
GMB	Grundstücksmarktbericht
GMD	Grundstücksmarktdaten
GFZ	Geschoßflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hbf.	Hauptbahnhof
IHK	Industrie- und Handelskammer
i.H.v.	in Höhe von
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabegesetz
Kap.	Kapitel
Kfm.	Kaufmann
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
lfd.	laufende

LK	Landkreis
LKW	Lastkraftwagen
lt.	laut
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mtl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
n.b.	nicht bekannt
Nr.	Nummer
n.v.	nicht vorhanden
OG	Obergeschoss
p.a.	per anno
PartGmbH	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
rd.	rund
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer
S.	Seite
s.	siehe
Stp.	Stellplatz
SW	Sachwert
u.	und
u.a.	unter anderem
überw.	überwiegend
uml.	umlagefähig
usw.	und so weiter
VW	Vergleichswert
vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
z.L.d.	zu Lasten des
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 20.01.2025 wurde mir die Akte 60 K 48/24 zugesandt.

Gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.11.2024 wurde die Zwangsversteigerung des folgenden Grundstücks angeordnet:

Erbbaugrundbuch von Rulle Blatt 2615, Ifd. Nr. 1 des BV, Gemarkung Rulle, Flur 14, Flurstück 80/75, Gebäude- und Freifläche, Eschweg 6, Größe 1.320 m².

Gemäß Beschluss vom 20.01.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Osnabrück als Sachverständiger beauftragt, ein Gutachten zu erstatten:

"Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden."

Laut Auftragschreiben vom 20.01.2025 soll das Gutachten des Weiteren folgende Angaben enthalten:

- wer ist ggf. der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber),
- sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
- besteht Verdacht auf Hausschwamm,
- bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

Darüber hinaus wurde mit obigem Schreiben beauftragt, den Inhalt des Baulastenverzeichnisses festzustellen.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt zum Teil nicht innerhalb des Gutachtens, sondern wird separat vorgenommen.

1.2 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Osnabrück
-Vollstreckungsgericht-
Herrn Schröder
Postfach 1151

D-49001 Osnabrück

Eigentümer

N.N.

Vertragsgrundlage

Auftrag vom 20.01.2025

Verwendungszweck

Zwangsversteigerung

Wertbegriffe

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Bewertungsumfang

Grundstück und Gebäude mitsamt der gemäß § 94 BGB als wesentliche Bestandteile geltenden baulichen Anlagen und Pflanzungen

Bearbeitungszeitraum

Die Ausführung dieser Wertermittlung erfolgte vom 20.01.2025 bis zum 21.03.2025.

Tag der Ortsbesichtigung

18.02.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

Vertretung der Gläubigerin, der Sachverständige, Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

Sachverständiger

Herr Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

Wertermittlungstichtag

18.02.2025

Qualitätsstichtag

18.02.2025

1.3 Auftragsbezogene Bedingungen

Der Sachverständige hat eine Ortsbesichtigung vorgenommen, wobei seine Feststellungen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung) erfolgten.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, da der Zutritt verwehrt wurde. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der innere Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Gemäß dem äußeren Eindruck wird von einer baujahrestypischen Ausstattung und einem unterdurchschnittlichen Zustand ausgegangen.

Auf eine detaillierte Baubeschreibung muss innerhalb des Gutachtens verzichtet werden.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen, denen die üblichen Ausführungen im Baujahr zugrunde liegen. Grundlage für eine Gebäudebeschreibung sind grundsätzlich nur die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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. Soweit im Einzelnen davon Abweichungen vorhanden waren, wurden diese nur berücksichtigt, wenn sie in wesentlichem Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben.

Der Sachverständige geht davon aus, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können. Soweit offensichtliche Baumängel oder Bauschäden vorhanden waren, wird auf diese im Gutachten nachrichtlich hingewiesen, falls sie zerstörungsfrei erkennbar waren. Maßprüfungen, Baustoffteilprüfungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt. Prüfung von baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit oder Schall-, Brand- und Wärmeschutzeigenschaften waren ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachterauftrages. Nicht Gegenstand des Gutachterauftrages waren die Überprüfung von Bauschäden und Baumängeln, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) sowie auf schadstoffbelastete Baustoffe (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, etc.). Untersuchungen von Baustoffen, Bauteilen sowie des Baugrunds im Hinblick auf jegliche Art von Kontaminierung gehörten ebenfalls nicht zum Umfang des Gutachterauftrages.

Der Sachverständige geht von ungestörten Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinflüsse aus. Es wird im Gutachten eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme. Der Sachverständige geht des Weiteren davon aus, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen eingehalten sind sowie sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind soweit im Gutachten nichts Abweichendes beschrieben ist.

1.4 Rechtliche Normen

Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau in der Fassung vom Januar 2016
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

Die Gesetzestexte, Richtlinien und Normen wurden unter Einbeziehung der jeweils letzten Änderung in der zum Stichtag aktuellen Fassung verwendet.

1.5 Unterlagen / Informationen

1.5.1 Auftraggeberseits zur Verfügung gestellte Unterlagen / Informationen

- Kopie des Grundbuchauszuges vom 22.01.2025
- Beschlüsse des AG Osnabrück vom 07.11.2024 und 20.01.20

1.5.2 Sachverständigenseits eingeholte Unterlagen / Informationen

Eingeholte Unterlagen und Recherchen

- Lageinformation (Übersichtskarte, Stadtplan, detailliert, Bodenrichtwertkarte)
- Örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 18.02.2025
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten, undatiert
- Gebrauchsabnahmeschein vom 12.03.1963
- Bauschein Nr. 602 "Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Stallgebäude sowie Garage" vom 5.06.1958
- Bauantrag "Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Stallgebäude sowie Garage" vom 15.02.1958
- Baugenehmigung "Neubau einer Heizöllagerung" vom 23.04.1979
- Bauantrag "Einbau einer Heizungsanlage" vom 20.02.1979
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.01.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 30.01.2025
- Bodenrichtwertauskunft vom 28.02.2025 zum Stichtag 01.01.2025
- Altlastenauskunft vom 04.02.2025
- Planungsrechtliche Auskunft vom 12.03.2025
- Erschließungskostenauskunft vom 12.03.2025
- Erbbauvertrag vom 02.01.1958
- Erbbauvertrag Nachtrag vom 21.02.2018

Angefertigte Unterlagen

- Lichtbilder im Rahmen der Ortsbesichtigung

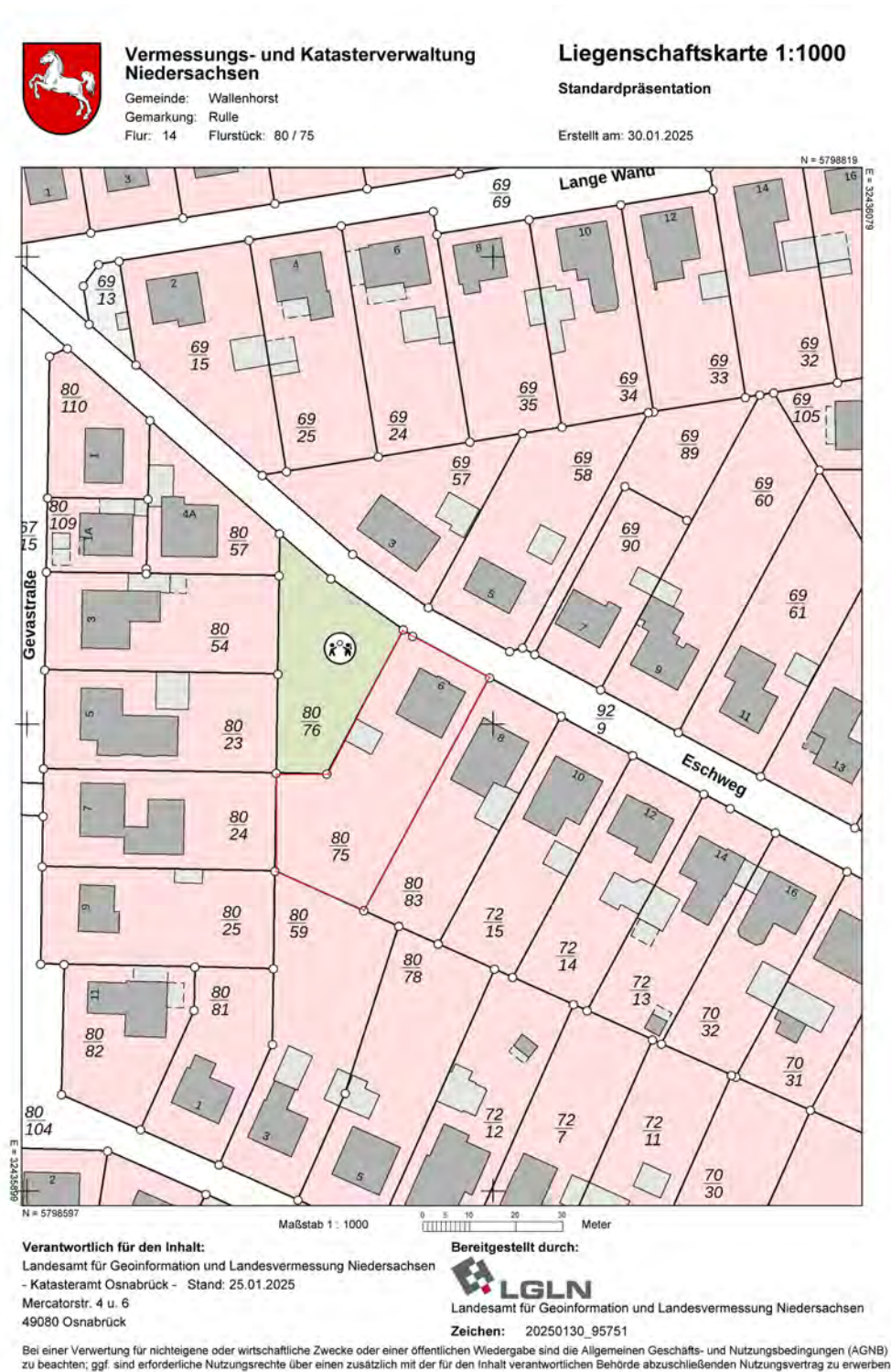
Fehlende Unterlagen

- Energieausweis

2 Zweifamilienhaus mit Garage im Erbbaurecht

2.1 Grundstück

2.1.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich

2.1.2 Bestandsangaben im Grundbuch

Die nachfolgenden Angaben wurden dem Grundbuchauszug vom 22.01.2025, zuletzt geändert am 13.11.2024, entnommen. Es wird unterstellt, dass seitdem keine wertrelevanten Veränderungen eingetragen wurden.

Amtsgericht Osnabrück
Grundbuch von Rulle
Blatt 2615

Bezeichnung	Fläche (m ²)
Lfd. Nr. 1 Gemarkung: Rulle Flur: 14 Flurstücke: 80/75 Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Lage: Eschweg 6	1.320,00
Summe (m²)	1.320,00

2.1.3 Eigentümer

siehe Erbbaugrundbuch

2.1.4 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis

Es bestehen keine weiteren Eintragungen.

Abteilung II

Blatt 2615 lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 BV

Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer dieses Erbbaurechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 2./9.1. 1958 eingetragen am 29.05.1958 und umgeschrieben am 26.01.2004.

Veränderung zu Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 BV

Das Vorkaufsrecht besteht auch für die Verlängerung des Erbbaurechts bis zum 30.09.2098. Gemäß Bewilligung vom 21.02.2018 (URNr. 53/2018, Notar Walkenhorst, Osnabrück) eingetragen am 17.05.2018.

Veränderung zu Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 BV

Das Recht Abt. II Nr.2 hat den Rang nach Abt. II Nr. 10. Ingetragen am 17.05.2018.

Blatt 2615 lfd. Nr. 10 zu lfd. Nr. 1 BV

Erbbauzins von 2.439,91 € (zweitausendvierhundertneunddreißig 91/100 Euro) jährlich mit Wertsicherungsklausel vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Das Bestehenbleiben des Rechts gemäß § 9 Absatz 3 Ziffer 1 ErbbauRG ist vereinbart. Gemäß Bewilligung vom 21.02.2018 (URNr. 53/2018, Notar Walkenhorst, Osnabrück) im Rang vor Abt. II Nr. 2 eingetragen am 17.05.2018.

Blatt 2615 lfd. Nr. 11 zu lfd. Nr. 1 BV

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (60 K 48/24). Eingetragen am 13.11.2024.

Abteilung III

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Erbbaurecht

Allgemeines

Das Erbbaurecht ist in Deutschland das dingliche Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Wesentliche Inhalte des Erbbaurechtvertrages

Laufzeitbeginn:	01.10.2018 (Verlängerung)
Beginn der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses:	01.10.2018
Laufzeitende:	30.09.2098
Dauer des Erbbaurechts:	80 Jahre
Restlaufzeit d. Erbbaurechts zum Stichtag:	73 Jahre
Vom Grundstückseigentümer zu entschädigender Gebäudewertanteil bei Zeitablauf:	2/3
Verlängerungsoption des ErbbauR durch Erbbauberechtigten gem. Vertrag:	ja
Erbbauzins zu Beginn des Erbbaurechtes:	2.439,91 €
Fälligkeit d. Erbbauzinses:	jeweils zum Monatsanfang im Voraus, Anpassungen unterjährig
Erhöhung d. Erbbauzinses:	gem. VPI, Höhe 100 %
Anpassungsrhythmus:	5 Jahre
Letzte Erhöhung:	01.10.2018
Letztmögliche Erhöhung lt. Erbbaurechtsvertrag:	01.10.2023

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, öffentliches Recht

Flächennutzungsplan

Im vorliegenden Flächennutzungsplan vom 30.09.2015 der Gemeinde Wallenhorst wird das Bewertungsgrundstück als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan

Gemäß Angabe der Gemeinde Wallenhorst befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

	Fläche (m ²)	tatsächlich vorhanden	rechtlich zulässig
Grundstücksfläche	1.320,00		
Geschossfläche/GFZ (ca.)	242,00	0,18	1,20
bebaute Fläche/GRZ (ca.)	121,00	0,09	0,40

Die Geschossflächenzahl ergibt sich als Quotient aus der Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse (ohne Flächen nicht nutzbarer Dachräume und konstruktiv bedingter Hohlräume) und der Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl ergibt sich als Quotient aus der tatsächlich überbauten Grundstücksfläche und der Grundstücksgröße.

Die Flächen wurden den Grundrissplänen entnommen und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch. Die überbaute Fläche wird überschlägig auf Basis der aufgehenden Gebäudefläche ohne Berücksichtigung von befestigten Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.), Garagen, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dargestellt.

Städtebauliche Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahmen/Bodenordnung

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wallenhorst (E-Mail) vom 12.03.2025 befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach §§ 165 ff. BauGB oder eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB.

Erhaltungssatzung

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wallenhorst (E-Mail) vom 12.03.2025 liegt keine Erhaltungssatzung vor.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft der Gemeinde Wallenhorst (E-Mail) vom 12.03.2025 ist das Grundstück erschließungsrechtlich abgeschlossen.

Baulasten

Gemäß Online-Abfrage über das Webportal des Bauamtes (Landkreis Osnabrück) vom 30.01.2025 lasten auf dem Grundstück keine Baulasten.

Baugenehmigung

Für das Bewertungsobjekt bestehen gemäß den vorliegenden Unterlagen folgende Baugenehmigungen: Bauschein Nr. 602 "Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Stallgebäude sowie Garage" vom 5.06.1958 sowie eine Baugenehmigung "Neubau einer Heizöllagerung" vom 23.04.1979. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die vorhandenen baulichen Anlagen augenscheinlich genehmigt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurde.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Landkreises Osnabrück (Fachdienst Planen und Bauen, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 30.01.2025 besteht kein Denkmalschutz.

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

Werteinfluss der vorstehenden Rechte und Belastungen

Die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches die das Erbbaurecht betreffen, sind typisch für Erbbaurechte. Ein besonderer Werteinfluss ergibt sich hieraus nicht.

Durch den Zwangsversteigerungsvermerk ergibt sich ebenfalls kein gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss.

2.1.5 Makrolage

Die Gemeinde Wallenhorst liegt im Landkreis Osnabrück und befindet sich ca. 8 km nördlich von Osnabrück bzw. rd. 97 km südwestlich von Bremen.. Wallenhorst trägt den Titel einer selbstständigen Gemeinde und beherbergt rd. 22.900 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Wallenhorst ist weiterhin Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Osnabrück die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft der Mittellandkanal nördlich bzw. die Hase westlich von Wallenhorst.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Wallenhorst insgesamt ca. 10.000

2.1.6 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Rulle', ca. 3,5 km südöstlich des Ortskerns von Wallenhorst. In einem Umkreis von ca. 2,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wallenhorst bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet.

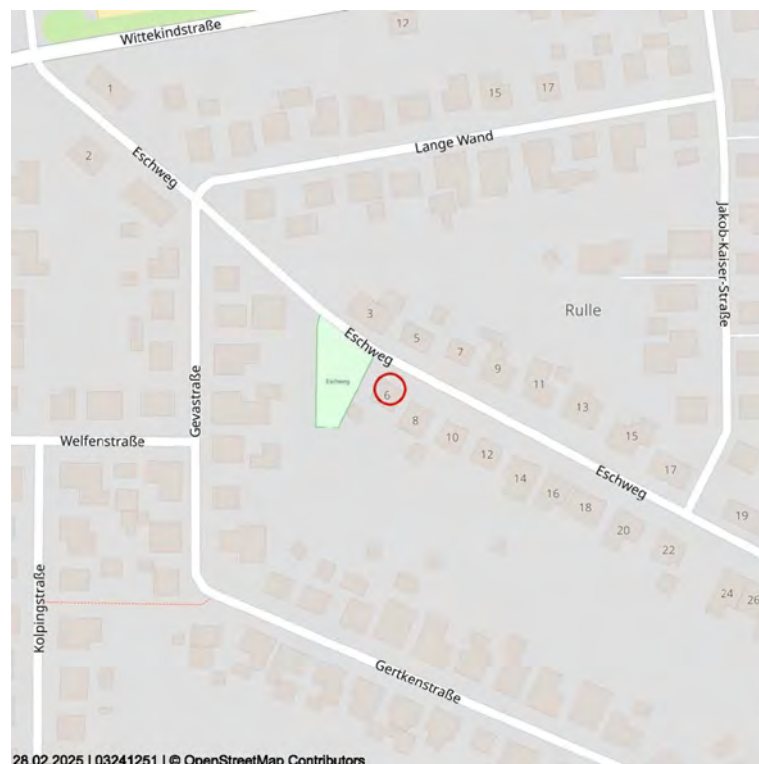
Wallenhorst ist über die Bundesstraßen B68 und B51 sowie über die Autobahn A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Osnabrück-Nord'. Die Bushaltestelle 'Betriebshaltestelle / Wende' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Osnabrück gelegenen Bahnhof 'Osnabrück Altstadt' mit Regionalzugesbindung. Wallenhorst selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,9 km zum IC(E)-Bahnhof 'Osnabrück Hbf' bzw. rd. 34 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Münster/Osnabrück'.

Stadtkarte



Quelle: OpenStreetMap

Detailkarte



Quelle: OpenStreetMap

2.1.7 Grundstücksform / Topographie / Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und überwiegend eben. Die Grundstücksgrenze an der Straße "Eschweg" ist rd. 22 m lang. Die Höhenlage zur Straße ist weitestgehend gleich. Der Garten ist nach Südwesten hin ausgerichtet.

2.1.8 Erschließungszustand

Das Grundstück liegt an einer vollständig ausgebauten Straße. Die Zufahrt erfolgt über die an der nördlichen Grundstücksseite entlang führende Straße "Eschweg".

Es wird davon ausgegangen, dass alle ortsüblichen Versorgungsleitungen (Elektrik, Gas, Wasser, Telekommunikation, Breitbandanschluss) vorhanden sind und Anschluss an die öffentliche Kanalisation besteht.

2.1.9 Baugrund / Altlasten

Baugrund

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit gehört nicht zum Gutachterauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Erkenntnisse über Verdachtsmomente. Der Boden ist offensichtlich hinreichend tragfähig.

Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Osnabrück (FD 7 Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde) vom 04.02.2025 ist auf dem Grundstück selbst sowie im Umkreis von 500 m keine Altablagerung i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 1 des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) registriert. Das Grundstück ist selbst auch nicht als Altstandort i. S. von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG

registriert. Umliegende Altstandorte sind für das angefragte Grundstück aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bzw. der räumlichen Lage ohne Relevanz. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.1.10 Sonstige Beeinträchtigungen

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

2.1.11 Grundstücksbeurteilung

Grundstücksbeurteilung

Grundstücksform	leicht unterdurchschnittlich
Ausrichtung	durchschnittlich
Baugrundverhältnisse	augenscheinlich normal
Topographie	durchschnittlich
Hinweise auf Altlasten	nicht vorhanden
Hinweise auf Rechte oder Belastungen	Erbbaurecht

Lagebeurteilung

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

2.2 Bauliche Anlagen

2.2.1 Allgemeines

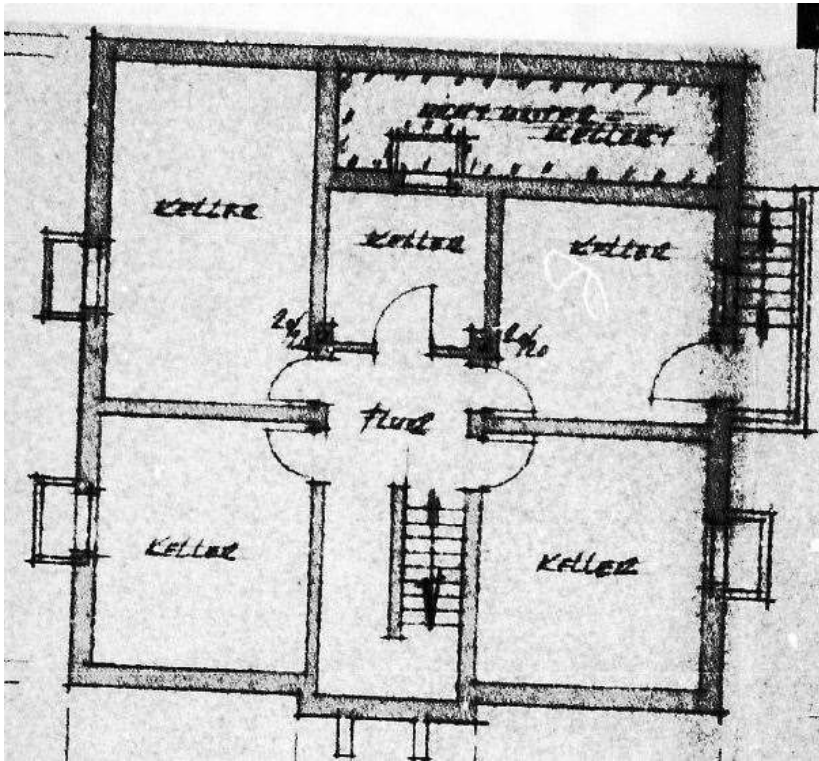
Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich augenscheinlich um ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Weiter gehört ein Garagengebäude zum Objekt. Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist das Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung im Jahr 1959 genehmigt worden.

Der Zugang des Gebäudes befindet sich an der Nord-Seite. Insgesamt weist das Wohnhaus eine Wohnfläche von rd. 163 m². Aktuelle Angaben zur Wärme- und Warmwasserversorgung liegen nicht vor. Im Jahr 1979 wurde der Einbau einer Ölheizung genehmigt. Weitere bauliche und technische Merkmale waren im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht zu identifizieren.

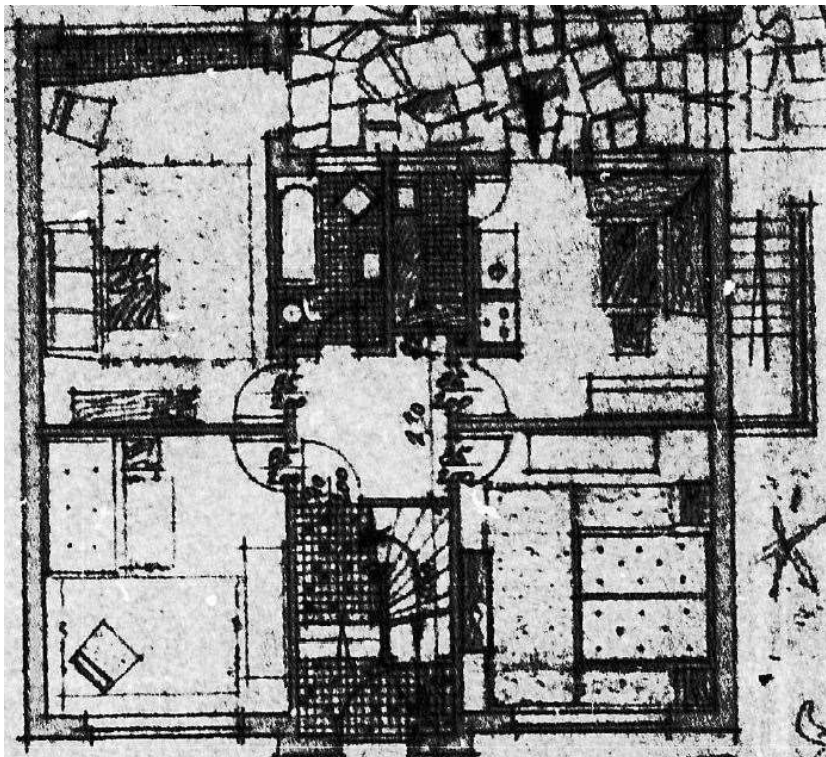
Das Grundstück ist stark bewachsen bzw. verwildert.

Vor dem Hintergrund des Gesamteindrucks der Liegenschaft wird von einer unterdurchschnittlichen und im Wesentlichen veralteten Ausstattung, einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand sowie einem leicht unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

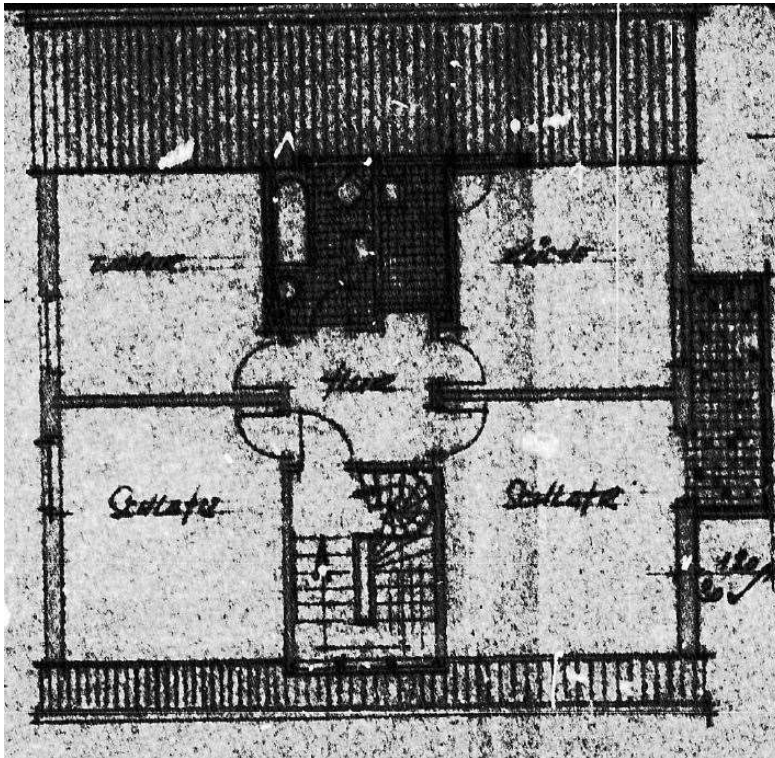
2.2.2 Grundrisse, Ansichten, Schnitte



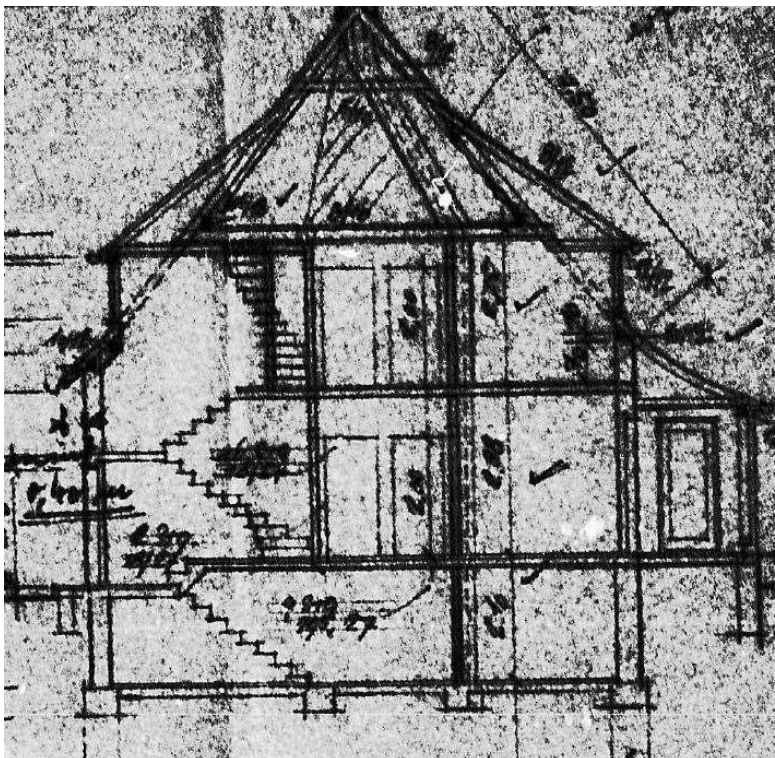
KG - unmaßstäblich



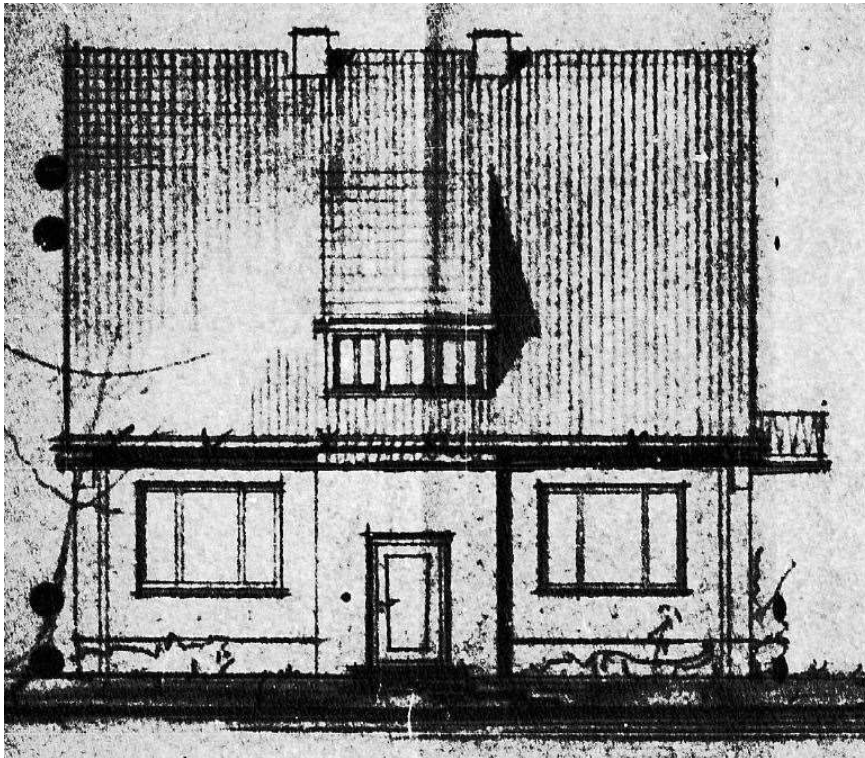
EG - unmaßstäblich



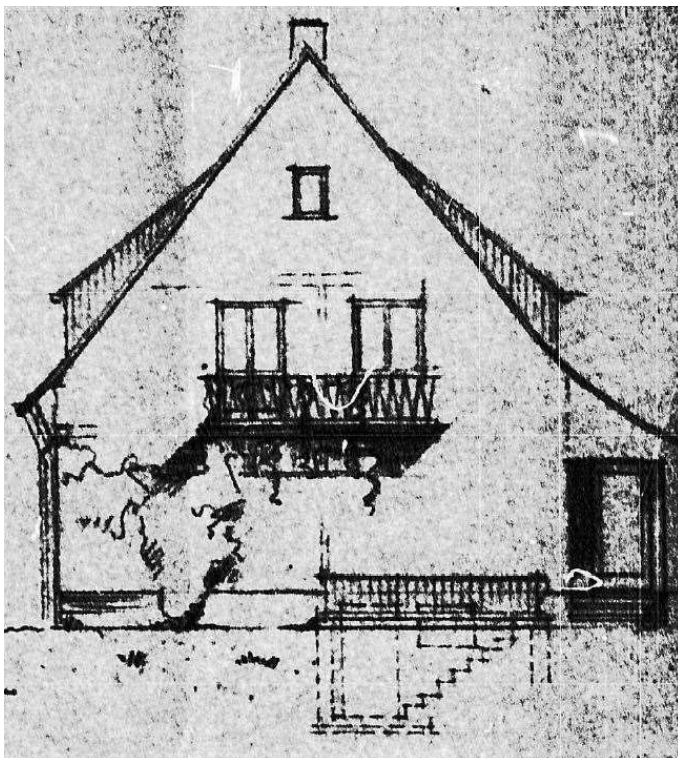
DG - unmaßstäblich



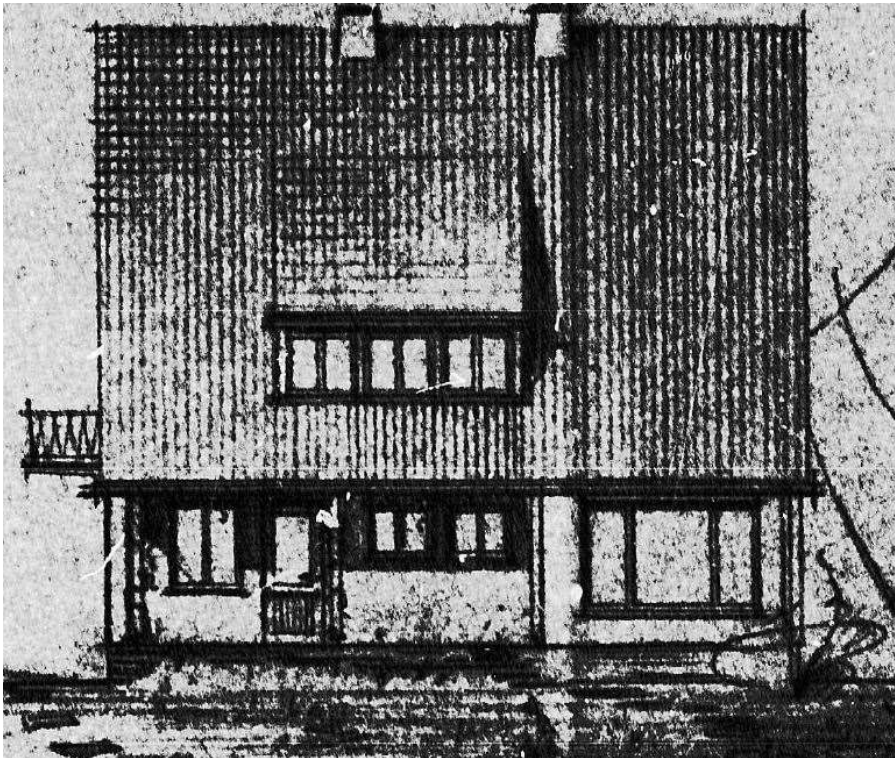
Schnitt - unmaßstäblich



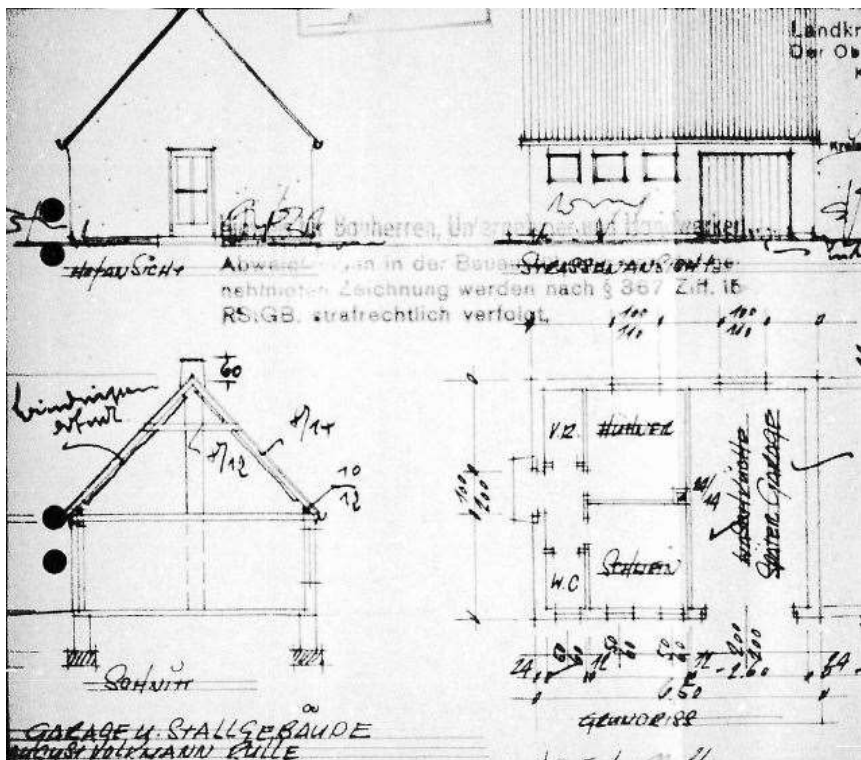
Ansicht Nord - unmaßstäblich



Ansicht West - unmaßstäblich



Ansicht Süd - unmaßstäblich



Garage - unmaßstäblich

2.2.3 Gebäudeübersicht (BGF)

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

Eine BGF-Aufstellung hat nicht vorgelegen. Die Brutto-Grundfläche wurde daher hilfsweise aus den vorliegenden Grundrissplänen heraus gemessen bzw. ermittelt.

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m ²)
Gebäudetyp 1.01	KG-DG	363,00
Garage	EG	36,00
Summe gesamt		399,00

2.2.4 Nutzungsübersicht

Eine Wohnflächenaufstellung hat nicht vorgelegen. Die Wohnfläche wurde daher hilfsweise aus den vorliegenden Grundrissplänen heraus gemessen bzw. ermittelt und anhand üblicher Ausnutzungskennziffern überschlägig plausibilisiert.

2.2.5 Baubeschreibung

Es werden überwiegend die von außen einsehbaren Bauteile beschrieben. Eine detaillierte Beschreibung sowie qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist mangels Innenbesichtigung nicht möglich. Die Angaben erfolgen überwiegend auf Annahmen auf Basis der Außenbesichtigung, erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Es werden keine Prüfungen betreffend der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden, wenn im Gutachten nicht Abweichendes beschrieben wird.

Allgemeines

Gebäudeart	Zweifamilienhaus
Baujahr	1959
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Kernsanierung	nicht erfolgt
Anzahl der Vollgeschosse	1
Unterkellerung	vorhanden
Dachgeschoss	vorhanden

Konstruktion

Bauweise	Massivbauweise
----------	----------------

Gründung / Fundamente	Hüttensteine
Tragkonstruktion	Kalksandstein
Innenwände	Kalksandstein
Deckenkonstruktion	Trägerdecke
Fassadenart	Putzfassade, nachträglich Klinker, rot
Fassadendämmung	n.b.
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Hohlziegel
Dachfenster	nicht vorhanden
Dachdämmung	n.b.
Dachgauben	Schleppdachgaube
Dachentwässerung	außen
Dachrinnen und Fallrohre	Zink
Sonstige besondere Bauteile	n.b.

Ausbau

Eingangstür	Kunststoff mit Glaseinsatz
Innentüren	n.b.
Türzargen	n.b.
Fenster- und sonst. Türrahmen	Kunststoff
Verglasung	n.b.
Sonnen-, Lichtschutz	überw. Außenjalousien
Fensterbänke	n.b.
Innenwandbeläge	n.b.
Bodenbeläge	n.b.
Deckenbeläge	n.b.
Innentreppen - Konstruktion	n.b.
Innentreppen - Belag	n.b.
Innentreppen - Geländer m. Handlauf	n.b.

Technische Gebäudeeinrichtung

Sonstige technische Anlagen	n.b.
Untergeordnete Nebengebäude	Autogarage

Außenanlagen

Ausrichtung Garten	Südwesten
Wege- und Hofbefestigungen	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Gestaltung	Bäume und Sträucher, mittlerer Umfang Rasenfläche
Grundstückseinfriedung	Pflanzenbewuchs, Zaun
Hausanschlüsse	n.b.

Energieausweis

Ein Energieausweis hat der Bewertung nicht vorgelegen.

Tierische- / Pflanzliche Schädlinge

Tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht festgestellt. In dieser Wertermittlung wird von Schädlingsfreiheit ausgegangen.

Gebäude-Schadstoffe

Gebäude-Schadstoffe waren im Rahmen der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar. Es wird unterstellt, dass keine Schadstoffe vorhanden sind.

Schallschutz

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

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau

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

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

Im Rahmen der Außenbesichtigung waren keine wesentlichen baulichen Mängel bzw. Schäden erkennbar. Es muss unterstellt werden, dass keine Baumängel und Bauschäden bestehen.

2.2.6 Wertermittlungsrelevantes Baujahr, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Ursprungsbaujahr(e):	1959
Wirtschaftliches Baujahr:	1969
Indexreihe:	Wohngebäude (2021=100) 130,80 (4.Quartal 2024)

Gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage grundsätzlich als Differenz zwischen dem Ursprungsbaujahr und dem maßgeblichen Stichtag. Die Gesamtnutzungsdauer (GND)

bezeichnet nach Abs. 2 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

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

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

Im Hinblick auf das Alter der baulichen Anlagen, den unterstellten Modernisierungsgrad und Zustand des Objektes wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 14 Jahre geschätzt. Somit führt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 14 Jahren zu einem wirtschaftlichen Baujahr von 1969.

übliche Gesamtnutzungsdauer:	70	Jahre
Wirtschaftliches Alter:	56	Jahre
Restnutzungsdauer:	14	Jahre

2.2.7 Vermietungssituation

Informationen zu der Vermietungssituation des Bewertungsobjekts liegen nicht vor.

2.2.8 Gebäudebeurteilung

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

2.3 Marktsituation

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

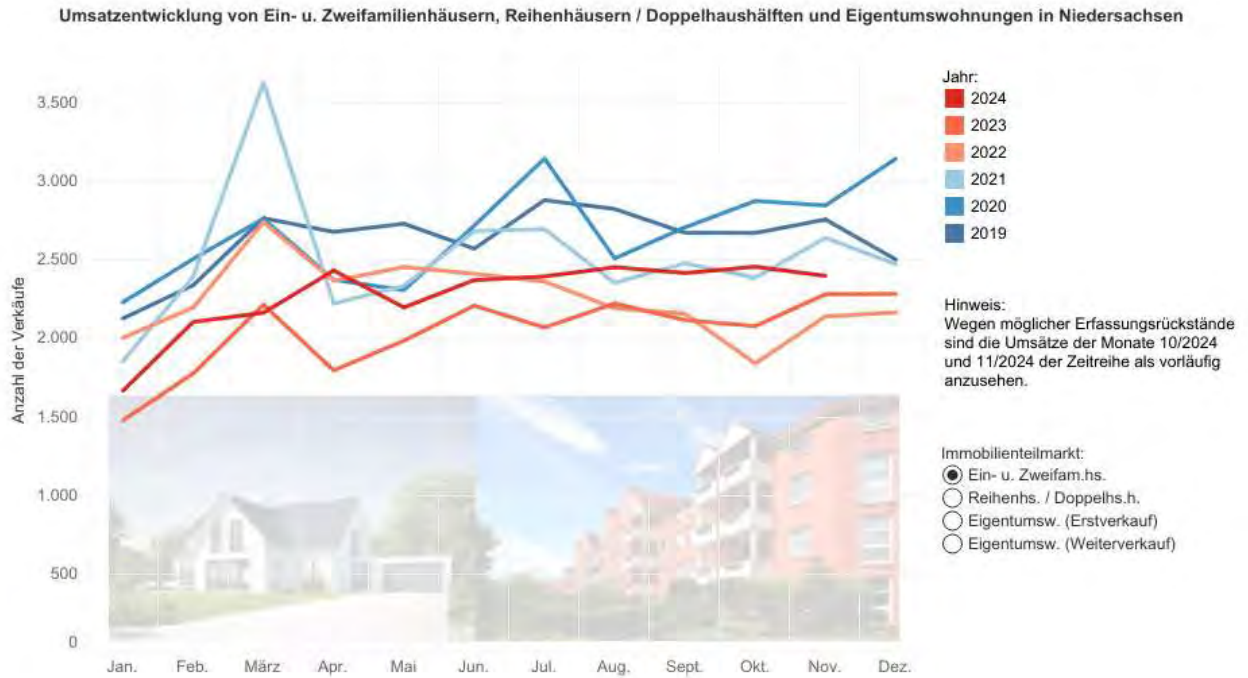
Gleichzeitig haben die Banken zusätzlich zu den höheren Zinsen die Anforderungen an die Kunden im Rahmen von Immobilienfinanzierungen erhöht. Neben gestiegenen Eigenkapitalanforderungen kalkulieren die Banken vor dem Hintergrund der gestiegenen Inflationsrate auch höhere Pauschalen für Lebensunterhaltungskosten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

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

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

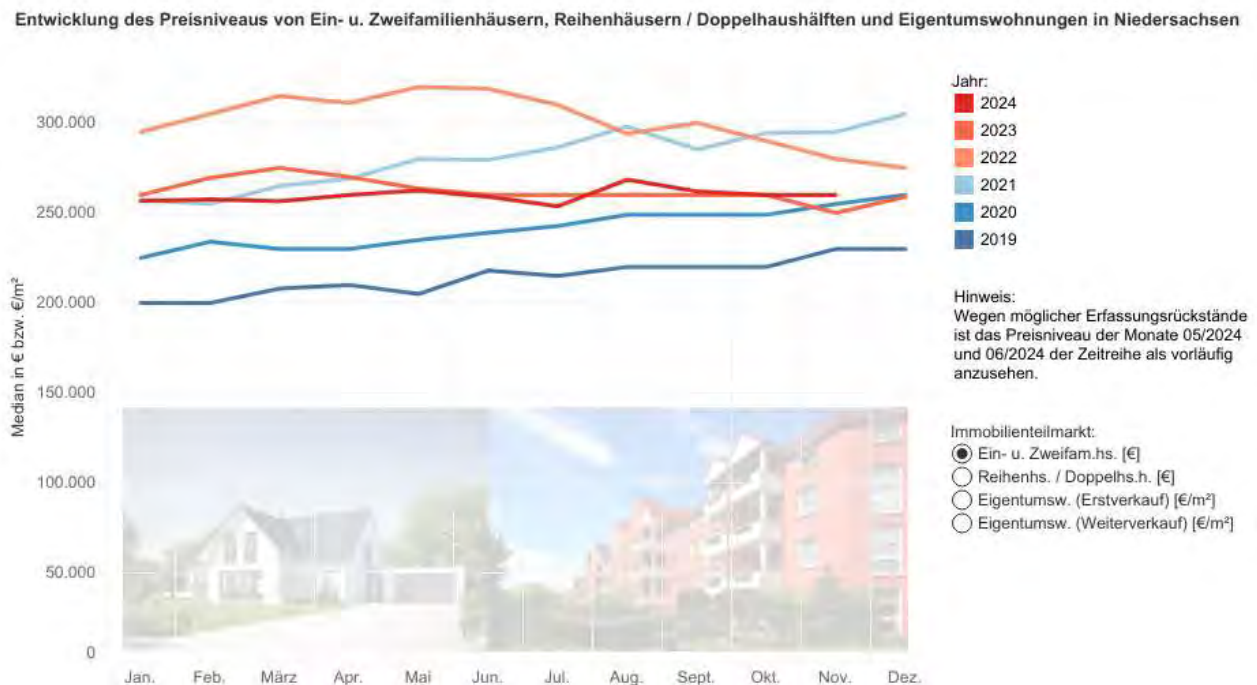
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit weitestgehend stabilen Kaufpreisen zu rechnen ist. Von Wertverlusten, u.a. infolge verschärfter energetische Anforderungen an Immobilien sowie gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, werden weiterhin im Wesentlichen nicht sanierte Häuser bzw. Immobilien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

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



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, liegt das durchschnittliche Preisniveau in Niedersachsen weiterhin unterhalb des Preisniveaus des Jahres 2021, jedoch über das vom Jahr 2023.



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

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



Quelle: GMD Niedersachsen 2025

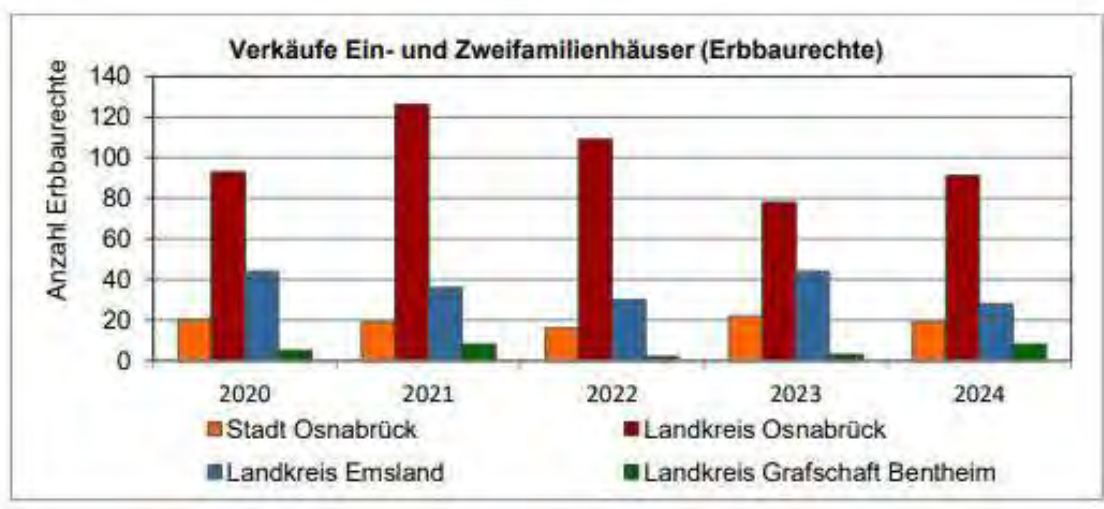
Gemäß den Grundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden im Landkreis Osnabrück insgesamt 985 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vorjahr: 815) verkauft mit einem Geldumsatz von rd. 283,3 Mio. Euro (Vorjahr: 337,2 Mio. €). Der mittlere Kaufpreis (Median) liegt im Berichtsjahr 2024 bei 294.000 € (Spanne: 46.000 € bis 1.107.000 € bei 568 Kauffällen). Der mittlere Kaufpreis in Niedersachsen liegt bei 255.000 €.

Gemäß Geomaps lag die Kaufpreisverteilung in einem Umkreis von 1,5 km vom Bewertungsobjekt bei 4 Angeboten mit dem Baujahr bis 1980 bei durchschnittlich rd. 1.234 €/m² Wfl. (Spanne: rd. 936 €/m² Wfl. bis rd. 1.865 €/m² Wfl.).

Der Mietpreisspiegel 2020/21 der Gemeinde Wallenhorst veröffentlicht für Wohnungsgrößen von über 100 m² und einem Baujahr von 1966 bis 1971 einen durchschnittlichen Nettomonatsmietpreis von 4,40 €/m².

Erbaurechte

Im Zuständigkeitsbereich wurden folgende Erbaurechte verkauft.



Quelle GMD Niedersachsen 2025

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

2.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zur Plausibilisierung wird auf Basis der Daten des örtlichen Gutachterausschusses der Vergleichswert ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) wird der Verkehrswert auf Basis von Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ermittelt.

Da eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise nach Abfrage beim örtlichen Gutachterausschuss nicht vorliegt, erfolgt die Vergleichswertermittlung mit Hilfe des indirekten bzw. mittelbaren Vergleichswertverfahrens.

2.6 Bodenwert

2.6.1 Bodenrichtwerte

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

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen wird für die betreffende Zone zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert in Höhe von 190 €/m² mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen:

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

2.6.2 Ableitung des Lagewertes

Die wertbestimmenden Kriterien bzw. die vorhandenen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks stimmen mit denen des Bodenrichtwertgrundstücks nur tlw. überein.

Das Grundstück weist eine deutliche Übergröße auf und wird daher aufgeteilt in 750 m² Wohnbaufläche mit einem Bodenwertansatz von 190 € und 570 m² Gartenland mit einem Bodenwertansatz von rd. 15

€/m² (Spanne = rd. 10,00 €/m² bis rd.30,00 €/m² innerörtlicher Gartenlandflächen, Quelle: GMD 2025 regionale Auswertung).

2.6.3 Bodenwert

Beschreibung	Gesamtfläche (m ²)	Einzelwert (€/m ²)	Gesamtwert (€)
Wohnbauland	750,00	190,00	142.500
Gartenland	570,00	15,00	8.550
Summe			151.050

Bodenwert der ertragsrelevanten Flächen (gerundet) 150.000 €

Bodenwert zusätzlicher nutzbarer Flächen (gerundet) 0 €

Bodenwert des Grundstücks (entspricht rd. 114 €/m²) 150.000 €

2.7 Sachwert

2.7.1 Grundlagen der Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: GMD2025

2.7.2 Normalherstellungskosten

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

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

Gemäß Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3) ImmoWertV gehören zu den Normalherstellungskosten auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen werden hier berücksichtigt. Sie sind laut ImmoWertV Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 S. 3) Nr I.1 Abs. 3 bereits in den Kostenkennwerten enthalten.

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

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

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

2.7.3 Wert der baulichen Anlagen

Aufgrund der Gebäudekonzeption wird für das Einfamilienhaus auf den Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) der NHK 2010 zurückgegriffen. Der Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser wird mit 1,05 angegeben.

Vor dem Hintergrund des ermittelten Gebäudestandards wurde für den Gebäudetyp 1.01 ein durchschnittlicher Wert von 755 €/m² BGF und für die Garage von 245 €/m² BGF auf der Basis des Jahres 2010 ermittelt.

Gemäß der Entwicklung des Baupreisindex (Einfamilienhausgebäude, 4. Quartal 2024, Stand: 130,8, Basis 2021=100, Anpassungsfaktor 1,85) ergibt sich zum Stichtag ein Kostenansatz in Höhe von 1.431 €/m².

Für die Garage erfolgt ein indizierter Ansatz in Höhe von rd. 453 €/m² BGF.

Kleinere Nebengebäude sind im Ansatz der baulichen Außenanlagen mitberücksichtigt. Diese werden mit 5 % der Herstellungskosten angesetzt.

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

2 Schleppdachgauben, pauschal: 10.000 €

Balkon, pauschal: 5.000 €

Kelleraußentreppe, pauschal: 10.000 €

Für die besonderen Bauteile werden insgesamt 25.000 € angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den obigen Ansätzen enthalten.

2.7.4 Sachwert der baulichen Anlagen

Bauteil (Gebäude etc.)	Geschoss(e)	BGF gesamt (m ²)	NHK (€/m ²)	NHK gesamt (€)
Gebäudetyp 1.01	KG-DG	363,00	1.431,00	519.453
Garage	EG	36,00	453,00	16.308

Summe der Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten 535.761 €

Besondere Bauteile

2 Schleppdachgauben, pauschal: 10.000 €

Balkon, pauschal: 5.000 €

Kelleraußentreppe, pauschal: 10.000 €

25.000 €

Zwischensumme

560.761 €

Baunebenkosten

0 %

0 €

Summe der Normalherstellungskosten inkl. Baunebenkosten

560.761 €

Alterswertminderung (linear)

80,00 %

- 448.609 €

Außenanlagen (inkl. Alterswertminderung)

5 %

5.608 €

Zwischensumme

117.760 €

Rundung

2.240 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

120.000 €

2.7.5 Sachwert

Bodenwert des Grundstücks

150.000 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

120.000 €

Rundung

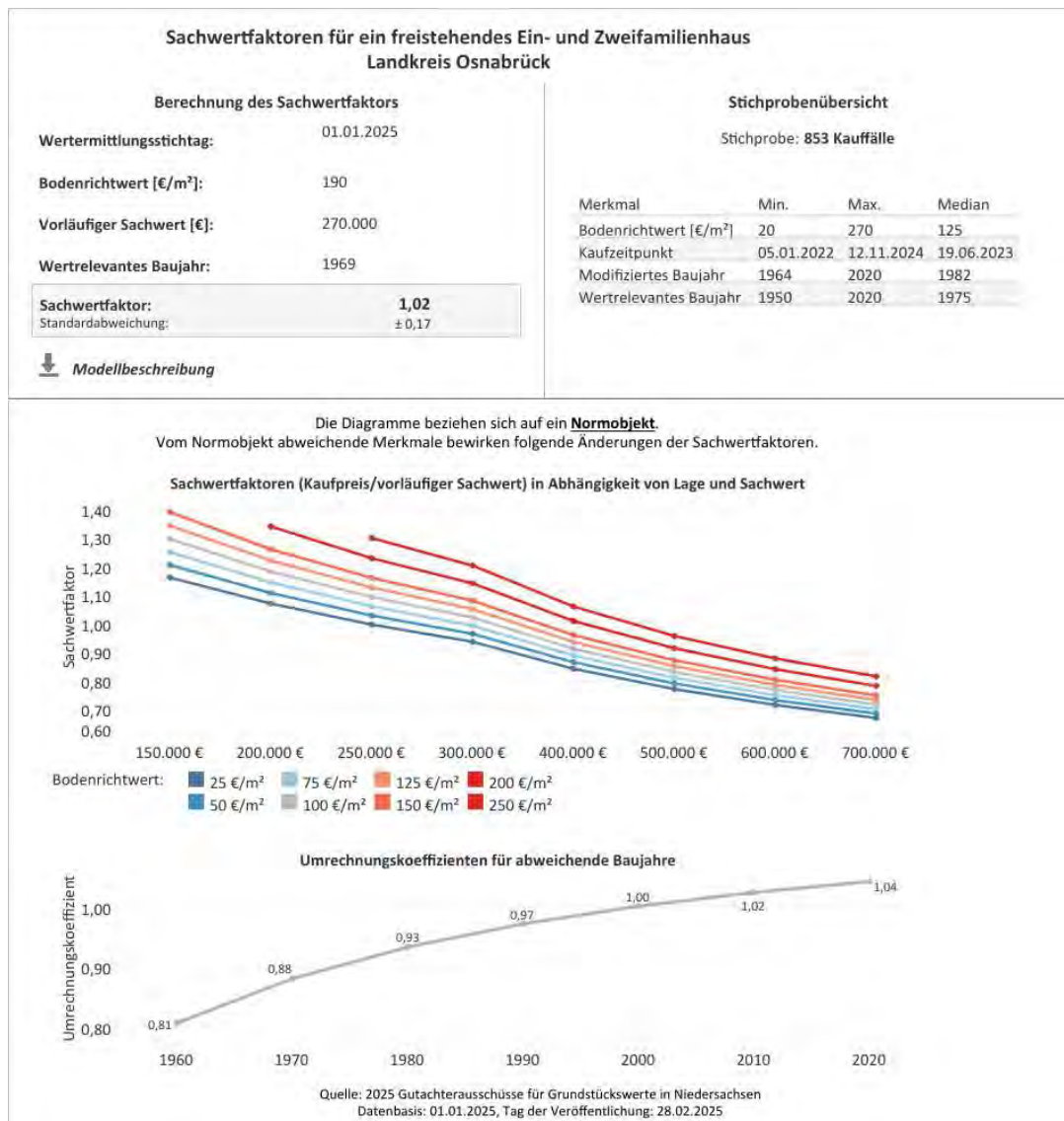
0 €

vorläufiger Sachwert

270.000 €

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

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



Quelle: GMD2025

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,02 mit einer Standardabweichung von ± 0,17 bzw. eine Marktanpassung von 2%. Aus der angesetzten Marktanpassung resultiert ein Wohnflächenpreis in Höhe von ca. 1.690 €/m² (275.400 / 163 m² = 1.689,57 €/m² Wfl.).

Vor dem Hintergrund der unsicheren Daten- und Informationslage, der nicht durchgeführten Innenbesichtigung und der damit verbundenen Unkenntnis über den Ausbaugrad und die Ausstattung des Objekts sowie des damit verbundenen Risikos erscheint für das Bewertungsobjekt eine Marktanpassung um minus -20 % bzw. ein Sachwertfaktor von 0,88 plausibel und wird für die Bewertung angenommen. Aus der angesetzten Marktanpassung resultiert ein Wohnflächenpreis in Höhe von ca. 1.325 €/m² (216.000 / 163 m² = 1.325,15 €/m² Wfl.).

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte wird laut vorliegendem Grundstücksmarktbericht aus der Kaufpreissammlung hergeleitet.

Mit einem speziellen Auswertungsverfahren (multiple Regressionsanalyse) wird hierzu zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück (Eigentumsgrundstück) berechnet und dann anhand des folgenden Vergleichsfaktors für ein Erbbaurecht angepasst:

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts- vertrages (Jahre) Median (Spanne)	Boden- richtwert (€/m ²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m ²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs- faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Land- kreise Osnabrück, Ems- land und Grafschaft Bentheim	300	53 (8 -99)	116 (20 - 660)	1,10 (0,1 - 7,02)	0,91 (0,1 -6,4)	0,85 (0,30 - 2,85)

Vor diesem Hintergrund ergibt sich der Wert des Erbbaurechtes wie folgt:

Unbelastetes (Alleineigentum) bebautes Grundstück (Sachwert): rd. 216.000 €

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte
 (bei höherer Rendite, höherem BRW, hoher Laufzeit wg. Option): 0,90

Wert des Erbbaurechtes: $0,90 \times 216.000 \text{ €} =$

194.400 €

rd. 195.000 €

Insgesamt ergibt sich folgende Marktanpassung bezogen auf den Sachwert vor Marktanpassung:

Sachwertfaktor (Marktanpassung): 0,80
 Vergleichsfaktor (Erbbaurecht): 0,90
 Anpassungsfaktor (gesamt, $0,80 \times 0,90$): 0,72 -> - 28 %

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

- 28,00 % von 270.000 € - 75.600 €

Rundung 600 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert **195.000 €**

Rundung 0 €

Sachwert **195.000 €**

2.8 Vergleichswert

2.8.1 Grundlagen der Vergleichswertermittlung

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

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

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

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

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

2.8.2 Mittelbares Vergleichswertverfahren (indirekter Preisvergleich)

Grundlage des indirekten Vergleichswertverfahrens bilden die Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen. Hierin sind Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der gesamten Kaufpreissammlung abgeleitet worden.

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

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

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

Die Abhängigkeiten werden in folgender Abbildung dargestellt:



Quelle: GMD 2025

2.8.3 Vergleichswert (indirekt)

Ausgangswert lt. obiger Tabelle bei Bodenwert 190 €/m² und Baujahr 1969
(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte): rd. 1.609 €/m²

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche
(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte): 0,9912

Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche
(lt. GMD / bei Interpolation der Tabellenwerte): 0,970

Vergleichswert lt. **GMD 2025**
1.609 €/m² x 0,9912 x 0,970 = 1.546,68 €/m²
rd. 1.547 €/m²

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation erfolgt eine weitere negative Marktanpassung von 20 %:

Ermittlung des Vergleichswertes: $1.547 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times 163,00 \text{ m}^2 = 201.729 \text{ €}$

Vergleichswert (unbelastet)
vor Zu- und Abschlägen, rd.: 200.000 €

Vergleichsfaktor für Erbbaurechte: 0,90

Wert des Erbbaurechtes: $0,90 \times 200.000 \text{ €} =$
180.000 €

Vergleichswert zum Stichtag, rd.: 180.000 €

2.9 Ergebnisse der Wertermittlung

2.9.1 Zusammenfassende Beurteilung

Gegenstand der Bewertung ist ein unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus im Erbbaurecht. Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von rd. 163 m² und wurde im Jahr 1959 im Ortsteil Rulle, in der Gemeinde Wallenhorst, im Landkreis Osnabrück errichtet.

Die Lage kann insgesamt mit durchschnittlich beurteilt werden.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt verweigert, so dass lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Es wird von einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand, einer unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie einem leicht unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad ausgegangen.

Die Vermietbarkeit wird mit leicht unterdurchschnittlich und die Drittverwendungsfähigkeit wird im Rahmen der bestehenden Nutzung des Bewertungsobjektes als durchschnittlich beurteilt. Die Verwertbarkeit/Verkäuflichkeit ist aufgrund der Marktbedingungen sowie der Lage als durchschnittlich zu bezeichnen.

Grundstücksfläche:	1.320,00 m ²
(Fiktives/wirtschaftliches) Baujahr:	1969
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	14 Jahre

Sachwert des Erbbaurechts:	195.000 €
Vergleichswert des Erbbaurechts:	180.000 €

Verkehrswert des Erbbaurechtes:	195.000 €
---------------------------------	-----------

2.9.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Sachwert 195.000 €

2.9.3 Verkehrswert

Rundung 0 €

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag 195.000 €

in Worten:

- Einhundertfünfundneunzigtausend € -

Unterschrift

Osnabrück, 21.03.2025

Dipl.-Kfm. Nils Hülshoff

Flächenplausibilisierung

Gutachten: Wallenhorst, Eschweg 6

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

Objekt	Teilfläche	Breite [m]	Tiefe [m]	Faktor	Figur- Faktor [m ²]	BGF [m ²]	GF [m ²]	WNF [m ²]	Verhältnis WNF/GF	Bezug/Quelle
	KG					121,00				Planunterlagen / Flurkarte
	EG					121,00	121,00	91,00	0,75	
	DG					121,00	121,00	72,00	0,60	
						363,00	242,00	163,00	0,67*	
	Summe:					363,00	242,00	163,00	0,67	
	Grundstücksgröße:	1.320 m ²								
	Geschossfläche:	242 m ²								
	werrelevante GF:	242 m ²								
	GFZ:	0,2								

Gebäudestandard

Ermittlung der Gebäudestandardstufe 1.01

	Standardstufe					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dach		1				15
Fenster und Außentüren		1				11
Innenwände und Innentüren		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung		1				9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Ermittlung der Kostenkennwerte

Kostenkennwerte für Gebäudeart	655	725	835	1.005	1.260	Jeweils €/m² BGF
Außenwände	0,5 x 23 % x 725 €/m² BGF + 0,5 x 23 % x 835 €/m² BGF					179
Dach	1 x 15 % x 725 €/m² BGF					109
Fenster und Außentüren	1 x 11 % x 725 €/m² BGF					80
Innenwände und Innentüren	1 x 11 % x 725 €/m² BGF					80
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 725 €/m² BGF					80
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m² BGF					36
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 725 €/m² BGF					65
Heizung	1 x 9 % x 725 €/m² BGF					65
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 725 €/m² BGF					44
	Kostenkennwert (Summe)					738
	Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05					37
	korrigierter Kostenkennwert (Summe)					775

Modernisierungspunkte

Baujahr	1959	modifizierte RND	14
Steuerjahr	2025		
Alter	66	fiktives BJ	1969
Gesamtnutzungsdauer	70		

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

Fotodokumentation



Ansicht Nord



Ansicht Nord Ost



Ansicht Nord West



Ansicht Nord West



Ansicht Nord West



Ansicht Süd



Außenanlagen



Gaube



Hauseingangstür



Außentreppe Kellerzugang



kaputtes Kellerfenster



Eschweg in Richtung Süd Osten



Eschweg in Richtung Nord Westen