

## Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen

**öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger**

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

[www.gutachter-berends.de](http://www.gutachter-berends.de)



Personenzertifizierter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken (Euro-Zert)

Zusatzqualifikation: Bewertung landwirtschaftli-  
cher Betriebe (gemäß Euro-Zert)

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

Personenzertifiziert und überwacht durch eine  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012  
strukturierte Zertifizierungsstelle (SVG Euro-  
Zert GmbH)

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis 30. Oktober 2025 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024

für den  $\frac{1}{2}$  Anteil **Abt. I Nr. 3.2** an dem mit einem **Einfamilienhaus nebst  
Doppelgarage bebauten Grundstück in 48531 Nordhorn, Schneeballweg 24**



**Verkehrswert (Marktwert): 210.700,00 Euro** (unbelastet)

zzgl.  $\frac{1}{2}$  Anteil an der Einbauküche mit einem Zeitwert von 1.100,00 Euro

**Az. des Gerichts:**

**7 K 22/23**

**Ausfertigung Nr. elektronische Akte**

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung zu diesem Gutachten .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber .....	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren .....	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
3.2	Gestalt und Form .....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
3.4	Privatrechtliche Situation .....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	10
4.2	Gebäude Einfamilienhaus .....	10
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche, Wohnfläche und Außenansicht .....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster) .....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes .....	12
4.3	Doppelgarage mit Geräteraum .....	12
4.4	Außenanlagen .....	12
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
5.3	Bodenwertermittlung .....	13
5.4	Sachwertermittlung .....	14
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	14
5.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung .....	16
6	Sachwertberechnung .....	22
7	Verkehrswert .....	23
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>25</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	25
9	Verzeichnis der Anlagen .....	26



## 1 Vorbemerkung zu diesem Gutachten

Auftragsgemäß und unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden keine personenbezogenen Daten in diesem Gutachten veröffentlicht. Dieses Gutachten dient dem Zweck zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. Somit werden Angaben in diesem Gutachten auftragsgemäß nur insoweit ausgeführt wie vom Auftraggeber gefordert. Beteiligte des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie ernsthafte Bietinteressenten haben die Möglichkeit sich mit dem Sachverständigen telefonisch, schriftlich oder persönlich in Verbindung zu setzen um detailliertere, nähere Auskünfte zu den Angaben im Gutachten (im angemessenen Rahmen, kostenfrei) zu erhalten.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:  $\frac{1}{2}$  Anteil Abt. I Nr. 3.2 an dem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage

Objektadresse: Schneeballweg 24, 48531 Nordhorn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nordhorn, Blatt 30629, lfd.-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Nordhorn, Flur 71, Flurstück 332, Gebäude- und Freifläche, Schneeballweg 24, Größe 842 m<sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Nordhorn  
Zwangsversteigerungsgericht  
Seilerbahn 15  
48529 Nordhorn  
Auftrag vom 02.05.2024  
(Auftragseingang 07.05.2024)

### 2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen

Gläubiger: Land Niedersachsen vertr. d.d. Finanzamt Bad Bentheim, Heinrich-Böll-Straße 2, 48455 Bad Bentheim

### 2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Nordhorn vom 02.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des hälftigen Anteils des Grundbesitzes eingeholt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 25.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)



Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 25.06.2024 um 08:00 Uhr statt. Die Miteigentümerin wurde angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
Besichtigungsverhältnisse am Ortstermin:	sonnig, 18 Grad Außentemperatur
Teilnehmer am Ortstermin:	Beginn: 08:00 Uhr Ende: 08:45 Uhr Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger, Mitarbeiterin Frau Heike Böker und die Miteigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.05.2024.</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000;</li><li>• Auszug aus der Bauakte;</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;</li><li>• Stadtplan;</li><li>• Übersichtskarte;</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster;</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;</li><li>• teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen Unterlagen;</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;</li><li>• Übernahme in Reinschrift.</li></ul> Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



## 2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 7 K 22/23

#### Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,  
**zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war das Bewertungsobjekt ständig bewohnt und von den Eigentümern eigengenutzt, Miet- oder Pachtverträge sind dem Sachverständigen nicht bekannt,**
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentums-gesetz,  
**es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-stichtages war ein Verwalter nicht bestellt,**
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,  
**lt. telefonischer Auskunft der Stadt Nordhorn ist kein Gewerbebetrieb an der Objekt-adresse gemeldet,**
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),  
**es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden,**
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,  
**es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,**
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,  
**lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,**
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,  
**dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis nicht vor,**
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.  
**lt. Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 15.05.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehen-de Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor.**

#### Bemerkung:

- 1) Die auf dem Grundstück vorhandene Terrassenüberdachung ist laut Bauakte nicht genehmigt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die vorhandene Terrassenüberdachung genehmigungsfähig ist, daher werden in dieser Bewertung eventuell anfallende Nachgenehmigungskosten berücksichtigt. Eine verbindliche Bau-voranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.



### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen  
 Kreis: Grafschaft Bentheim  
 Ort und Einwohnerzahl: Stadt Nordhorn ca. 55.242 Einwohner  
 (lt. www.Stadtistik.de Stand 31.12.2022)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover  
 ca. 215 km entfernt

Bundesstraßen:  
 B213, B403

Autobahnzufahrt:  
 A31 Wietmarschen / Lohne

Bahnhof:  
 Bahnhof mit Personenbeförderung ist in Nordhorn  
 vorhanden

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Siedlungslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in  
 Nordhorn vorhanden, Schulen, Kindergärten und Ärzte  
 sind in Nordhorn vorhanden, Stadtverwaltung ist im  
 Stadtzentrum von Nordhorn vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in  
 der Straße und im Ortsteil: überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: augenscheinlich eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:  
 Flur: Flurstücksnummer: Größe:  
 71 332 842 m<sup>2</sup>  
 Zuschnitt: siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in  
 den Anlagen

#### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße mit einseitigem Gehweg, Park-  
 möglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
 Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher  
 Versorgung; Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
 Gemeinsamkeiten: nicht bekannt



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Umwelt, vom 15.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 07.05.2024 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 4 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 30629 folgende Eintragung:  - Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (7 K 22/23). Eingetragen am 10.11.2023  Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 5 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 30629 folgende Eintragung:  - Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2: Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO: Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam. Aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Nordhorn – Insolvenzgericht – vom 13.02.2024 (7 IN 76/23) eingetragen am 14.02.2024.  Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 6 des Grundbuchs von Nordhorn, Blatt 30629 folgende Eintragung:  - Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2: Über das Vermögen der Miteigentümerin Abt. I Nr. 3.2 ist am 01.04.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (7 IN 76/23). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Nordhorn vom 04.04.2024 am 09.04.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.



Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft des Landkreises Grafschaft Bentheim, Abteilung Bauwesen, vom 28.05.2024 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz: Das niedersächsische Denkmalverzeichnis wurde nicht eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan trifft für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:  
W = Wohnbaufläche

Darstellungen im Bebauungsplan: Der Bebauungsplan BPL\_132\_B Urschrift trifft für den Bereich des Bewertungsgrundstücks folgende Festsetzungen:  
WA = Allgemeines Wohngebiet  
GRZ = 0,3  
GFZ = 0,6  
II = zweigeschossige Bauweise  
a = abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

- 2) Die auf dem Grundstück vorhandene Terrassenüberdachung ist laut Bauakte nicht genehmigt. Es wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die vorhandene Terrassenüberdachung genehmigungsfähig ist, daher werden in dieser Bewertung eventuell anfallende Nachgenehmigungskosten berücksichtigt. Eine verbindliche Bauvoranfrage wurde seitens des Sachverständigen nicht gestellt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.  
(lt. Bodenrichtwertkarte)

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich, per E-Mail, schriftlich oder persönlich eingeholt.



### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt ständig bewohnt und von den Eigentümern eigengenutzt.

Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Nordhorn waren zum Wertermittlungsstichtag zwei erwachsene Personen und drei minderjährige Kinder an der Objektadresse gemeldet.



## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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.) wurden 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. Auch augenscheinlich liegt nichts vor.

### 4.2 Gebäude Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche, Wohnfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss (zweigeschossige Bauweise)
Baujahr:	2006 (lt. Bauakte)
Bruttogrundfläche:	ca. 279,50 m <sup>2</sup> (lt. vorliegenden Unterlagen)
Wohnfläche:	ca. 246,88 m <sup>2</sup> (laut Bauakte, siehe Wohnflächenberechnung in den Anlagen)
Modernisierung:	nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen aktuellen Bestimmungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt, das Dachgeschoss (Obergeschoss) ist bereits voll ausgebaut
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	ein Wohn- / Esszimmer mit angrenzender Küche, ein Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC und Flur
<u>Dachgeschoss:</u>	ein Elternschlafzimmer, ein Ankleideraum, vier Kinderzimmer, ein Gäste-Zimmer, drei Badezimmer, ein Heizungsraum und Flur



**4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv (vorausgesetzt)
Geschossdecke:	Stahlbeton
Geschosstreppe:	Stahlbetontreppe mit Stufen aus Holz
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Mehrfachverglasung und Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Mansardendach <u>Dacheindeckung:</u> glasierte Tondachziegel, Dachrinnen und Regen- wasserfallrohre aus Zinkblech (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

**Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen****Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge:	Domestic, Teppich
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

**Küche:**

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel aus Granit
Deckenbekleidung:	verputzt und gestrichen

**Flure:**

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppich
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen

**Sanitäre Installation:**

Badezimmer 1:  
Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, deckenhoch  
gefließt, Bodenfliesen, Decke verputzt und gestrichen

Badezimmer 2:  
Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC, deckenhoch  
gefließt, Bodenfliesen, Decke verputzt und gestrichen

Badezimmer 3:  
Dusche, Waschbecken, WC, deckenhoch gefließt,  
Bodenfliesen, Decke verputzt und gestrichen

Gäste-WC:  
Waschbecken, WC, deckenhoch gefließt, Bodenfliesen



#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen überwiegend aus Kupferrohr, soweit augenscheinlich ersichtlich
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung der Marke Vaillant mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2022 (lt. Aussage der Miteigentümerin)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- und Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung (nicht genehmigt lt. Bauakte)
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	normal, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar, es sind Instandhaltungsarbeiten zu erledigen

Allgemeinbeurteilung: **Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand, es sind Instandhaltungsarbeiten zu erledigen, siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### 4.3 Doppelgarage mit Geräteraum

Bruttogrundfläche: ca. 108,96 m<sup>2</sup> (zweigeschossige Bauweise)

Außenansicht Wärmedämmverbundsystem, Mansardendach, Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut (vom Wohnhaus aus erreichbar), glasierte Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Zinkblech (vorausgesetzt), Sektionaltor, Eingangstüren aus Kunststoff, Boden gepflastert, Stromanschluss vorhanden

#### 4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Gartenanlage und Pflanzungen, Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung, Bewässerungsanlage (lt. Aussage der Miteigentümerin), Schuppen



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### §194 Verkehrswert (BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den ½ Anteil Abt. I Nr. 3.2 an dem mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstück in 48531 Nordhorn, Schneeballweg 24, zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	30629	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	71	332	842 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### 5.3 Bodenwertermittlung

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 200,00 €/m<sup>2</sup> ist ein repräsentativer Grundstückswert für die dort durchgeführte Bebauung. Eine Anpassung muss hier nicht durchgeführt werden.

Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte	200,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	x 842 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>= 168.400,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 **168.400,00 Euro**.



## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.



### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Gebäudealter 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Folgeabschnitt.



### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 1) nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- 2) grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Teilnehmern etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **5.4.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung**

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

#### **Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 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 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,2 %	75,8 %	22,0 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	2,2	19,14
3	1.000,00	75,8	758,00
4	1.205,00	22,0	265,10
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.042,24 gewogener Standard = 3,2			

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 1.042,24 €/m<sup>2</sup> BGF  
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
 • Bauweise × 0,92  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 958,86 €/m<sup>2</sup> BGF**  
**rd. 959,00 €/m<sup>2</sup> BGF**



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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage**

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Ausbau Dachgeschoss / Bauweise	×	1,64
• Anbauart	×	0,96
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	763,58 €/m² BGF
	<b>rd.</b>	<b><u>764,00 €/m² BGF</u></b>



### 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 insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Terrassenüberdachung mit Berücksichtigung eventuell anfallender Nachgenehmigungskosten	10.500,00 €
Summe	10.500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau sowie einer abweichenden Bauweise).

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den hier angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (485.931,97 €)	34.015,24 €
Summe	34.015,24 €



**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 ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus sowie Doppelgarage**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,2 beträgt demnach 71 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Gebäudealter 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 Unterhaltungszustaus 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus sowie Doppelgarage**

Das (gemäß Bauakte) ca. 2006 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (71 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2006 = 18 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (71 Jahre – 18 Jahre =) 53 Jahren.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden**

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.



### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen objektartspezifischen Anpassung,

bestimmt.

### 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 Beteiligten am Ortstermin etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
<ul style="list-style-type: none"> <li>- notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Gesamtobjekt, z.B. Erneuerung der Glasscheibe der Hauseingangstür, Maler- und Instandhaltungsarbeiten am Wärmedämmverbundsystem, Ersetzen eines Waschbeckens</li> </ul>	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt</b>	<b>-6.800,00 €</b>

Der Betrag der oben genannten Position ist sachverständig geschätzt und zum Teil unter Berücksichtigung von Eigenleistung berechnet. In dem Betrag sind sämtliche Vor- und Nebenarbeiten sowie Material- und Entsorgungskosten mit berücksichtigt. Es wird seitens des Sachverständigen empfohlen ggf. ein separates Bauschadensgutachten zur näheren Untersuchung des baulichen Zustandes einzuholen.



## 6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	959,00 €/m <sup>2</sup> BGF	764,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	279,50 m <sup>2</sup>	108,96 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	268.040,50 €	83.245,44 €
<b>Baupreisindex (BPI) 25.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	181,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	485.957,43 €	150.923,98 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	485.957,43 €	150.923,98 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		71 Jahre	71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		53 Jahre	53 Jahre
• prozentual		25,35 %	25,35 %
• Faktor	x	0,7465	0,7465
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	362.767,22 €	112.664,75 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	10.500,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	373.267,22 €	112.664,75 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>485.931,97 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>34.015,24 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>519.947,21 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>168.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>688.347,21 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,69</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>474.959,57 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>6.800,00 €</b>
<b>Sachwert des Gesamtobjekts</b>	=	<b>468.159,57 €</b>
<hr/>		
<b>Sachwert des Gesamtobjekts</b>	=	<b>468.159,57</b>
<b>Faktor ½ Anteil Abt. I Nr. 3.2</b>	x	<b>0,50</b>
<b>½ Anteil an dem Sachwert des Gesamtobjekts</b>	=	<b>234.079,79 €</b>
<b>Marktanpassung für den ½ Anteil Abt. I Nr. 3.2</b>	x	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster ½ Anteil Abt. I Nr. 3.2 am Gesamtobjekt</b>	=	<b>210.671,81</b>
	rd.	<b>210.700,00 €</b>
<hr/>		
<b>Besondere Einrichtungen Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
<b>zzgl. eine Einbauküche (hälftiger Anteil)</b>	+	<b>1.100,00 €</b>



## 7 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für den ½ Anteil Abt. I Nr. 3.2 für das mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück in 48531 Nordhorn, Schneeballweg 24

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nordhorn	30629	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nordhorn	71	332	842 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit rd.

**Verkehrswert (Marktwert): 210.700,00 Euro** (unbelastet)

in Worten: zweihundertzehntausendsiebenhundert Euro (unbelastet)

zzgl. ½ Anteil an der Einbauküche mit einem Zeitwert von 1.100,00 Euro

geschätzt.

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.

Osterwald, den 04.07.2024



Sachverständigenbüro  
Günter Berends  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Siegel



### **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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [7] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, b.v.s. Sachverständige: ImmoWertV 2021 1. Auflage 2021
- [8] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)



## 9 Verzeichnis der Anlagen

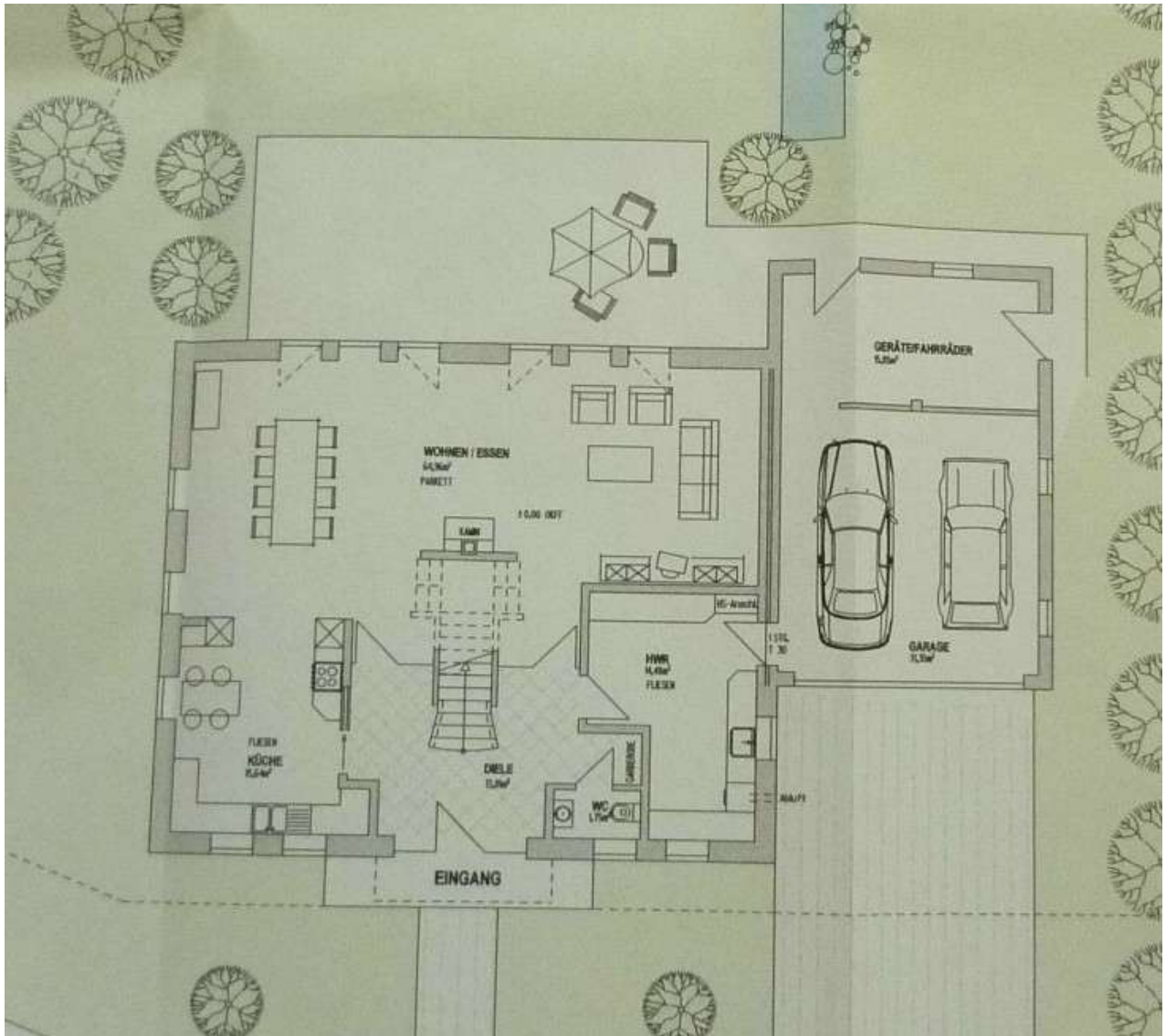
- Anlage 1: Grundrisse / Schnitt
- Anlage 2: Allgemeine Fotos
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Übersichtskarte
- Anlage 5: Stadtplan
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)

Hinweis: Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu. Weitere Fotos, insbesondere der Innenräume können von Personen mit berechtigtem Interesse im Büro des Sachverständigen nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.



# Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 3

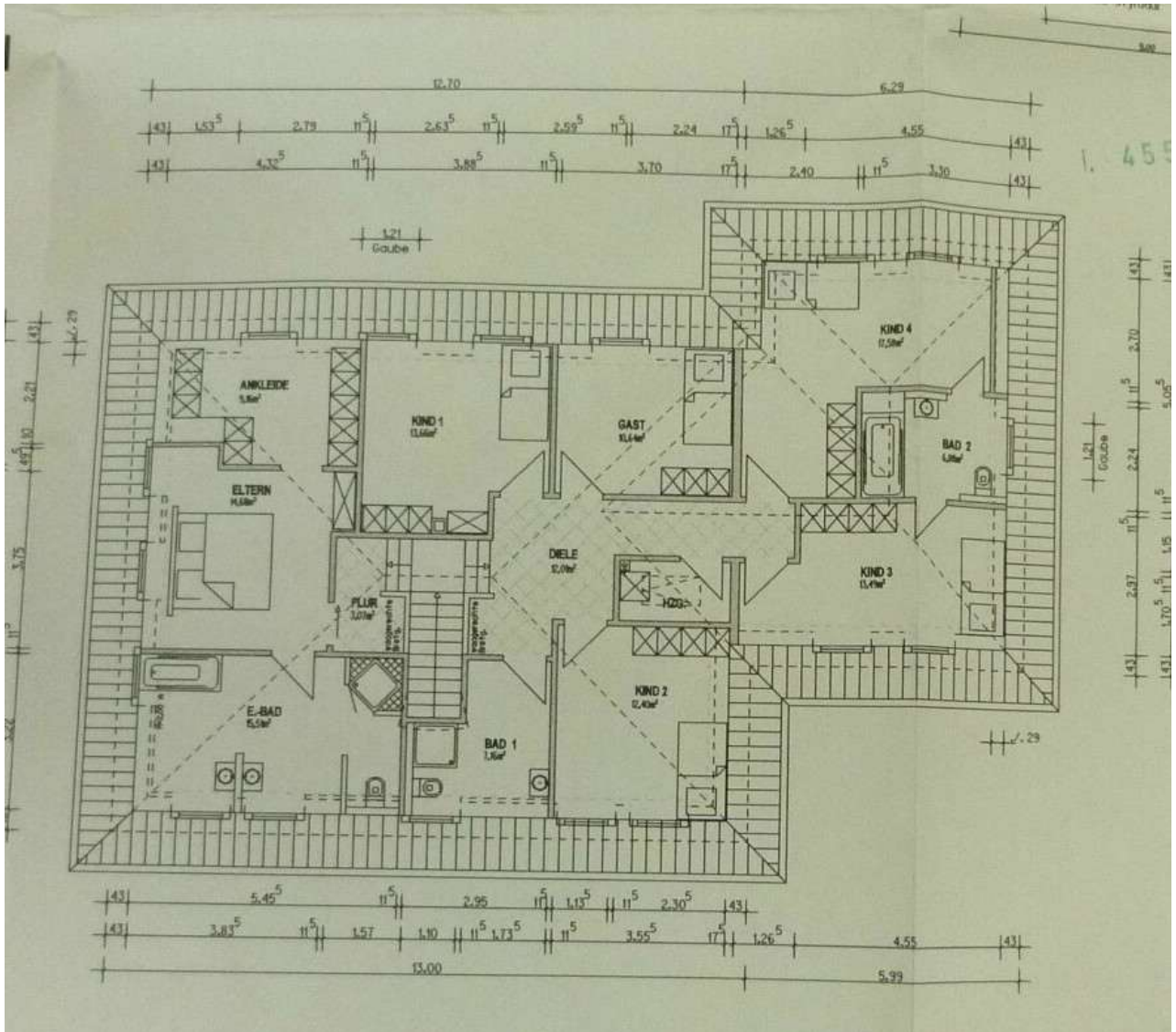


Grundriss Erdgeschoss / Auszug aus der Bauakte



# Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 3



Grundriss Dachgeschoss / Auszug aus der Bauakte





## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 6



Frontansicht rechts / Ansicht aus südöstlicher Richtung



Frontansicht links / Ansicht aus südlicher Richtung



## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 6



Frontansicht Doppelgarage



Garten



## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 6



Rückansicht gesamt



überdachte Terrasse



## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 6



überdachte Terrasse



Zufahrtsstraße „Schneeballweg“



## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 6



Hauseingangsbereich



Schäden am Wärmedämmverbundsystem (Beispiel)

## Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 6



Schäden am Wärmedämmverbundsystem (Beispiel)

# Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Nordhorn, Stadt  
Gemarkung: Nordhorn  
Flur: 71 Flurstück: 332

## Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 14.05.2024



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Nordhorn - Stand: 11.05.2024  
Schiffstraße 6  
48529 Nordhorn

**Bereitgestellt durch:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

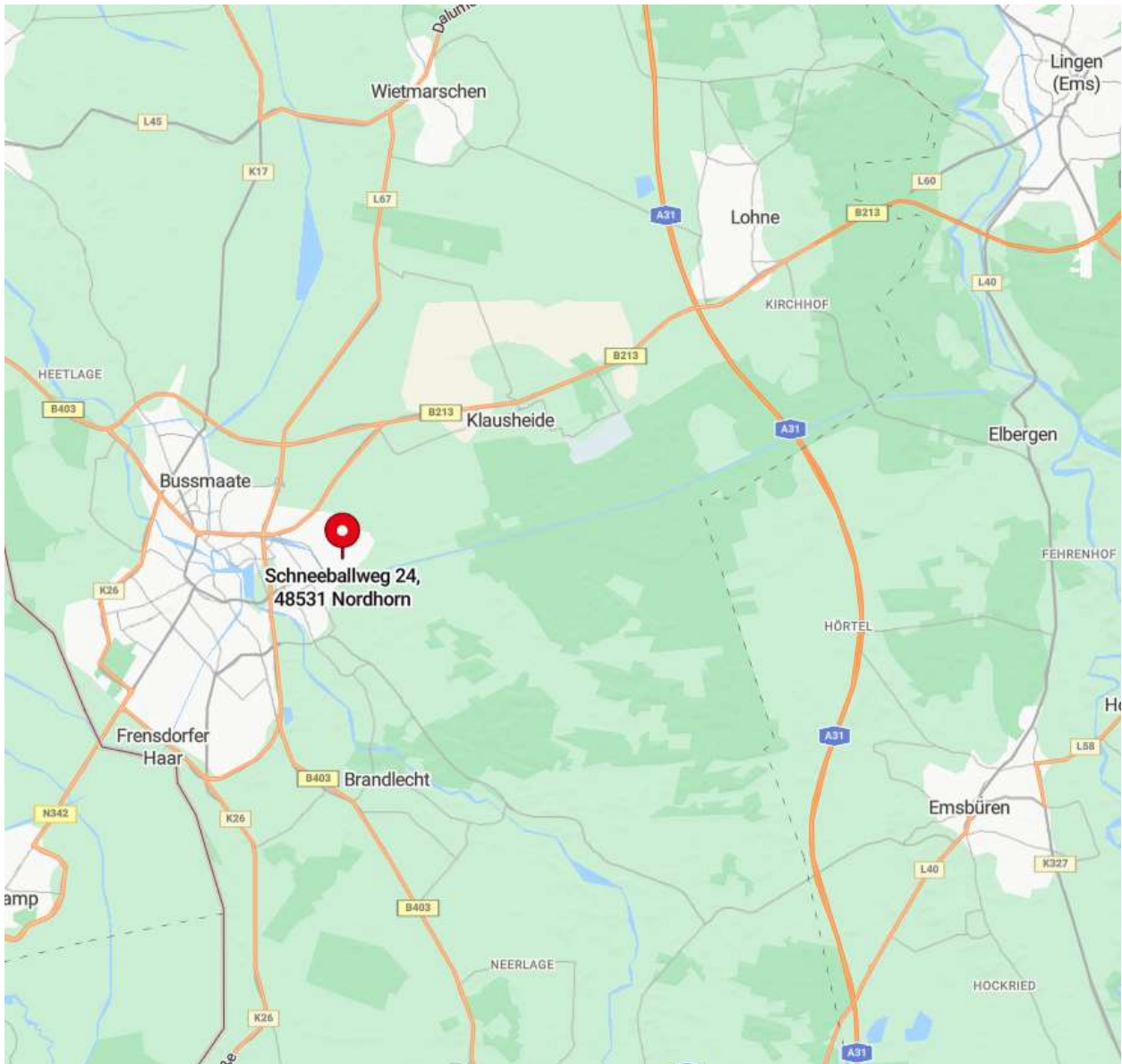
**Zeichen:** 20240514\_80727

Bei einer Verwertung für nichtlegale oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



## Anlage 4: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

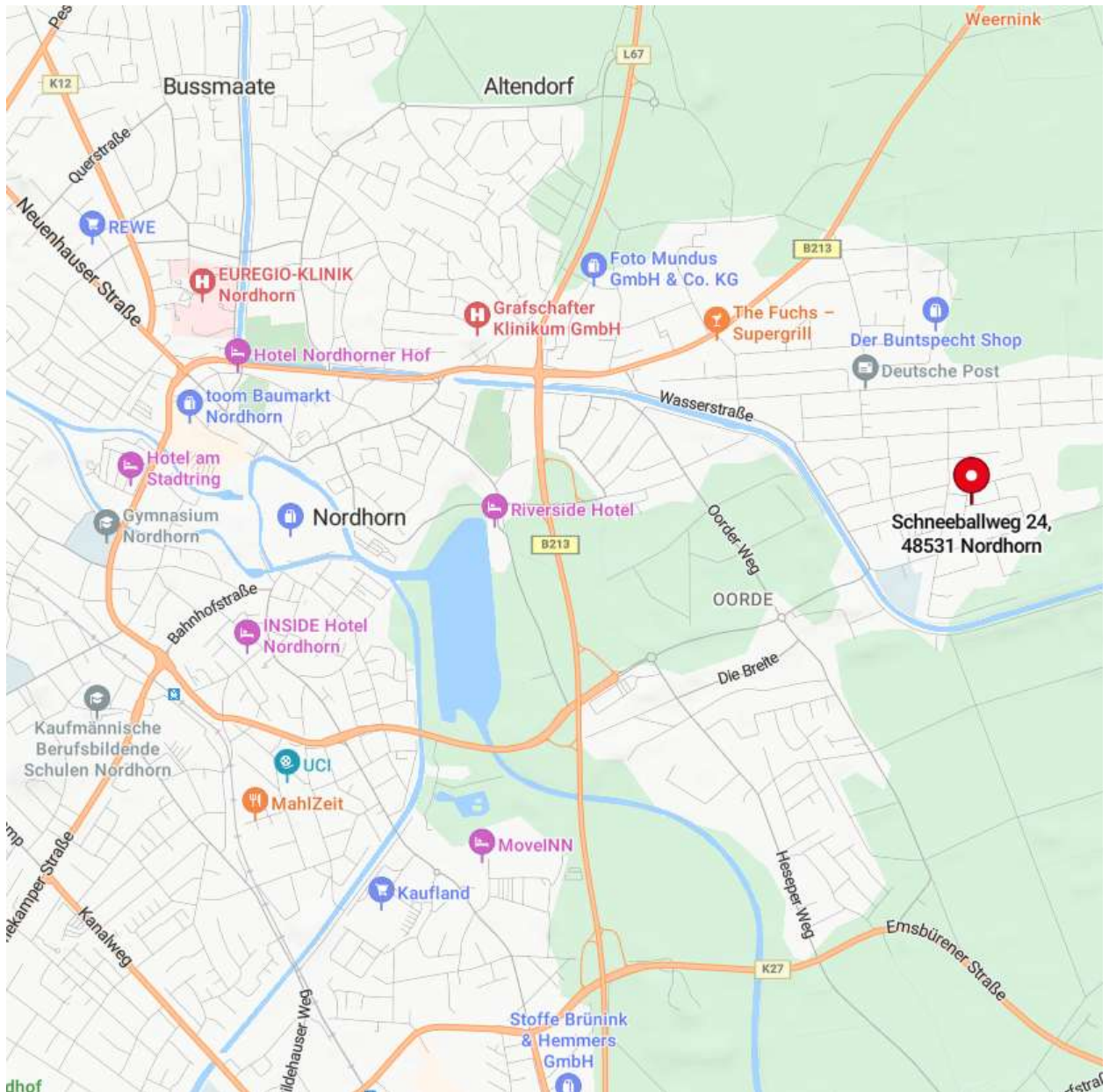


Quelle: Übersichtskarte bing maps



# Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



## Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

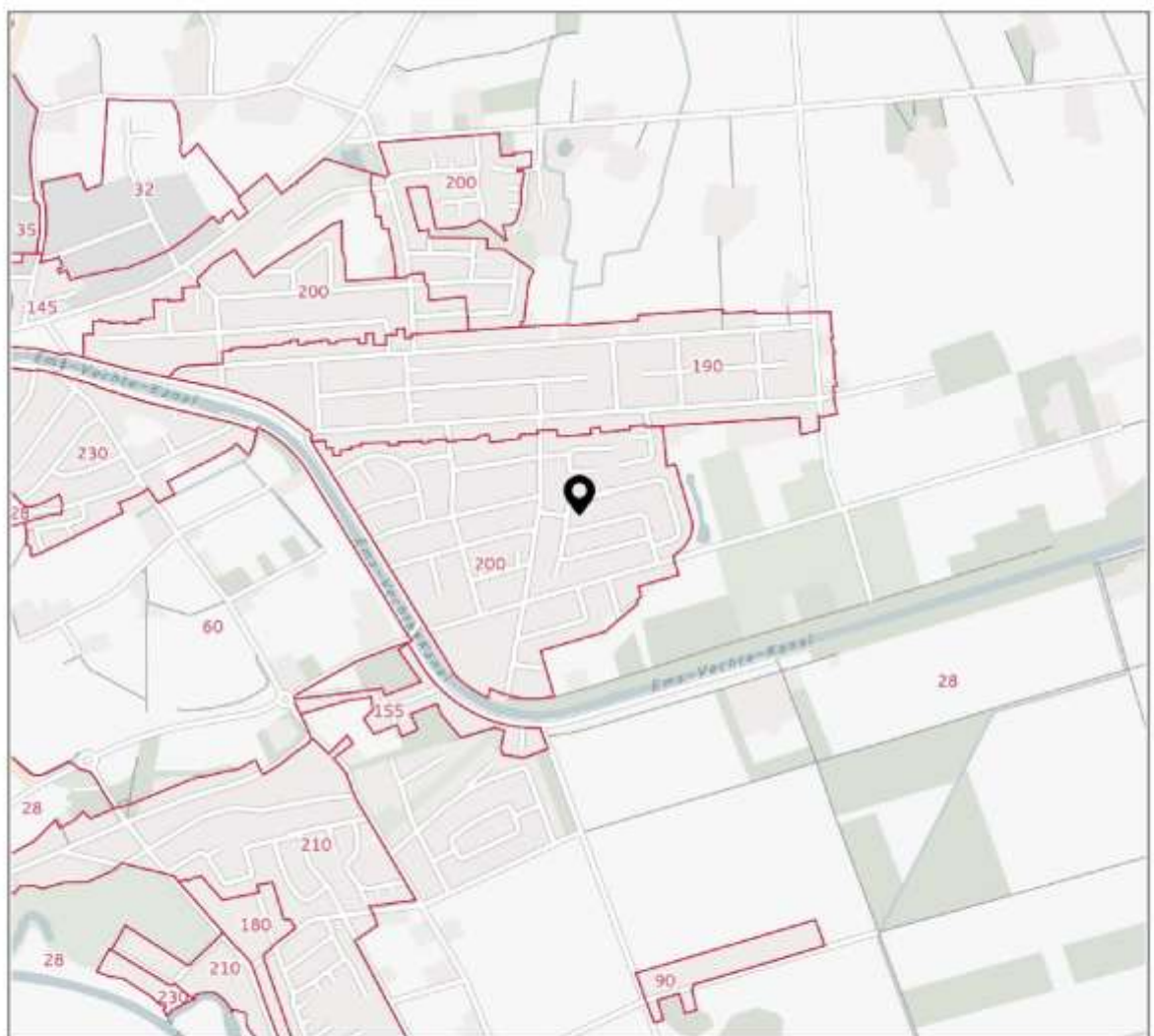
Seite 1 von 2



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.05.2024)

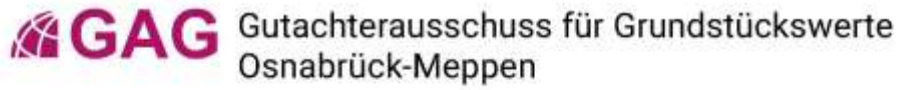
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Schneeballweg 24, 48531 Nordhorn  
Gemarkung: 3151 (Nordhorn), Flur: 71, Flurstück: 332



## Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



### Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 08000981**  
Bodenrichtwert: 200 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024



**Anlage 7: Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)**

Seite 1 von 2

455 / 2005

GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN mbH – JAHNSTRASSE 2 – 48529 NORDHORN  
 Tel.: (05921) 706-0, FAX.: (05921) 706-33, E-MAIL.: INFO@GEWO-NORDHORN.DE

---

**Projekt:** Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage in Nordhorn, Schneeballweg

**Bauherr:** [REDACTED] BA 1873

**Berechnung der Wohnflächen**

**Erdgeschoss**

Wohnen/Essen	$4,60 \times 12,14 + 0,865 \times 8,435$ $+ 4,73 \times 0,91 - 2,00 \times 0,175$ $- 0,26 \times 0,32 - 0,32 \times 0,115$	x 0,97 =	64,96 m <sup>2</sup>
Küche	$3,53 \times 4,425 + 0,94 \times 0,65$ $- 0,60 \times 0,175$	x 0,97 =	15,64 m <sup>2</sup>
HWR	$3,53 \times 2,765 + 2,20 \times 2,35$	x 0,97 =	14,48 m <sup>2</sup>
Diele	$4,73 \times 2,40 + 3,43 \times 1,115$ $+ 1,33 \times 1,06 - 1,33 \times 1,76$	x 0,97 =	13,81 m <sup>2</sup>
WC	$1,805 \times 1,00$	x 0,97 =	1,75 m <sup>2</sup>
	<b>Erdgeschoss</b>		<b>110,64 m<sup>2</sup></b>

**Anlage 7: Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Bauakte)**

Seite 2 von 2

A.L. 455 / 2005

<b>Dachgeschoss</b>			
Ankleide	$4,325 \times 2,21 + 2,79 \times 0,48$ $- 0,29 \times 2,21$ $- (1,49+1,34) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	9,16 m <sup>2</sup>
Eltern	$3,835 \times 3,75 + 1,435 \times 0,495$ $+ 0,49 \times 1,255 - (0,98+1,00) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	14,68 m <sup>2</sup>
E.-Bad	$5,405 \times 3,22$ $- 0,29 \times (0,785+1,86+0,29+1,91)$	$\times 0,97 =$	15,51 m <sup>2</sup>
Flur	$1,05 \times 2,38 + 0,52 \times 1,28$	$\times 0,97 =$	3,07 m <sup>2</sup>
Kind 1	$3,885 \times 3,16 + 2,635 \times 0,90$ $- 0,32 \times 0,32 - (1,175+0,45) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	13,66 m <sup>2</sup>
Kind 2	$3,555 \times 3,99$ $- (0,06+0,29+0,785+3,70) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	12,40 m <sup>2</sup>
Bad 1	$1,735 \times 3,22 + 1,215 \times 1,90$ $- 0,29 \times 1,795$	$\times 0,97 =$	7,16 m <sup>2</sup>
Kind 3	$2,97 \times 4,55 + 1,265 \times 1,705$ $(1,17+0,675+1,55+2,68) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	13,49 m <sup>2</sup>
Bad 2	$2,24 \times 3,30 - (0,40+0,63) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	6,88 m <sup>2</sup>
Kind 4	$2,70 \times 5,03 + 2,355 \times 2,40$ $+ 0,385 \times 0,80$ $- (0,385+1,90+1,17+0,675$ $+ 0,77) \times 0,29$	$\times 0,97 =$	17,58 m <sup>2</sup>
Diele	$6,275 \times 1,15 + 1,365 \times 2,53$ $+ 0,57 \times 0,51 + 1,85 \times 0,765$	$\times 0,97 =$	12,01 m <sup>2</sup>
	<b>Dachgeschoss</b>		<b>136,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung</b>			<b>110,64 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss:</b>			<b>136,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss:</b>			<b>246,88 m<sup>2</sup></b>
<b>gesamte Wohnfläche :</b>			<b>246,88 m<sup>2</sup></b>
Nordhorn 2005-06-23			