

GUTACHTEN



für
Gebäude und Freifläche
An der Weiche 14, 49716 Meppen

Dipl.-Kfm. / M. A.
GUNNAR VAGES

DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen D1 + D2

1. Abschrift

Hünensand 45 - 49716 Meppen
Telefon: +49 (0) 0155 109 178 19 - E-Mail: gunnar.vages@outlook.com

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Grundbuch von:	Emslage
Grundbuchblatt:	3466
Gemarkung:	Emslage
Straße, Hausnummer:	An der Weiche 14
Flur:	9
Flurstück(e):	32/17
Gesamtfläche:	721 m ²
Eigentümer(in):	siehe Grundbuch

Verkehrswerteinschätzung

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in An der Weiche 14, 49716 Meppen (Amtsgericht Meppen, Bezirk Emslage, Grundbuchblatt-Nr. 3466, Flur 9, Flurstück 32/17) wurde zum Wertermittlungstichtag, dem 29.12.2025, zugleich Qualitätsstichtag, geschätzt zu

235.000,- €

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 69 Seiten. Hierin sind 36 Seiten Schriftteil und 17 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung	5
2	Allgemeines	6
2.1	Auftraggeber	6
2.2	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Gutachtengrundlage	6
2.5	Unterlagen	7
2.5.1	Allgemeine Unterlagen	7
2.5.2	Objektbezogene Unterlagen	7
2.5.3	Mündliche Auskünfte	7
2.6	Ortsbesichtigung	7
2.7	Umfang der Sachverhaltsfeststellung	8
2.8	Vertragliche Grundlagen	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Grundbuch	9
3.2	Planungs- und baurechtliche Situation	9
3.3	Baulasten	10
3.4	Altlasten	10
3.5	Energetische Eigenschaften	10
3.6	Sonstige Rechte und Belastungen	10
4	Grundstücksmerkmale	11
4.1	Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten	11
4.2	Erschließungszustand	11
4.3	Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben	11
4.4	Lagebeschreibung	11
4.4.1	Makrolage	11
4.4.2	Mikrolage	12
4.5	Beschaffenheitsmerkmale	13
4.5.1	Größe	13
4.5.2	Zuschnitt	13
4.5.3	Nivellement	14
4.5.4	Bodenbeschaffenheit	14
4.5.5	Aufteilung	14
4.5.6	Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse	14
4.6	Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
4.7	Nachbarbebauung	14
4.8	Immissionen	14
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	15
5.1	Vorbemerkungen	15
5.2	Bauliche Anlagen	15
5.2.1	Beschreibung der baulichen Anlagen, deren Aufteilung und deren Nutzung	15
5.2.2	Beschreibung der Einzelbauteile des Einfamilienhauses	16
5.2.3	Nebengebäude (Garage mit Nebenraum)	18
5.2.4	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	18
5.2.5	Bautechnische Beanstandungen	18
5.3	Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)	18
5.4	Gesamtnutzungsdauer	19
5.5	Restnutzungsdauer	19

6	Grundsätze zur Wertermittlung	21
7	Wertermittlung	23
7.1	Bodenwert.....	23
7.2	Sachwertverfahren	25
7.2.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	28
7.2.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	29
7.2.3	Bodenwert	29
7.2.4	Vorläufiger Sachwert.....	29
7.2.5	Sachwertfaktor.....	29
7.2.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	30
7.2.7	Sachwert.....	31
7.3	Vergleichswertverfahren.....	31
7.3.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	33
7.3.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	34
7.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
7.3.4	Vergleichswert	35
7.4	Verkehrswert.....	36
8	Anlagen	37
8.1	Lageplan.....	37
8.2	Liegenschaftskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab).....	39
8.3	Grundbuchauszug.....	40
8.4	Sachwertfaktoren Landkreis Emsland.....	41
8.5	Grundrisse / Skizzenansicht (vom Eigentümer)	42
8.6	Fotodokumentation des Ortstermins am 29.12.2025.....	46
8.7	Bodenrichtwertkarte	51
8.8	Auszug aus der Kaufpreissammlung	55
8.9	Modellbeschreibung (Quellenangabe)	55
8.10	Baulastenauskunft	56
8.11	Altlastenauskunft	58
8.12	Flächennutzungsplan (Auszug, 96. Änderung (Stand: 07.07.2008))	59
8.13	Bebauungsplan (Auszug).....	61
8.14	Baugenehmigung	64
8.15	Energieausweis (Auszug).....	65
8.16	Überschwemmungsgebiete.....	68
8.17	Abkürzungsverzeichnis.....	69

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlung

Objektart	Einfamilienwohnhaus (1.01)
PLZ / Ort	49716 Meppen
Straße, Hausnummer	An der Weiche 14
Zuständiges Amtsgericht	Meppen
Grundbuch von	Emslage
Gemarkung	Emslage
Blatt	3466
Flur	9
Flurstücknummer	32/17
Grundstücksgröße	721 m ²
Bodenrichtwert	90,- € p. m ²
Baujahr	1991
Modifiziertes Baujahr	1991
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (nach Modernisierung)	36 Jahre
Bruttogrundfläche	ca. 226,59 m ²
Wohnfläche	ca. 118,25 m ²
Wertermittlungstichtag (WEST)	29.12.2025
Qualitätstichtag	29.12.2025
Gesamtbodenwert	64.890,- €
Gebäudeart gem. ImmoWertV, Anlage 4	1.01
Baupreisindex	189,7
Alterswertminderungsfaktor	0,514
Kostenkennwert (NHK 2010)	818,38 € / m ² BGF
Herstellungskosten zum WEST (Wohnhaus)	1.552,47 € / m ² BGF
Regionalfaktor	1,0
Vorläufiger Sachwert inkl. Nebengebäude	269.258,- €
Sachwertfaktor	0,92
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Aufw.)	- 12.283,- €
Ergebnis der Sachwertermittlung (gerundet)	235.000,- €
Wohnfläche	118 m ²
Vergleichsfaktor Normalherstellungskosten (NHK)	2.137,- € p. m ²
Vorläufiger Vergleichswert	252.166,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Aufw.)	- 12.283,- €
Ergebnis der Vergleichswertermittlung (gerundet)	239.883,- €

2 Allgemeines

2.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Meppen, Postfach 12 53, 49702 Meppen, hat mich, den unterzeichnenden Diplom-Kaufmann Gunnar Vages M. A., geschäftsansässig in 49716 Meppen, Hünensand 45, in meiner Eigenschaft als DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Immobilien D1 + D2 mit Schreiben vom 29.10.2025 bestellt, ein Verkehrswertgutachten über den zuvor dargestellten und nachstehend näher beschriebenen Grundbesitz zu erstellen.

<u>Auftraggeber</u>	<u>Auftragnehmer</u>
Amtsgericht Meppen Postfach 12 53 49702 Meppen	Dipl.-Kfm. / M. A. Gunnar Vages Hünensand 45 49716 Meppen

2.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungstichtag, bezieht.

Wertermittlungstichtag:	29.12.2025
Qualitätsstichtag:	29.12.2025

2.3 Verwendungszweck

Das Gutachten wird im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Meppen erstellt.

2.4 Gutachtengrundlage

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.5 Unterlagen

2.5.1 Allgemeine Unterlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Weitere Literatur sowie online genutzte Datengrundlagen sind insb. wie folgt:

- Wertermittlungen von Immobilien und Grundstücken, 8. Aufl.
(Fahrländer, Metzger, Stieringer)
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Aufl.
(Sommer, Kröll)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung (Unglaube)
- Kleiber – Wertermittlerportal (portal.reguvis.de)
- Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
- Handlungsempfehlungen zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA
(AG Bewertungsmodelle der AGVGA NRW)

2.5.2 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücknachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen, etc.

2.5.3 Mündliche Auskünfte

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von den zuständigen Bauordnungsbehörden und - sofern gegeben - Auskünfte von den bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 29.12.2025 um 14.30 Uhr. Teilnehmende Personen waren:

Ziff.	Name	Funktion	Anschrift
1.	Gunnar Vages	Sachverständiger	Hünensand 45, 49716 Meppen
2.	[REDACTED]	Inhaberin	An der Weiche 14 49716 Meppen

Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein freistehendes Einfamilienwohnhaus befindet. Das Haus wurde, soweit möglich, vollständig in Augenschein genommen.

Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 15.35 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei leicht bewölkten Wetterverhältnissen, gut. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten im Außenbereich wurden fotografisch digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage 8.6 beigelegt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

2.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellung

Für die Wertermittlung getätigten Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden und gemäß Auftrag eingeholten Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen sowie keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten bzw. zur Kenntnis erhaltenen Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Eine vollständige Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten nicht anderweitig angegeben.

2.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 2.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuch

Der Grundbesitz ist im Grundbuch von Emslage, Blatt 3466, eingetragen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe
1	Emslage	9	32/17	Gebäude- und Freifläche, An der Weiche 14	721 m ²

In Abteilung II des Grundbuches «Lasten und Beschränkungen» bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 18/25). Eingetragen am 06.08.2025.

Anmerkung zu Abteilung II:

Eingetragene Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuches können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle in diesem Gutachten, sofern vorhanden.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.2 Planungs- und baurechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meppen wurde der Bereich des Bebauungsplans Nr. 607 – OT Rühle, Baugebiet westlich der Schulstraße mit Wohnbaufläche und öffentlicher Grünfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan (siehe Anlage 8.13) entspricht den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplans.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 607 «Baugebiet westlich der Schulstraße» mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------

Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 1, Spalte 2 BauNVO od. Bebauungsplan):	I
---	---

Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, Spalte 3 BauNVO od. Bebauungsplan):	0,3
---	-----

Zulässige Geschossflächenzahl (§ 17 Abs 1, Spalte 4 BauNVO od. Bebauungsplan):	0,4
---	-----

Bauweise:	offen
-----------	-------

Es bestehen nach Kenntnis keine sanierungsrechtlichen Besonderheiten und ebenso kein Denkmalschutz.

Für das Bewertungsobjekt sind nach Kenntnis keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht vollständig überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Meppen für den Gemeindeteil Rühle besteht eine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe Anlage 8.10).

3.4 Altlasten

Das vorliegende Grundstück ist nicht im Altlastenverzeichnis registriert (siehe Anlage 8.11).

3.5 Energetische Eigenschaften

Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften kann dem vorliegenden Energieausweis (siehe Anlage 14) entnommen werden.

3.6 Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt. Neben der Baulast gem. Ziff. 3.3 sind keine Anhaltspunkte für anderweitige Belastungen bekannt.

Die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen wird bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

Miet- oder Pachtverhältnisse (exkl. Heizungsanlage) konnten zum Zeitpunkt des Ortstermins und auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt werden.

4 Grundstücksmerkmale

4.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt die Baugenehmigung vom 28.05.1991 der Stadt Meppen vor (siehe Anlage 8.14).

Die Baugenehmigung wurde für das Bewertungsgrundstück für folgendes Vorhaben erteilt:

- Neubau einer Kleinsiedlung
(hier: Errichtung eines Wohnhauses mit Stallgebäude und Garage)

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

4.2 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Straßen «An der Weiche» und «Schulstraße» verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße «An der Weiche» handelt es sich um eine einspurige ruhige Anliegerstraße.

Gemäß Information der Stadt Meppen vom 20./21.01.2026 sind die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße vorhanden:

- | | |
|--|-------------------|
| - Wasserversorgung | - Stromversorgung |
| - Schmutz- und Regenwasserkanalisation | - Gasversorgung |
| - Breitbandausbau | |

4.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen keine schriftlichen Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nicht anders angegeben.

4.4 Lagebeschreibung

4.4.1 Makrolage

Der Ortsteil Rühle ist ein ländlich geprägter Stadtteil der Kreisstadt Meppen im Landkreis Emsland, Niedersachsen, und liegt südwestlich des Meppener Stadtzentrums in

unmittelbarer Nähe zur Mittelems. Die Zugehörigkeit zur Stadt Meppen verleiht Rühle eine stabile administrative und infrastrukturelle Einbindung, während der Ortsteil selbst einen deutlich dörflichen Charakter mit geringer Bebauungsdichte und hohem Grün- und Freiflächenanteil aufweist.

Meppen fungiert als wirtschaftliches, schulisches und verwaltungstechnisches Zentrum des mittleren Emslands. Die Stadt weist eine solide Wirtschaftsstruktur mit einem breiten Branchenmix aus Industrie, Handwerk, Logistik, Dienstleistungen, Gesundheitswesen und öffentlicher Verwaltung auf. Bedeutende Arbeitgeber sowie Gewerbe- und Industriegebiete sind im Stadtgebiet vorhanden, was zu einer vergleichsweise stabilen Beschäftigungslage und einer nachhaltigen Wohnraumnachfrage beiträgt. Rühle profitiert hiervon indirekt, da der Ortsteil vor allem als Wohnstandort für Berufspendler innerhalb des Stadtgebiets und in die umliegenden Gemeinden genutzt wird.

Rühle ist überwiegend auf den Individualverkehr ausgerichtet. Über das kommunale Straßennetz bestehen gute Anbindungen an die Meppener Innenstadt sowie an überregionale Verkehrsachsen, insbesondere an die Bundesstraßen B70 und B402 sowie an die Autobahn A31 („Emslandautobahn“). Dadurch sind sowohl die Zentren des Emslands als auch die Regionen Richtung Ruhrgebiet und Nordseeküste gut erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr ist vorhanden, jedoch – typisch für ländliche Ortsteile – weniger eng getaktet als in innerstädtischen Lagen. Die Bahnanbindung erfolgt über den Bahnhof Meppen mit Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Demografisch ist der Ortsteil durch eine eher stabile Bevölkerungsstruktur geprägt, die sich wertstabilisierend auf den lokalen Immobilienmarkt auswirkt, wenngleich keine überdurchschnittlichen Nachfrageimpulse wie in urbanen Wachstumsräumen zu erwarten sind.

Die naturräumliche Lage an der Ems, mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünland und gewachsenen Dorfstrukturen, stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar. Sie erhöht die Wohn- und Freizeitqualität, geht jedoch teilweise mit Restriktionen einher, etwa durch hochwasserrelevante Bereiche, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete.

Zusammenfassend ist die Makrolage des Ortsteils Rühle als ruhig, stabil und nachhaltig einzuordnen. Die Nähe zum Mittelzentrum Meppen mit seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung, kombiniert mit ländlicher Wohnqualität und naturnaher Umgebung, bildet eine solide Grundlage für langfristige Wohnnutzungen.

4.4.2 Mikrolage

Der Ortsteil Rühle weist in der Mikrolage eine klar dörflich-ländliche Struktur auf, die durch überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hofstellen sowie großzügige Frei- und Grünflächen geprägt ist. Die Bebauung besteht vornehmlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlichen Baualters, vereinzelt ergänzt durch landwirtschaftliche Nebengebäude und kleinere, nicht störende Gewerbenutzungen.

Geschosswohnungsbau oder verdichtete Wohnformen sind kaum vorhanden, was zu einem insgesamt ruhigen und homogenen Wohnumfeld beiträgt.

Die Wohnlage ist durch eine sehr geringe Verkehrsbelastung gekennzeichnet. Die innerörtlichen Straßen dienen überwiegend dem Anliegerverkehr, Durchgangsverkehr ist nur in geringem Umfang vorhanden. Hieraus resultieren eine geringe Lärmimmission sowie ein insgesamt hohes Maß an Wohnruhe. Umweltbelastungen durch Industrie, Gewerbe oder großflächigen Einzelhandel sind im Ortsteil selbst nicht gegeben. Landwirtschaftliche Nutzungen im direkten Umfeld können punktuell zu jahreszeitlich bedingten Immissionen (Geruch, Maschinenverkehr) führen, sind jedoch für ländliche Wohnlagen im typischen und allgemein akzeptierten Rahmen anzunehmen.

Die infrastrukturelle Versorgung innerhalb des Ortsteils ist begrenzt und auf grundlegende Einrichtungen ausgelegt. Kleinere Dienstleistungen, Vereine und soziale Treffpunkte sind vorhanden, während die umfassende Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, weiterführende Schulen) überwiegend im Stadtzentrum von Meppen in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Die Nähe zur Stadt Meppen kompensiert diese eingeschränkte Eigenversorgung der Mikrolage in funktionaler Hinsicht weitgehend.

Ein wesentlicher Qualitätsfaktor der Mikrolage ist die naturnahe Umgebung. Die unmittelbare Nähe zur Ems, zu Grünlandflächen sowie zu landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräumen bietet hohe Freizeit- und Erholungsqualitäten, etwa durch Spazier-, Radfahrmöglichkeiten. Gleichzeitig sind lageabhängig Aspekte des Hochwasserschutzes sowie mögliche Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen.

Das soziale Umfeld in Rühle ist durch gewachsene Nachbarschaften, eine vergleichsweise hohe Identifikation der Bewohner mit dem Ortsteil sowie durch eine stabile Eigentümerquote geprägt. Mieterfluktuation ist gering, was zu einer konstanten Wohnqualität beiträgt. Für Familien und ruhesuchende Eigennutzer stellt die Mikrolage ein attraktives Umfeld dar.

Zusammenfassend ist die Mikrolage des Ortsteils Rühle als ruhig, naturnah und von hoher Wohnstabilität geprägt zu bewerten. Positiv wirken insbesondere die geringe Verkehrsbelastung, das homogene Wohnumfeld und die Nähe zu landschaftlichen Erholungsräumen. Einschränkend zu berücksichtigen sind die eingeschränkte fußläufige Nahversorgung sowie lageabhängige naturräumliche Restriktionen, insbesondere in Emsnähe.

4.5 Beschaffenheitsmerkmale

4.5.1 Größe

Die Größe des Grundstücks beträgt 721m².

4.5.2 Zuschnitt

Die Form ist aus dem in Anlage 8.2 dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Bzgl. Nutzungseinschränkungen wird auf die Baulast verwiesen.

4.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft sowie zur Straßenseite.

4.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

4.5.5 Aufteilung

Das Gebäude grenzt mit der Garage an der nordwestlichen Seite an das Nachbargrundstück. Der Hinterhof befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks und umfasst eine größere Terrasse neben weiterer großzügiger Rasenfläche. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich die Zuwegung zur Garage und zum Nebenraum sowie zum Hauseingang. Die nordöstliche Grundstücksseite dient als Vorgarten (siehe Anlage 8.6 - Fotodokumentation).

4.5.6 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen nicht vor. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

4.6 **Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Zur Hauseingangstür und zur Garage existiert eine Rechteck-Betonsteinpflasterung. Zur nordöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße wird das Grundstück durch Baum- und Heckenbewuchs, im südöstlichen Bereich teils mit Sichtschutzelementen eingegrenzt. An der Westseite trennt das Bewertungsobjekt im vorderen Grundstücksbereich eine Hecke zum Nachbargrundstück; im hinteren Bereich sind in Eigenleistung gefertigte Holzschuppen die abgrenzenden Elemente zum Nachbargrundstück. Der südliche Grundstücksbereich wird durch die Nachbarbebauung und eine Heckenbepflanzung eingefriedet. Hinter dem Haus befindet sich eine großzügige Terrasse aus Betonsteinplatten.

4.7 **Nachbarbebauung**

Die Nachbarbebauung besteht soweit erkennbar aus weiteren Einfamilienhäusern ähnlicher Baujahre. Es besteht eine Grenzbebauung zum zu bewertenden Objekt im südwestlichen Grundstücksbereich.

4.8 **Immissionen**

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. erhaltenen Unterlagen sowie ggf. erteilte Auskünfte. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

5.2 Bauliche Anlagen

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich gem. Vor-Ort-Besichtigung und gem. vorliegenden Unterlagen ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Nebenraum und Garage. Eine Begehung im Haus ist erfolgt. Fotos zur Dokumentation des Zustandes wurden im Haus nicht gestattet. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig oder in kurzen Sätzen ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Auf Basis der Unterlagen ist das Haus im Jahr 1991 errichtet worden.

5.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen, deren Aufteilung und deren Nutzung

Das Wohnhaus ist als zweigeschossiges Einfamilienhaus plus Spitzboden mit Satteldach errichtet. Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Eine Garage mit Nebenraum ist am Wohnhaus angebaut.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss umfasst neben einem Flur drei Räume (siehe Anlage 8.5 – Grundrisse). In einem der Kellerräume ist die Heizungsanlage installiert. Die Räumlichkeiten sind teilweise in Eigenleistung mit Laminat ausgelegt.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist neben dem Hauseingang/Flur aufgeteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC.

Eine in den vorhandenen Zeichnungen dargestellte Tür zwischen Küche und Esszimmer wurde geschlossen.

Obergeschoss

Das Obergeschoss teilt sich in einen kleinen Flur, ein Duschbad und vier Schlafräume. Aufgrund vorhandener Zeichnungen mit unterschiedlichen Darstellungen sind Abweichungen in den Plänen markiert (siehe Anlage 8.5). Das Badezimmer im Obergeschoss umfasst keine Badewanne.

Spitzboden

Der Spitzboden ist mit Holzpaneelen ausgelegt. Eine Isolierung der Dachschrägen im Spitzboden ist nicht vorhanden.

Nebengebäude (Garage mit Nebenraum)

Das Nebengebäude ist unterteilt in einen Nebenraum sowie eine Einzelgarage. Das Nebengebäude ist mit einem Flachdach erstellt. Vom Nebenraum führt ein Durchgang zur Einzelgarage.

5.2.2 Beschreibung der Einzelbauteile des Einfamilienhauses

Fassade / Dach

Die Fassade besteht aus massivem Mauerwerk mit roten Verblendsteinen. Das Dach ist als Satteldach konstruiert. Die Dachkonstruktion im Spitzboden umfasst keine Isolierung. Die Dacheindeckung besteht aus roten Ziegeln. Die Dachrinnen scheinen nicht gereinigt. Eines der Fallrohre ist aufgebrochen und verstopft. Die Traufleiste des Dachüberstands besteht aus Holz, die Verkleidung aus Kunststoff.

Innenwände

Die Innenwände in den jeweiligen Ebenen sind aus massivem Mauerwerk erstellt. Dies gilt auch für den geschlossenen Durchgang zwischen Küche und Esszimmer. Lediglich eine in den Zeichnungen nicht dargestellte und errichtete Trennwand im Elternschlafzimmer als Separierung der Ankleide ist in Leichtbauweise erstellt (nicht auf den Bauzeichnungen erkennbar).

Fenster

Die Fenster im Erd- und Dachgeschoss sind baujahrestypisch zweifach verglast.

Hauseingangstür

Türblatt und Zarge des Hauseingangs bestehen aus weißem Kunststoff mit Glaseinlass, seitlich der Hauseingangstür befindet sich ein ergänzendes feststehendes Eingangselement, ebenfalls mit Glaseinlass. Die Schließung der Hauseingangstür ist mit etwas Druck zu leisten.

Eine vorhandene Außentür zum Hinterhof besteht ebenfalls aus weißem Kunststoff mit größerem Glaseinlass.

Treppen

Das Treppenhaus vom Keller bis zum Obergeschoss besteht aus Stahlbetonstufen mit Fliesenbelag. Eine Erneuerung hat in 2016 nicht stattgefunden. Ein Stahlhandlauf dient im gesamten Treppenhaus der Sicherheit.

Zum Spitzboden führt eine vom Flur im Obergeschoss ausklappbare Spitzbodentreppe.

Heizung / Warmwasser

Das Haus ist mit einer Gasheizung ausgestattet. Diese ist in einem der Kellerräume installiert. Die Gasheizung ist laut Eigentümerin gemietet. Das Wohn-/Esszimmer ist mit einem Kaminofen ausgestattet.

Technische Ausstattung

Zugang zu Internet ist vorhanden. Ein Glasfaseranschluss ist dem Objekt zugeordnet.

Energieeffizienz

Ein Energieausweis liegt vor (siehe Anlage 8.15).

Sanitärinstallation / -ausstattung

Das Gäste-WC im Erdgeschoss umfasst eine Toilette und ein Handwaschbecken. Die komplette Installation sowie die Fliesen sind laut Eigentümerin die Erstausrüstung aus dem Baujahr.

Das Bad im Obergeschoss beinhaltet ein Doppelwaschbecken, ein WC und eine begehbare Dusche. Das Bad im Obergeschoss wurde 2016 renoviert.

Fußböden

Im Erdgeschoss wurden der Flur/Eingangsbereich sowie die Küche in 2016 (laut Eigentümerin) mit größeren dunklen quadratischen Fliesen ausgestattet. Das Wohn-/Esszimmer hat laut Eigentümerin ebenfalls in 2016 ein helles Laminat als Bodenbelag erhalten. Die Bodenbeläge (Fliesenbelag) des Hauswirtschaftsraums, des Gäste-WCs sowie der Treppenanlage wurden nicht erneuert.

Das Obergeschoss ist mit Laminat ausgelegt (2016). Im renovierten Bad (2016) befindet sich ein Fliesenbelag und laut Eigentümerin inkl. Fußbodenheizung.

Besondere Bauteile

Sowohl zur Hauseingangstür als auch vom Garten zum Hintereingang überbrücken zwei Außentreppenstufen den Höhenunterschied zum Erdgeschoss des Hauses. Die Treppenstufen sind mit roten Bodenfliesen verkleidet (siehe Fotodokumentation). Sowohl im Hinterhof als auch beim Vordereingang zeigen sich Abplatzungen an diesen Bodenfliesen der Treppenstufen.

Sonstige Angaben

Die Decke im Flur des Obergeschosses zeigt Wasserflecken. Die Ursache lag laut Eigentümerin an einem kleinen Loch im Dach, das aber in Eigenleistung behoben wurde. Ein Kellerraum ist nicht genutzt. Laut Eigentümerin zeigte dieser beim Hochwasser im Dez. 2023 geringfügigen Wassereindrang (Überschwemmungsgebiete in Anlage 8.16).

5.2.3 Nebengebäude (Garage mit Nebenraum)

Direkt angrenzend an das Wohngebäude befindet sich ein Nebengebäude mit den Außenmaßen von ca. 6,24m x 5,61m und Flachdachkonstruktion. Die Maße sind den Zeichnungen entnommen und wurden überschlägig überprüft. Das Nebengebäude wurde ebenfalls in massiver Bauweise errichtet. Zu beachten ist, dass ein Durchgang vom Nebenraum (Stall) zur Garage existiert. Das Garagentor hat keinen elektrischen Antrieb. An den Innenseiten ist der Wandputz teilweise aufgebrochen.

5.2.4 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

Bzgl. der Außenanlagen wird auf Ziff 4.6 in Verbindung mit der Fotodokumentation (Anlage 8.6) verwiesen.

5.2.5 Bautechnische Beanstandungen

Eingesehene Beanstandungen am Wohnhaus, des Nebengebäudes und im Außenbereich wurden angemerkt.

Konkreter Modernisierungstau wurde nicht festgestellt. Allerdings zeigt das Objekt teilweise fehlende Unterhaltung im Nebengebäude und im Außenbereich. Die Pflasterung am Hausrand sackt ab, die Lackierung der Holzleisten der Dachüberstandverkleidung blättert ab, Bodenfliesen der Treppenstufen sind gebrochen bzw. aufgeplatzt und am Garagentor bildet sich Grünbelag. Der Wandputz in der Garage bricht an verschiedenen Stellen auf.

Als sichtbarer Schaden ist ein verstopftes Fallrohr an der nordöstlichen Hausseite zu nennen, das bereits geborsten ist (siehe Fotodokumentation).

Die Darstellung möglicher bautechnischer Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen.

5.3 Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der ImmoWertV in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale.

Für das zu bewertende Objekt wurden folgende Standardstufen auf Basis der ImmoWertV, des Vor-Ort-Termins sowie der vereinfachten Darstellung der Modellbeschreibung beurteilt.

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer		0,6	0,4			15
Außentüren und Fenster		0,6	0,4			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,1	0,8	0,1		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655,-	725,-	835,-	1.005,-	1.260,-	
Gebäudestandardkennzahl						2,8

5.4 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in Anlage 1 der ImmoWertV festgelegte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
---------------------	----------

5.5 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des

Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungstichtag die folgende Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV in Verbindung mit der Modellbeschreibung ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr	1991
Rechnerisches Alter (ohne Modernisierungen)	34 Jahre
Relatives Alter (Alter/GND) zum WEST in %	48,57%

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads wird gem. Anlage 2 ImmoWertV und gem. Modellbeschreibung (Nds. Erlass vom 16.01.2024), abweichend von den ImmoWertA, die folgende Tabelle zur sachverständigen Einschätzung unterstützend herangezogen:

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	3	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	
Verbesserung der Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	ggf. anteilig
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten Verblendet, etc.
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig, z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Quelle: Modellbeschreibung Vergleichswertfaktoren (siehe Anlage 8.9)

Auf Basis der Vor-Ort-Besichtigung sowie der mündlichen Aussagen der Eigentümerin wurden das Badezimmer im Obergeschoss sowie einige Bodenbeläge im Jahr 2016 erneuert.. Darüber hinaus wurde im Jahr 2020 eine neue Gasheizung installiert. Folgende Modernisierungspunkte werden berücksichtigt:

Badezimmer im Obergeschoss (2016)	1
Bodenbeläge (2016)	1
Heizungsanlage (2020)	2
Gesamt	4

Unter Berücksichtigung des relativen Alters ist auf Basis der Modernisierungspunkte für die Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 der ImmoWertV die folgende Formel* anzuwenden:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

*Die Angaben a, b und c sind der Tabelle in Anlage 2 der ImmoWertV zu entnehmen.

Die Berechnung der Restnutzungsdauer gem. obiger Formel ergibt eine unveränderte Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Baujahr	1991
Alter zum Wertermittlungstichtag	34 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) (nach Berücksichtigung von Modernisierungen)	36 Jahre
Relatives Alter	34 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Anlage 2 ImmoWertV) mit 36 Jahren sachverständig bestimmt.

6 Grundsätze zur Wertermittlung

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es folglich, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) zu bestimmen.

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswert-

verfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditebetrachtung gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Wertverhältnisse und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der

herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Vergleichs- bzw. Sachwertes gehandelt, da vorwiegend die private Nutzungsmöglichkeit und der Wohnwert der Immobilie ausschlaggebend ist.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne von § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren und der Modellbeschreibung (siehe Anlage 8.9) zur Verfügung. Ebenso können die notwendigen Bodenrichtwerte online abgerufen werden (siehe Anlage 8.7).

Ergänzend wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und/ oder Vergleichsfaktoren/ Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

7 Wertermittlung

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern steht vorrangig die individuelle Wohnnutzungsmöglichkeit bei einer Kaufentscheidung im Vordergrund. Dieser Umstand kann allgemein neben dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt ebenso im Sachwertverfahren per Bewertung gemäß ImmoWertV angemessen ermittelt werden.

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert kann ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt werden. Daneben kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können. Gemäß Modellbeschreibung (Anlage 8.9) sind Bodenrichtwerte, ggf. angepasst mit Umrechnungskoeffizienten, als Bezugseinheit zu verwenden.

Ergänzend zu prüfen ist bei der Bodenwertermittlung nach § 41 ImmoWertV, inwieweit bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. für die Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige

Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein im Sinne der ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenrichtwertkarte per 01.01.2025 weist für das Objekt und die umliegenden Grundstücke einen Wert von 90,00 €/m² aus (siehe Anlage 8.7). Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Mit Stichtag zum 01.01.2025 wird für die Bewertung daher von einem Bodenrichtwert von 90,00 €/m² ausgegangen. Aufgrund der vorliegenden zeitlichen Entwicklung des Bodenwerts (siehe Anlage 8.7) wird zum Wertermittlungsstichtag ohne weitere Anpassung ebenfalls ein Bodenrichtwert von 90,00 €/m² angenommen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von insgesamt 721 m². Für die vorliegende Bebauung verfügt das Objekt damit über eine marktübliche Größe. Zusätzliche selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden. Weitere Merkmale, die einen Abschlag begründen, wurden nicht festgestellt. Eine eingetragene Baulast wird an anderer Position berücksichtigt.

Besondere Abweichungen für Zu- oder Abschläge sind beim zu bewertenden Objekt nicht anzunehmen. Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes ergibt sich somit folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert für die Grundstücksfläche:

Fläche	Größe		Bodenwert		Gesamtbodenwert
Flurstück 32/17	721 m ²	x	90,00 €/m ²	=	64.890,- €

7.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht und die vorrangig von einem potentiellen Erwerber zur Eigennutzung nachgefragt werden. Nach den Ausführungen der ImmoWertV und ImmoWertA gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren selbst ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. 7.1) vorrangig im Vergleichswertverfahren oder mittels Bodenrichtwerten ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und des Regionalfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen) kann auch mittels sachverständiger Schätzung erfasst werden.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum-, Flächen-, oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlage 4 der ImmoWertV für verschiedene Gebäudearten als Kostenkennwerte zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern insb. abhängig von folgenden Merkmalen:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| • Außenwände | • Dach |
| • Fenster und Außentüren | • Innenwände und -türen |
| • Deckenkonstruktion und Treppen | • Fußböden |
| • Sanitäreinrichtungen | • Heizung |
| • Sonstige techn. Ausstattung | |

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich per Einordnung gem. ImmoWertV eine Standardstufe von 2,8 (vgl. 5.3).

Auf Basis der ermittelten Standardstufe ergibt sich ein vorläufiger Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Außenwände	1,0	x	23%	x	835,00 €	=	192,05 €	/m ² BGF
Dach	0,6	x	15%	x	725,00 €	=	65,25 €	/m ² BGF
	0,4	x	15%	x	835,00 €	=	50,10 €	/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,6	x	11%	x	725,00 €	=	47,85 €	/m ² BGF
	0,4	x	11%	x	835,00 €	=	36,74 €	/m ² BGF
Innenwände und -türen	1,0	x	11%	x	835,00 €	=	91,85 €	/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0	x	11%	x	835,00 €	=	91,85 €	/m ² BGF
Fußböden	1,0	x	5%	x	835,00 €	=	41,75 €	/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,1	x	9%	x	725,00 €	=	6,53 €	/m ² BGF
	0,8	x	9%	x	835,00 €	=	60,12 €	/m ² BGF
	0,1	x	9%	x	1.005,00 €	=	9,05 €	/m ² BGF
Heizung	1,0	x	9%	x	835,00 €	=	75,15 €	/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,0	x	6%	x	835,00 €	=	50,10 €	/m ² BGF

Vorl. Kostenkennwert (NHK 2010)

818,38 € /m² BGF**Brutto-Grundfläche**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen. Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken. Gemäß der vorliegenden Flächenberechnungen (siehe Anlage 8.5) beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) 226,59 m². Während des Vor-Ort-Termins wurden die Maße aus den Bauzeichnungen überschlägig auf Korrektheit überprüft.

Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten, Geräteschuppen, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen. Auch kleinere Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Geräteschuppen

werden üblicherweise mittels (pauschaler) Zeit- oder Neuwerte berücksichtigt, da sie in der Regel mit dem Normgebäude eine Wirtschaftseinheit- und Schicksalsgemeinschaft bilden.

Baupreisindex (BPI)

Nach § 36 ImmoWertV sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist gem. ImmoWertV der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>).

Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungstichtag bei **134,3** (2021 = 100) für das III. Quartal 2025. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (2021 = 100) muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2021 und damit wie folgt:

$$\text{BPI (Wohngebäude III/2025 (2021 = 100))} = 134,3$$

$$\text{BPI (Wohngebäude) } \emptyset \text{ 2010 (2021 = 100)} = 70,8$$

$$\text{BPI (Wohngebäude) III/2025 (2010 = 100)} = (134,3 / 70,8) \times 100 = \mathbf{189,7} \text{ (umbasiert)}$$

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Im vorliegenden Fall beträgt der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor 1,0. Demnach erfolgt keine diesbezügliche Anpassung bzw. Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine

Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren (Anlage 8.9) zu wählen. Bzgl. der Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen zu den Beschreibungen der baulichen Anlagen (vgl. 5.5) verwiesen.

Der Alterswertminderungsfaktor wurde wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{36 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} = 0,514$$

7.2.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren:

Sachwert Wohngebäude		
Objekt- und ausstattungsbezogener NH-Wert (2010)	=	818,38 € / m ²
Anpassung über Baupreisindex an WEST (x Faktor 1,897)	=	1.552,47 € / m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	x	226,59 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	351.774,18 €
Regionalfaktor	x	1,0
Alterswertminderungsfaktor	x	0,514
Zeitwert des Wohngebäudes inkl. BNK (gerundet)	=	180.812,- €

Der Kostenkennwert der Garage inkl. Nebenraum wurde nach Erfahrungswerten in Verbindung mit den Kennwerten gem. Typ 14.1 (ImmoWertV, Anlage 4) wie folgt bestimmt:

Sachwert Garage		
Objekt- und ausstattungsbezogener NH-Wert (2010)	=	485,00 € / m ²
Anpassung über Baupreisindex an WEST (x Faktor 1,897)	=	920,05 € / m ²
Brutto-Grundfläche (6,24m x 5,61m)	x	35,01 m ²
Herstellungskosten (inkl. BNK)	=	32.210,95 €
Regionalfaktor	x	1,0
Alterswertminderungsfaktor	x	0,514
Zeitwert der Garage inkl. BNK (gerundet)	=	16.556,- €

Ergänzend wird - soweit vorhanden - ein Zuschlag für nicht erfasste Bauteile oder fest eingebaute Einrichtungen berücksichtigt.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt ist im Jahr 2016 ein Kaminofen installiert worden. Dieser gilt jedoch im Vergleich zu offenen Kaminen oder Kachelöfen nicht als fest eingebaute Einrichtung und wird somit nicht gesondert berücksichtigt. Auch wurden bei dem Vor-Ort-Termin keine anderweitigen zu berücksichtigenden nicht erfassten Bauteile oder fest verbauten Einrichtungen festgestellt.

7.2.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Gemäß Modellbeschreibung (siehe Anlage 8.9) werden als Sachwert für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschale Wertansätze in einer Größenordnung zwischen 5.000,- € und 20.000,- € berücksichtigt. Diese Wertansätze beinhalten u. a. die Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und einfache Nebengebäude.

Aufgrund der im Rahmen des Vor-Ort-Termins vorgefundenen Situation wird aufgrund der Anschlusssituation, den Plattierungen im Hinterhof und zum Nebengebäude pauschal unter Berücksichtigung des Alters von folgendem Wertansatz ausgegangen:

Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Pauschaler Wertansatz	=	7.000,- €

7.2.3 Bodenwert

Bzgl. der Ermittlung des Bodenwerts wird auf Kapitel 7.1 verwiesen.

Bodenwert		
Grundstücksgröße x Bodenwert je m ²	=	64.890,- €
Bodenwert des zu bewertenden Objekts	=	64.890,- €

7.2.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts wie folgt:

Gebäudesachwert	=	180.812,- €
Sachwert Garage	+	16.556,- €
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.000,- €
Bodenwert	+	64.890,- €
Vorläufiger Sachwert	=	269.258,- €

7.2.5 Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden

vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte auf Basis der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) in Verbindung mit den Daten des Wertermittlungsobjekts (siehe Anlage 8.4):

Sachwertfaktor	=	0,92
-----------------------	---	-------------

7.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. 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, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Für die sichtbaren Schäden bzw. den teilweise unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand am Wohnhaus und der Garage wird pauschal und überschlägig ein Wert von 5.000,- € geschätzt.

Schäden u. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand	=	5.000,- €
--	---	------------------

Aufgrund der Tatsache, dass die Heizung laut Eigentümerin nur gemietet ist und weiterhin monatliche Mietzahlungen anfallen, wird dies als kostenverursachende Mietbindung wertmindernd berücksichtigt. Da keine Vertragsunterlagen zu der Miete der Heizungsanlage

vorliegen, werden die weiteren Kosten unter Berücksichtigung von Abzinsungen pauschal mit 6.000,- € geschätzt.

Wertminderung aufgrund gemieteter Heizungsanlage	=	6.000,- €
---	---	------------------

Eingetragen im Grundbuch ist eine Abstandsbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks „An der Weiche 13“ (Flurstück 32/24, Flur 9, Gemarkung Emslage, Gemeindeteil Rühle), eingetragen am 05.07.2001 (siehe Anlage 8.10). Die jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts gestatten, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Sie verpflichten sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten oder in einer dem Nachbargrundstück entsprechenden Weise anzubauen.

Die Teilfläche kann weiterhin als Teil des Gartens genutzt werden. Auch ist ein entsprechender Anbau weiterhin möglich. Da mit der Baulast dennoch eine Einschränkung des Grundstücks vorhanden ist, wird die Baulast mit 50% des Bodenrichtwertes der Teilfläche berücksichtigt.

Teilfläche gem. Baulast (9,5m x 3,0m)	=	28,5m²
Bodenrichtwert der Teilfläche (28,5m² x 90,00€)	=	2.565,- €
Wert der Baulast, gerundet (50%)	=	1.283,- €

Weitere für das Wertermittlungsobjekt besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden nicht erfasst.

7.2.7 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	=	269.258,- €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,92
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (gerundet)	=	247.717,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Aufw.)	+/-	- 12.283,- €
Zwischensumme	=	235.434,- €
Sachwert (gerundet)	=	235.000,- €

7.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. 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 sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebädefaktor) sein.

Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

7.3.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Definition der Stichprobe

Anhand der Daten des vorliegenden Wertermittlungsobjekts wurden vom zuständigen Gutachterausschuss vergleichbare Objekte, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind, aus der Kaufpreissammlung erfragt (Anlage 8.8). Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise, wurden ausgeschlossen.

Die Kaufpreise der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem näheren Umfeld des Wertermittlungsobjektes.

Nr.	Kaufzeitpunkt	Grundstücksfläche	Bodenrichtwert	wertrelev. Baujahr	Wohnfläche	Kaufpreis	Origin. Vergleichsfaktor	Umger. Vergleichsfaktor
		m ²	€/m ²		m ²	€	€/m ²	€/m ²
1.	02/2023	570	100	1989	132	235.000	1.780	1.717
2.	06/2023	1.390	82	1995	168	369.000	2.196	2.063
3.	12/2023	910	96	1993	134	305.000	2.276	2.025
4.	07/2024	600	90	1996	103	234.000	2.272	2.096
5.	07/2024	740	97	1988	148	290.000	1.959	1.622
6.	04/2025	600	100	1992	119	335.000	2.815	2.065
7.	04/2023	550	90	1986	147	260.000	1.769	1.502
8.	09/2024	620	90	1996	133	315.000	2.368	1.871
								2.137

Der arithmetische Mittelwert der umgerechneten (angepassten) Vergleichsfaktoren berechnet sich zu 2.137 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich. Damit ergibt sich der Vergleichsfaktor zu **2.137 €/m²**.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Objektart	Einfamilienhaus
Vergleichsfaktor	2.137,- €/m ²
Wohnfläche	118 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	252.166,- €

7.3.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

7.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet, sofern vorhanden und ersichtlich. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrestypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für die sichtbaren Schäden bzw. den teilweise unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand am Wohnhaus und der Garage wird pauschal und überschlägig ein Wert von 5.000,- € geschätzt.

Schäden u. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand	=	5.000,- €
--	---	------------------

Aufgrund der Tatsache, dass die Heizung laut Eigentümerin nur gemietet ist und weiterhin monatliche Mietzahlungen anfallen, wird dies als kostenverursachende Mietbindung wertmindernd berücksichtigt. Da keine Vertragsunterlagen zu der Miete der Heizungsanlage vorliegen, werden die weiteren Kosten unter Berücksichtigung von Abzinsungen pauschal mit 6.000,- € geschätzt.

Wertminderung aufgrund gemieteter Heizungsanlage	=	6.000,- €
---	---	------------------

Eingetragen im Grundbuch ist eine Abstandsbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks „An der Weiche 13“ (Flurstück 32/24, Flur 9, Gemarkung Emslage, Gemeindeteil Rühle), eingetragen am 05.07.2001 (siehe Anlage 8.10). Die jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts gestatten, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche dem Nachbargrundstück bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Sie verpflichten sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten oder in einer dem Nachbargrundstück entsprechenden Weise anzubauen.

Die Teilfläche kann weiterhin als Teil des Gartens genutzt werden. Auch ist ein entsprechender Anbau weiterhin möglich. Da mit der Baulast dennoch eine Einschränkung des Grundstücks vorhanden ist, wird die Baulast mit 50% des Bodenrichtwertes der Teilfläche berücksichtigt.

Teilfläche gem. Baulast (9,5m x 3,0m)	=	28,5m²
Bodenrichtwert der Teilfläche (28,5m² x 90,00€)	=	2.565,- €
Wert der Baulast, gerundet (50%)	=	1.283,- €

Weitere für das Wertermittlungsobjekt besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden nicht erfasst.

7.3.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und ggf. einem sonstigem Bodenwert.

Der Vergleichswert ergibt sich somit wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	252.166,- €
Wertansatz besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 12.283,- €
Sonstiger Bodenwert	---
Vergleichswert (gerundet)	239.883,- €

7.4 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, der vorrangig nach dem Sachwert ermittelt wurde.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.12.2025 mit

235.000, -€

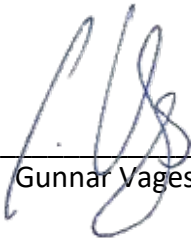
(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Meppen, den 30. Januar 2026

Vorstehende Abschrift, bestehend aus 36 Seiten und 33 Seiten in der Anlage stimmen mit dem von mir gefertigten Original überein.





Gunnar Vages

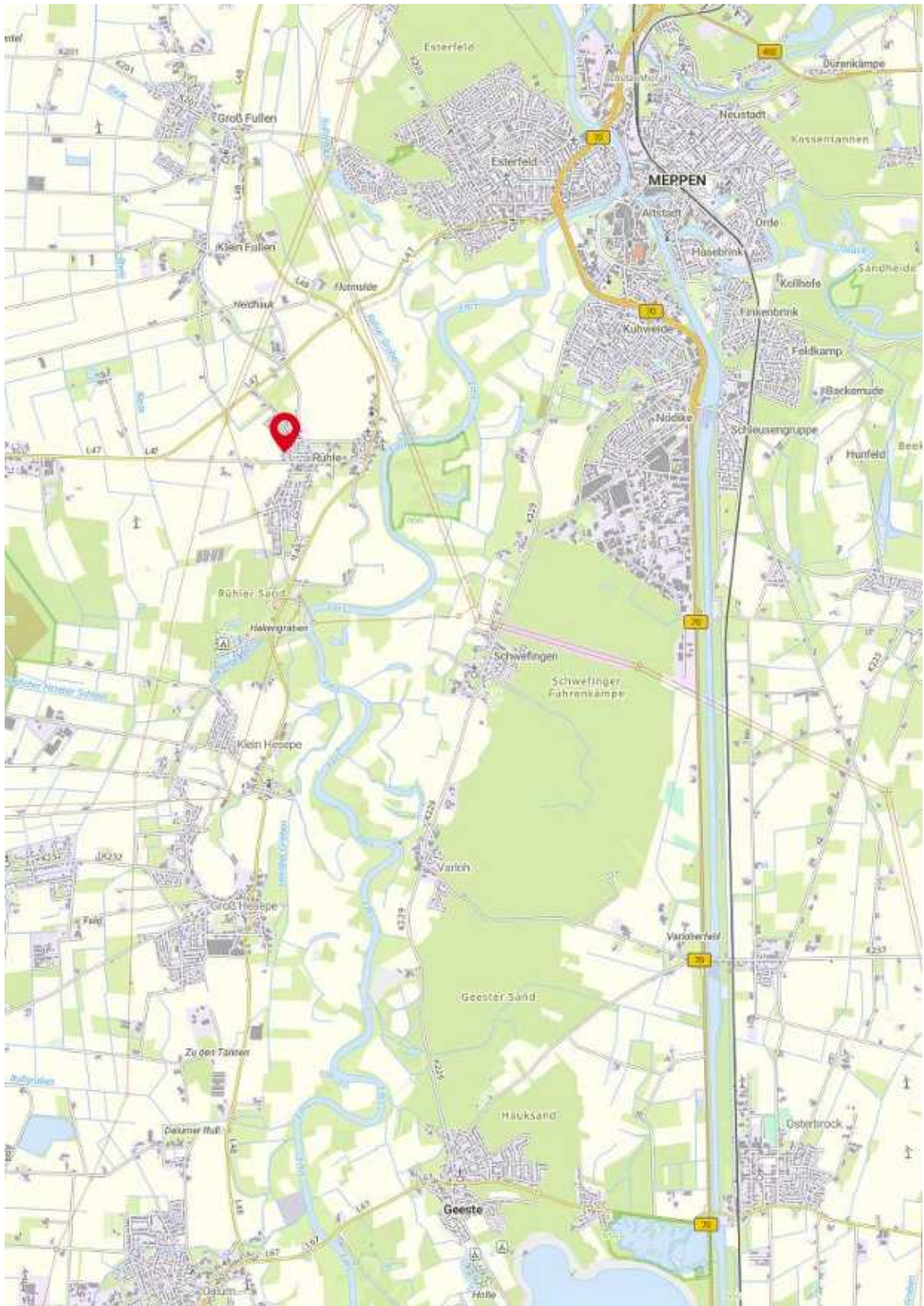
(DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke D1 + D2)

8 Anlagen

8.1 Lageplan



Quelle: <https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

8.2 Liegenschaftskarte (Ausschnitt, ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

8.3 Grundbuchauszug

Amtsgericht Meppen		Grundbuch von Einzlage			Blatt 3466	Bestandsverzeichnis Lagen 1		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Beitragende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Seite		
		Gemeinschaft (Vermessungsblatt)	Flz	Fläche	Ungen- schäftlich	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c	d	e	f	g
1	2	3				4		
1	-	Einzlage	9	32/17		Gebäude- und Freifläche, An der Weiche 14	7	21

Meppen Einzlage 3466 - Geändert am 08.08.2025 - Abdruck vom 01.12.2025 - Seite 2 von 8 Seiten

Amtsgericht Meppen		Grundbuch von Einzlage			Blatt 3466	Abteilung II Lagen 1		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Beitragende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Seite		
		Gemeinschaft (Vermessungsblatt)	Flz	Fläche	Ungen- schäftlich	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c	d	e	f	g
1	2	3				4		
1	1	die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (§27 K 18/23). eingetragen am 04.08.2025.						

Meppen Einzlage 3466 - Geändert am 08.08.2025 - Abdruck vom 01.12.2025 - Seite 5 von 8 Seiten

8.4 Sachwertfaktoren Landkreis Emsland

**Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Emsland**

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag:

Bodenrichtwert [€/m²]:

Vorläufiger Sachwert [€]:

Wertrelevantes Baujahr:

Sachwertfaktor: **0,92**

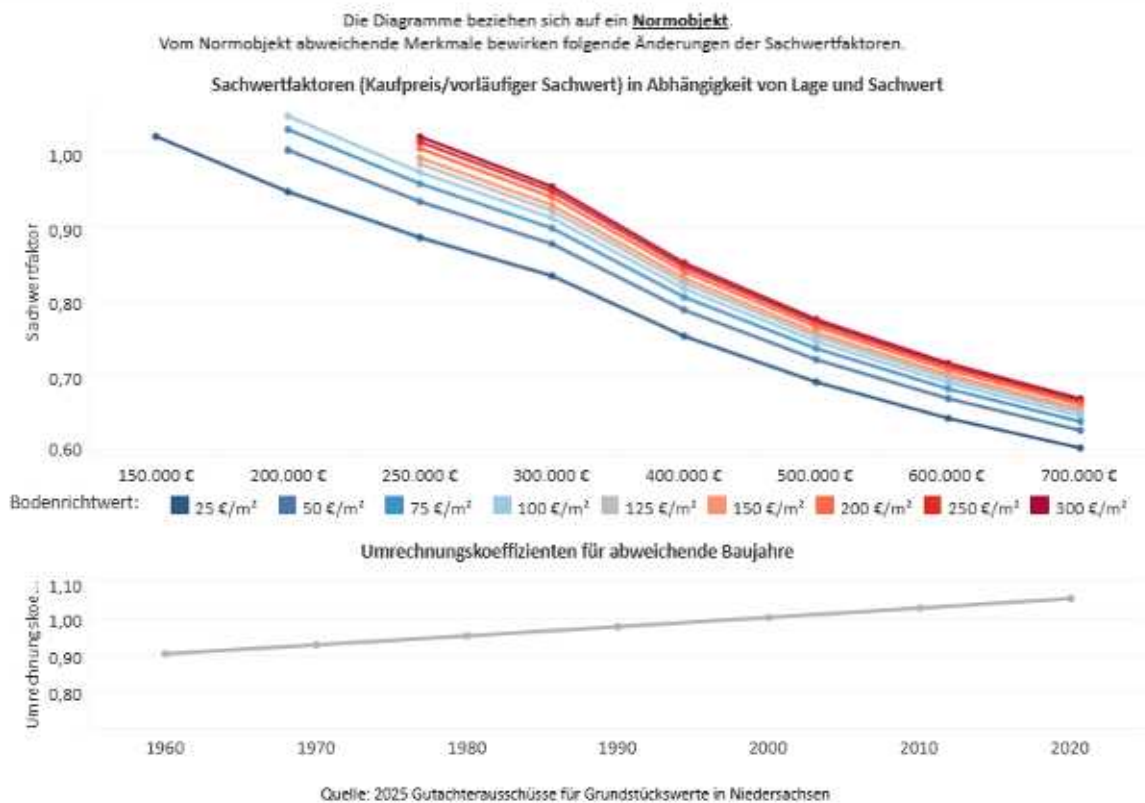
Standardabweichung: **± 0,12**

[Modellbeschreibung](#)

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 785 Kauffälle

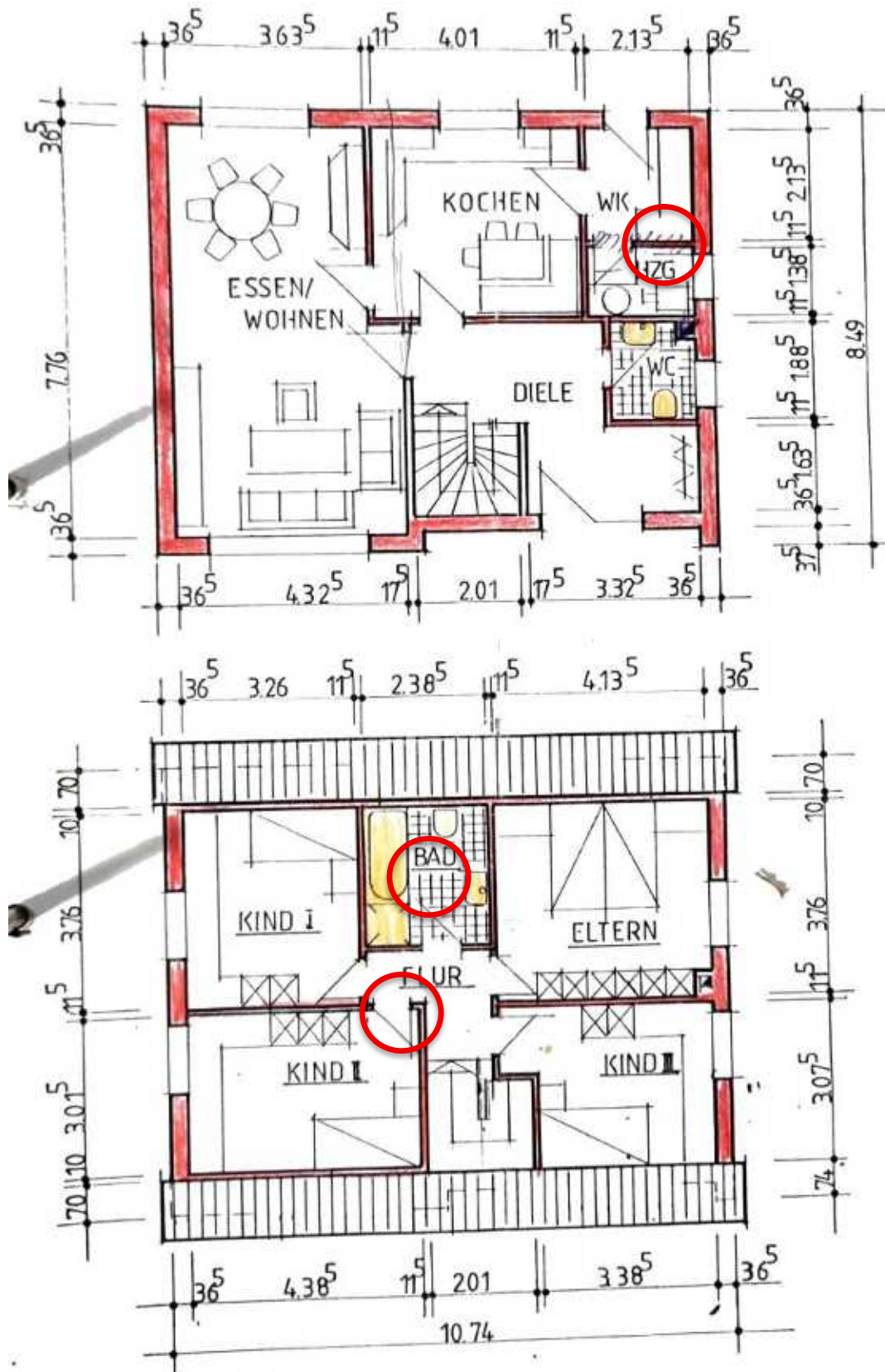
Merkmal	Min.	Max.	Median
Bodenrichtwert [€/m²]	10	300	75
Kaufzeitpunkt	07.01.2022	25.11.2024	03.07.2023
Wertrelevantes Baujahr	1900	2022	1988



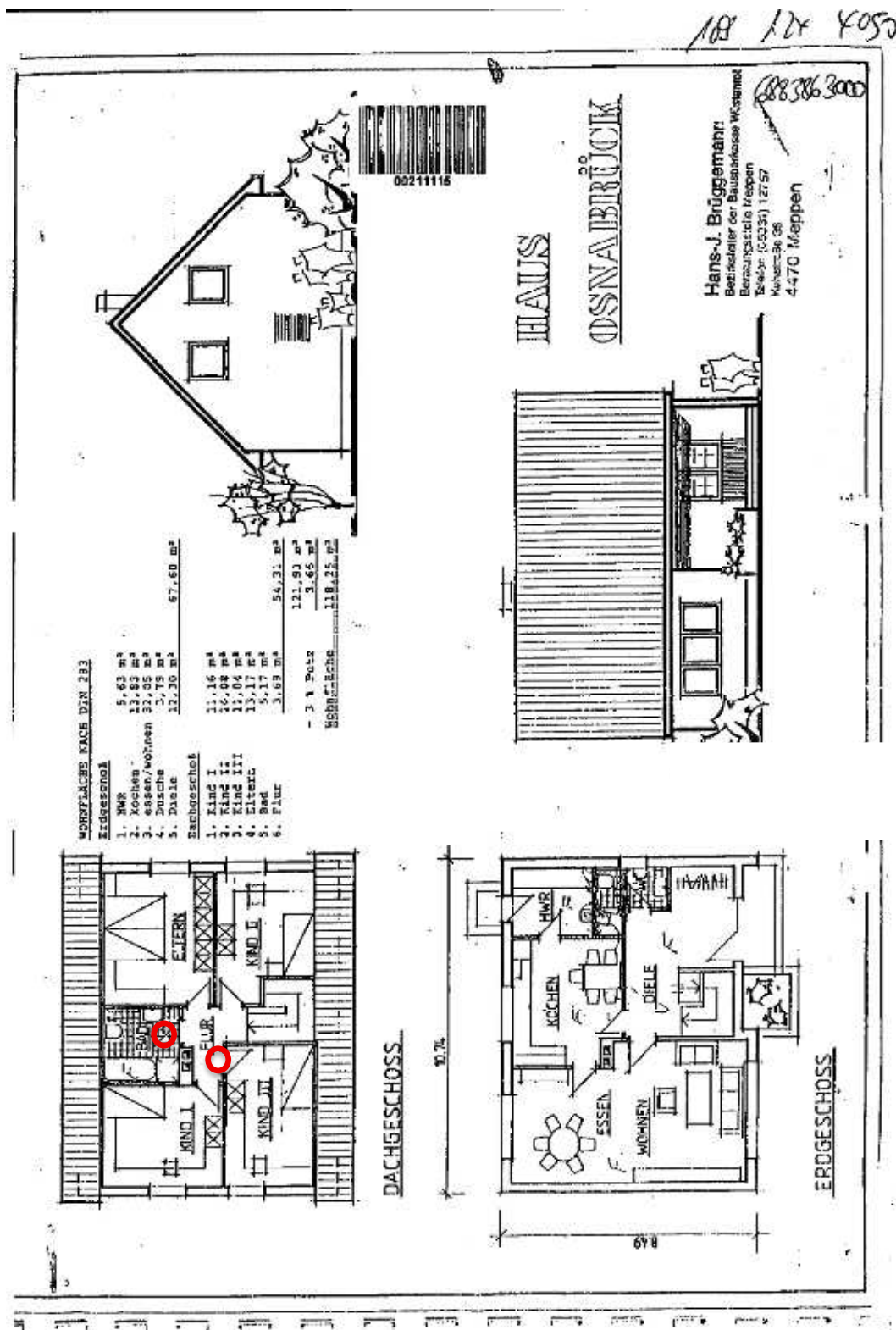
Quelle:

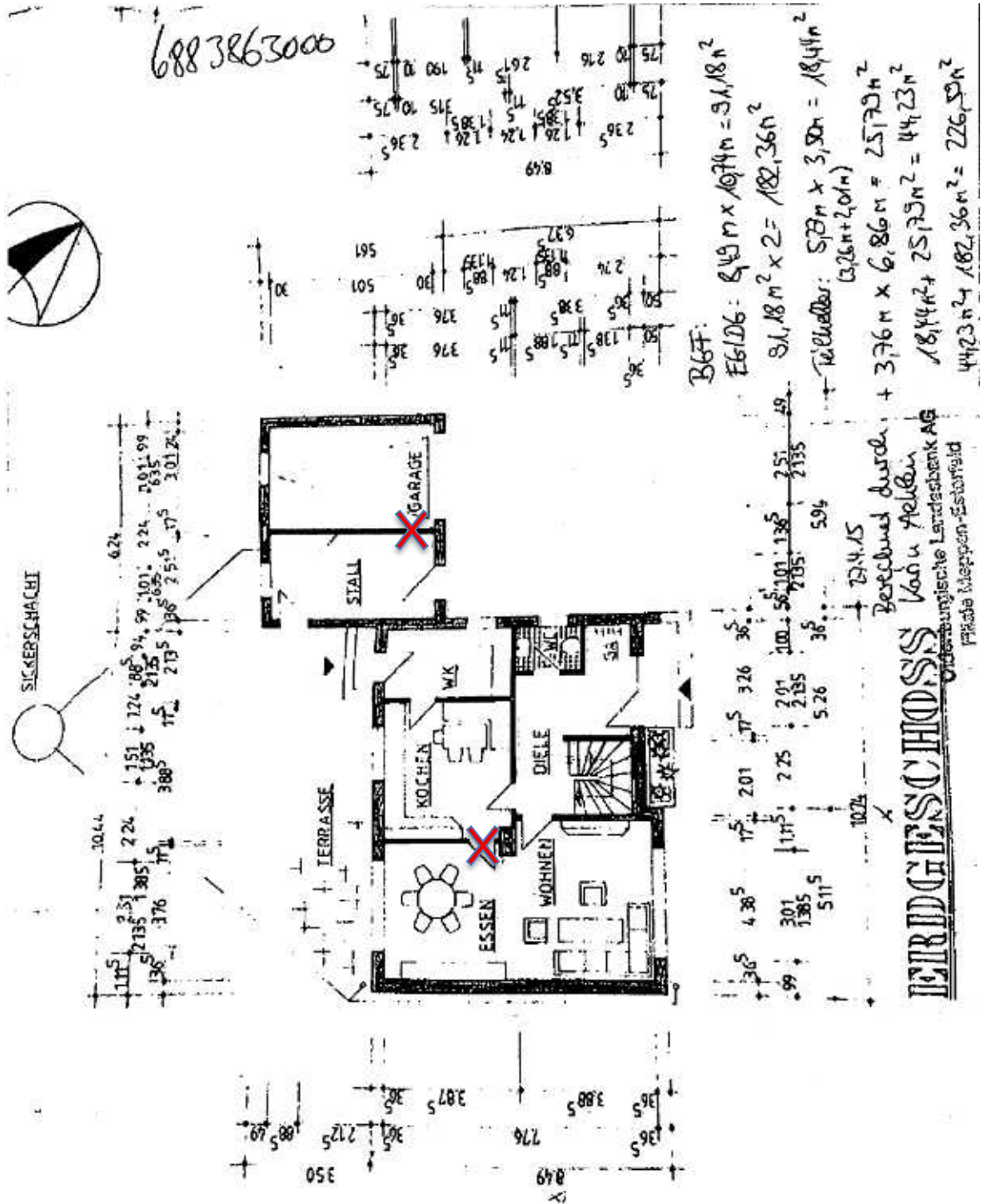
https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser/2025_sw_efh_osmep_osmepel

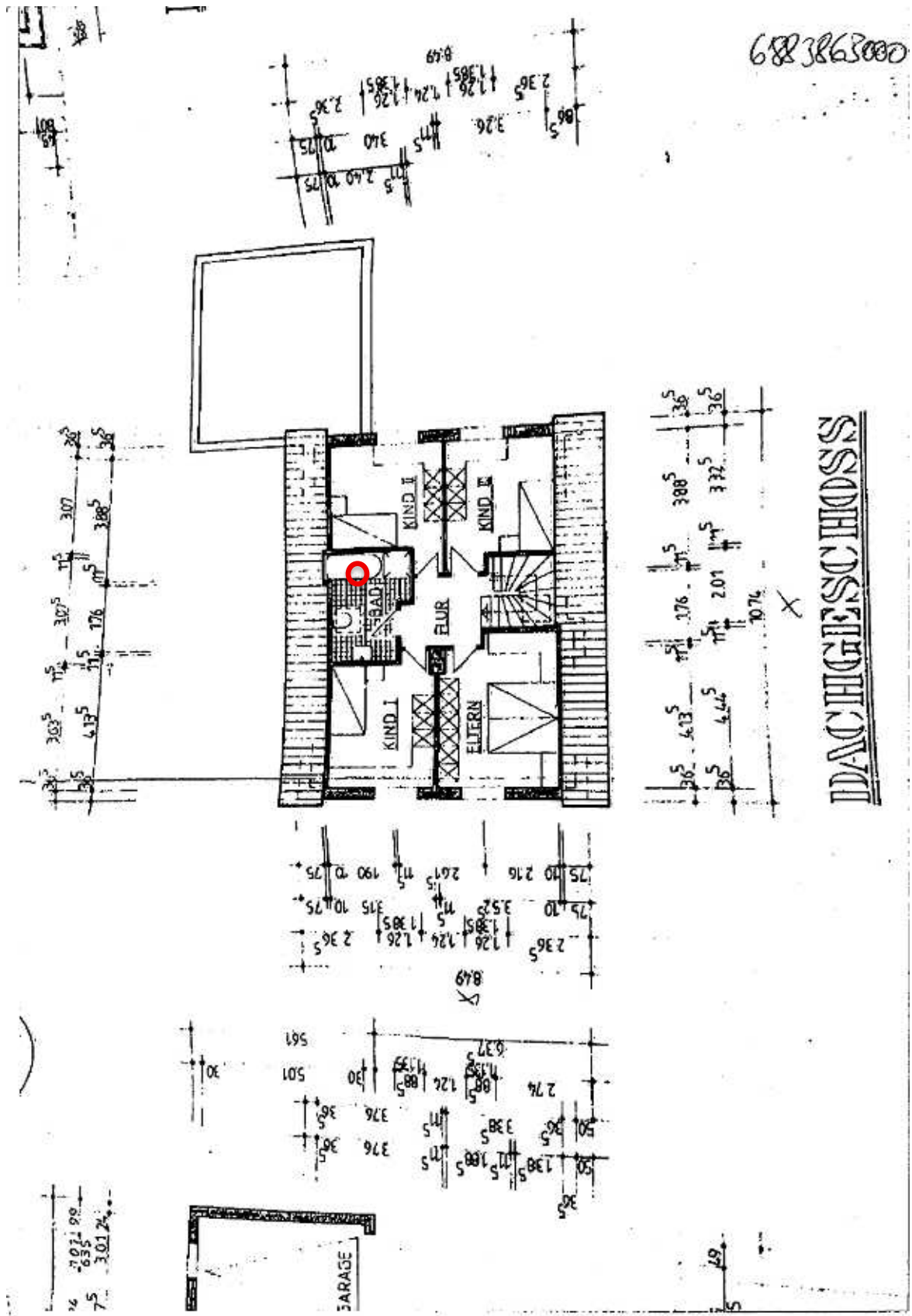
8.5 Grundrisse / Skizzenansicht (vom Eigentümer)



WEITERE ANSICHTEN (gem. Bauunterlagen)







8.6 Fotodokumentation des Ortstermins am 29.12.2025

Ansicht Straßenseite



Ansicht Rückseite



Ansicht Ostseite



Weitere Ansichten









8.7 Bodenrichtwertkarte



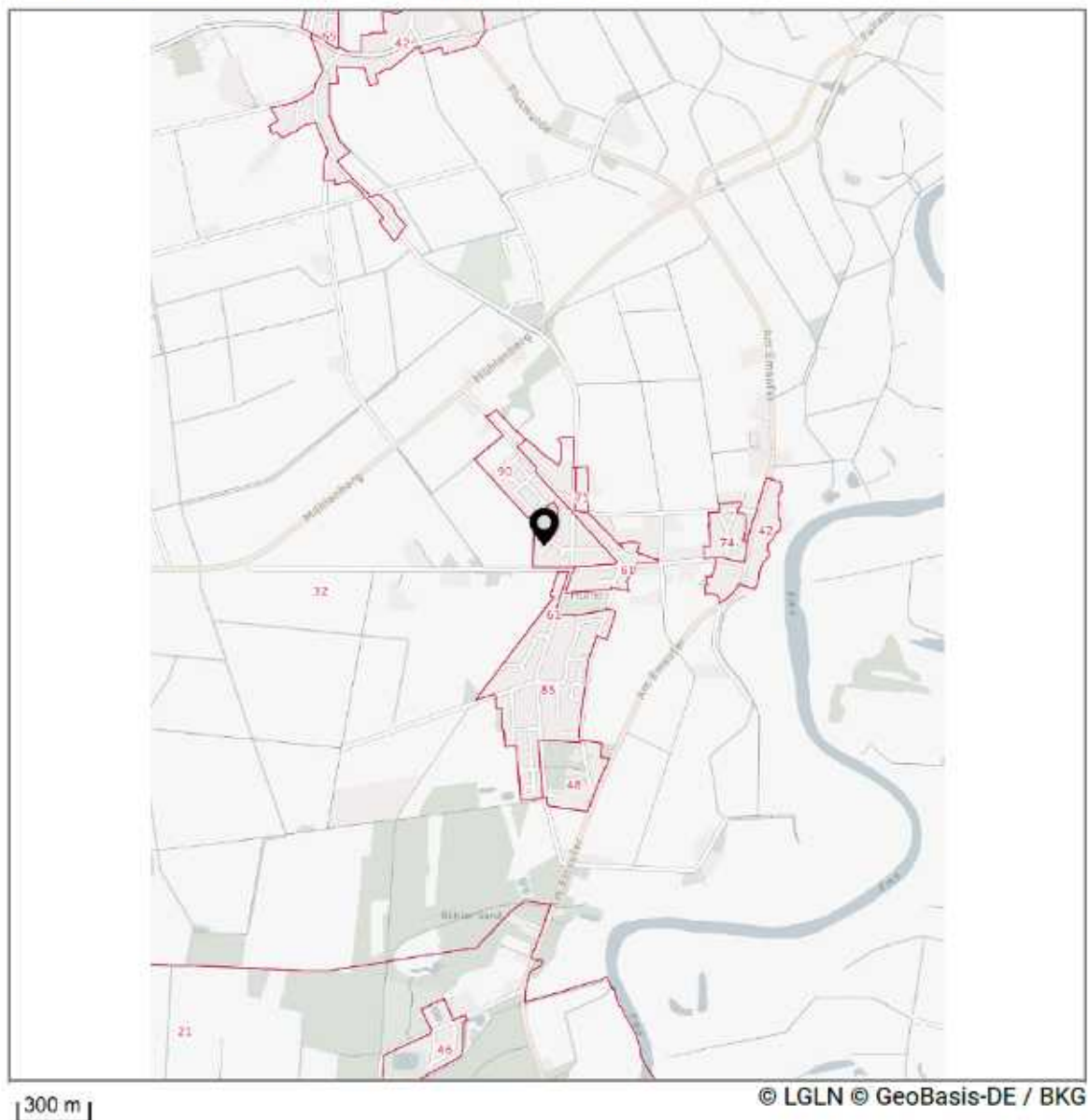
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 06.01.2026)

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

Adresse: An der Weiche 14, 49716 Meppen - Rühle
Gemarkung: 3109 (Emslage), Flur: 9, Flurstück: 32/17





Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07504396

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 90 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.6692&lng=7.23923&zoom=13.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

[lat=52.6692&lng=7.23923&zoom=13.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.6692&lng=7.23923&zoom=13.56&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück-Meppen



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](https://www.govdata.de)^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

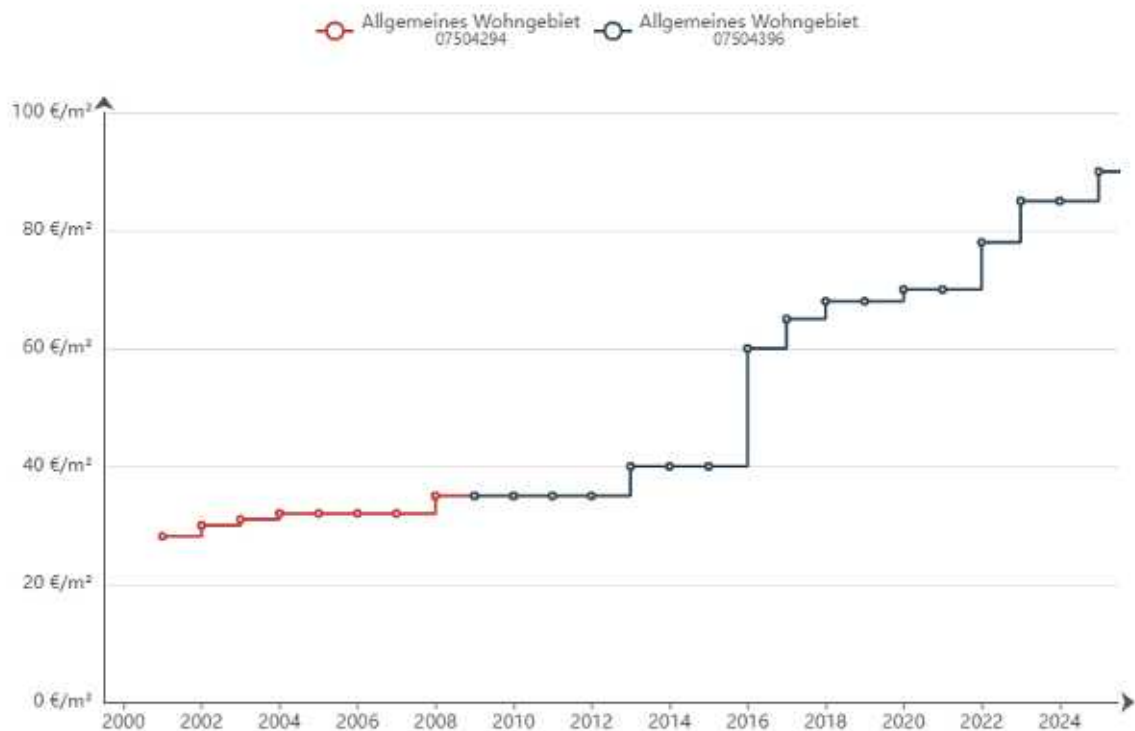
1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Bodenrichtwertzone	07504396
Bodenrichtwert	90 € / m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Veröffentlicht am	01.03.2025

Zeitliche Entwicklung

Die zeitliche Entwicklungsreihe der niedersächsischen Bodenrichtwerte berücksichtigt nur die Bodenrichtwerte, die zum Stichtag des jeweiligen Jahres ermittelt werden. Sie berücksichtigt keine unterjährigen konjunkturellen Entwicklungen.



Für die ausgewählte Koordinate liegen seit dem Jahr 2000 mehrere Bodenrichtwertzonen vor. In der zeitlichen Entwicklungsreihe sind alle Zonen für die Zeiträume ihrer Gültigkeit dargestellt. Werte vor 2002 werden in der Darstellung mit dem Wechselkurs 1,95583 DM/€ verrechnet.

8.8 Auszug aus der Kaufpreissammlung



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Osnabrück - Meppen - Geschäftsstelle -

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen: R2-/

Auftragsdatum: 19.01.2026

Ihr Zeichen:

Auftragsart: Ein- und Zweifamilienhäuser

Auftragsnummer: bl.1006

Lfd. Nr.	Datum (Jahr)	Verkäufer	Erwerber	Gemeinde	Grundstücksnr.	Gebäudeart	Stellungs	Fläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr (Jahr)	modifiz. Baujahr (Jahr)	Standard- etufe	Konstruktio-	Gangweg- Neben- gebäude Anzahl	Keller [%]	Wohn- fläche [m²]	Nutz- fläche [m²]	Kauf- preis [€]	Kauf- preis [€/m²]
1	02.2023	1	1	454014	110	101	1	1.150	90	1990	1990	2,7	6	2	100	270		489.000	1811
2	02.2023	1	1	454032	110	101	1	570	100	1998	1999	2,5	6	2	100	132		235.000	1790
3	06.2023	1	1	454035	110	101	1	1.390	82	1995	1995	3,0	6		100	168		360.000	2190
4	06.2023	1	1	454019	110	101	1	1.080	100	1989	1989	2,7	6	1	0	186		315.000	1694
5	10.2023	1	1	454035	110	101	1	870	82	1989	1989	2,5	6	1	100	179		267.000	1492
6	12.2023	1	1	454014	110	101	1	910	96	1993			6			134		305.000	2276
7	02.2024	1	1	454032	110	101	1	830	90	1992								320.000	
8	07.2024	1	1	454018	110	101	1	600	90	1994						103		234.000	2272
9	07.2024	1	1	454018	110	101	1	740	97	1988			6			148		290.000	1959
10	04.2025	1	1	454032	110	101	1	690	100	1992	1992	3,0	6	1	0	119		335.000	2815
11	05.2025	1	1	454018	110	101	1	620	97	1996								347.000	
12	06.2025	1	1	454014	110	101	1	810	100	1985								251.400	
13	07.2025	1	1	454018	110	101	1	590	90	1995				1				330.000	
14	04.2023	1	1	456025	110	101	1	550	90	1995	1998	2,5	6	1	0	147		240.000	1769
15	05.2023	1	1	456025	111	101	1	1.040	90	1995	1995	2,7	6	2	50	185		292.000	1578
16	09.2024	1	1	456025	111	101	1	620	90	1996	1996	2,8	6		0	133		315.000	2368
17	10.2025	1	1	456025	110	101	1	680	100	1994				1				354.000	
Mittel:								790	90	1992		2,7			50	159		312.300	2001

8.9 Modellbeschreibung (Quellenangabe)

Vergleichsfaktoren - Quelle

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2025_vg_efh_osmep_osmepel

Sachwertfaktoren - Quelle

https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktor/einundzweifamilienhaeuser/2025_sw_efh_osmep_osmepel

8.10 Baulastenauskunft



STADT MEPPEN
Bauaufsichtsbehörde

BAULASTENVERZEICHNIS

von Meppen

Gemeindeteil Rühle

Grundstück (Straße und Haus-Nr.)
An der Weiche 14

Baulastenblatt Nr. 2076

Seite 1

Katasterbezeichnung:
Gemarkung Emslage

Flur 9

Flurstück 32/17

=====

Inhalt der Eintragung

lfd. Nr. 1

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes (Eigentümer z. Zt. ~~_____~~) gestatten, dass von Ihrem Grundstück eine Teilfläche, die im beigefügten Lageplan gelb angelegt ist, dem Nachbargrundstück Flurstück 32/24, Flur 9, Gemarkung Emslage, Gemeindeteil Rühle, Straße: An der Weiche 13, (Eigentümer z. Zt. ~~_____~~) bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird.

Sie verpflichten sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten oder in einer dem Nachbargrundstück entsprechenden Weise anzubauen.

Bemerkungen:

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 05.07.2001.

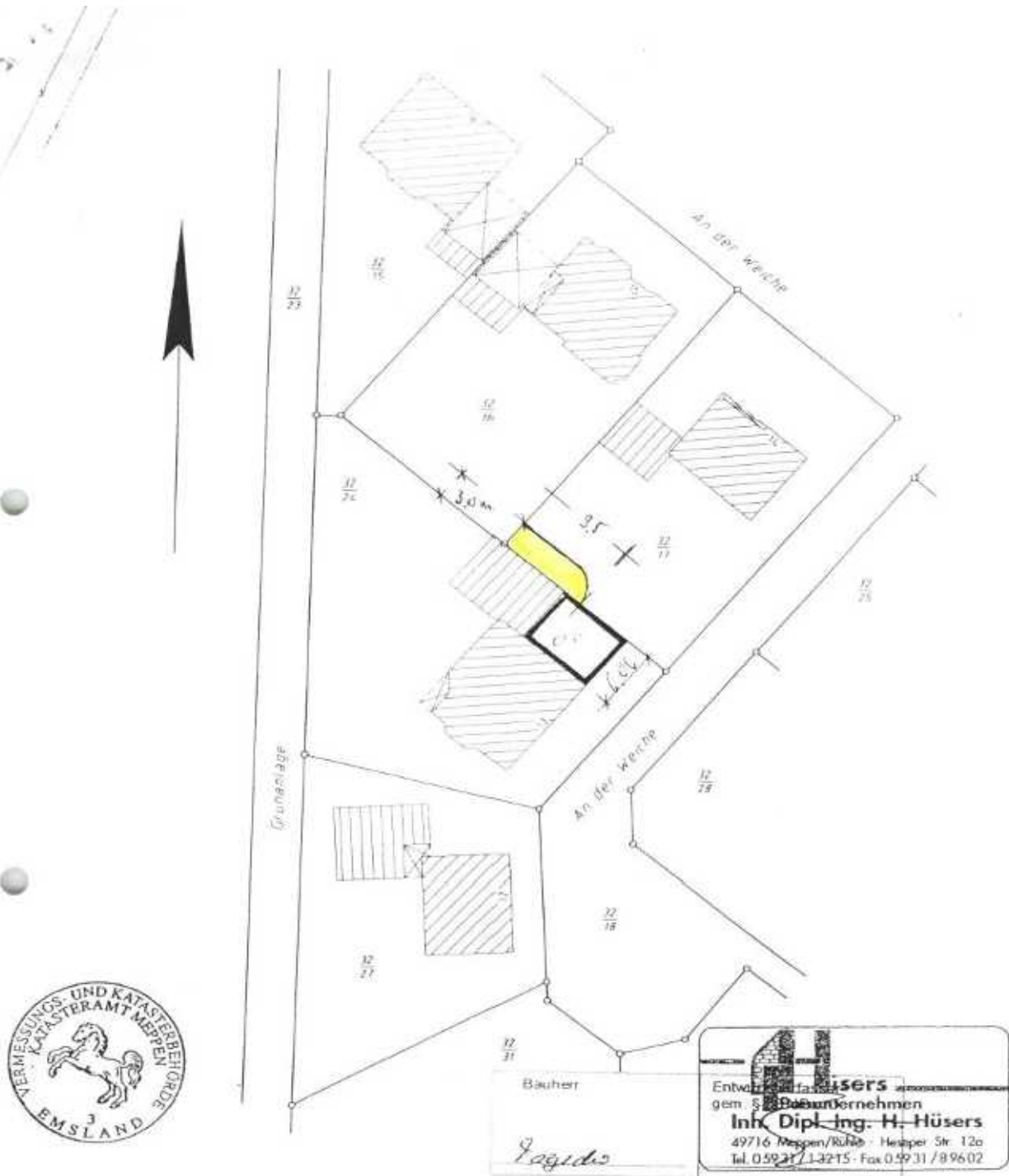
Meppen, den 05.07.01

Im Auftrage:

Niemeyer



Aus Datenschutzgründen
geschworen
Stadt Meppen, Mai 21
Der Bürgermeister
Im Auftrage: Kerke



Nach § 14 VermKatG v. 02.07.1985 (Ndr. GVBl. S. 1871) haben Eigentümer die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu unterrichten, wenn ein Gebäude neu errichtet oder ein bestehendes Gebäude in seinen Außenmaßen verändert worden ist.
Wenn die Ausführung Ihres Bauvorhabens eine Gebäudevermessung zulässt, beantragen Sie bitte auf Ihre Kosten die u.g. Vermessung bei der Stelle, die den Lageplan begutachtet hat.

8.11 Altlastenauskunft



Landkreis Emsland · Postfach 15 62 · 49705 Meppen

Herrn
Gunnar Vages
Hünensand 45
49716 Meppen

Landkreis Emsland
Der Landrat

Fachbereich:

Umwelt

Kontakt:

Frau Meyering

Gebäude: Flögel/Zl.-Nr.

Kreishaus I 554, 2. OG

Telefon-Vermittlung 05931 44-0

Internet: <http://www.emsland.de>

E-Mail: bianca.meyering@emsland.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen:

6727/142/10/31/2026

Durchwahl:

05931 44-1554

Meppen

Datum: 08.01.2026

Grundstück: Meppen, An der Weiche 14
Lage: Gemarkung Emslage, Flur 9, Flurstück 32/17
Vorgang: Altlastenauskünfte auf Anfrage

Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Vages,

das von Ihnen angefragte, oben genannte Grundstück wird im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland nicht als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Meyering

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher nicht unterschrieben.

Hausadresse:
Kreishaus I, Ordenroderung 1, 49716 Meppen

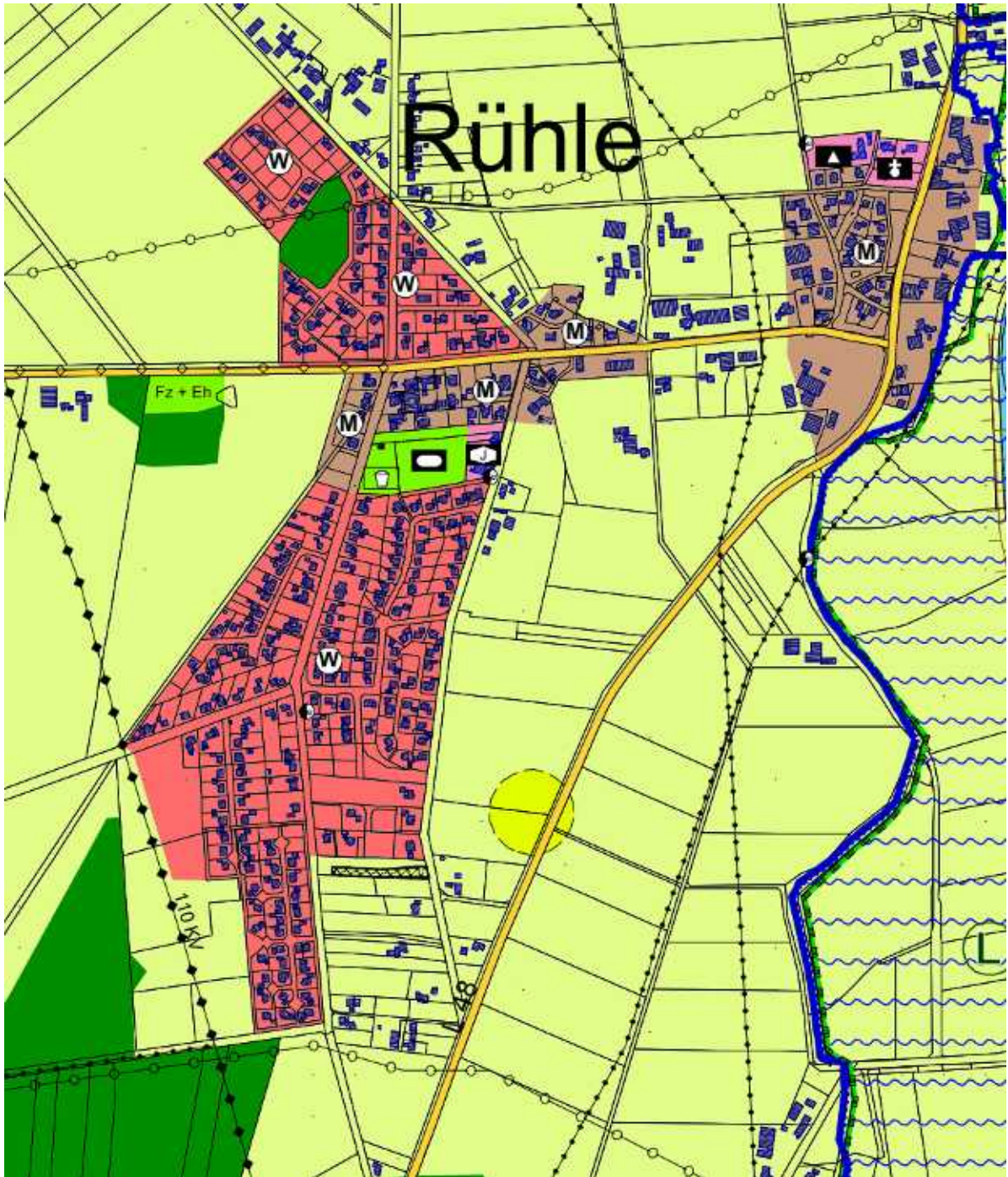
Sprechzeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:30 Uhr u. 14:30 - 16:00 Uhr
Fr. 08:30 - 12:30 Uhr
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Emsland
Emsländische Volksbank
Postbank Hannover

IBAN: DE39 2665 0001 0000 0013 36
IBAN: DE26 2666 0000 0120 0000 00
IBAN: DE36 2501 0030 0012 1323 06

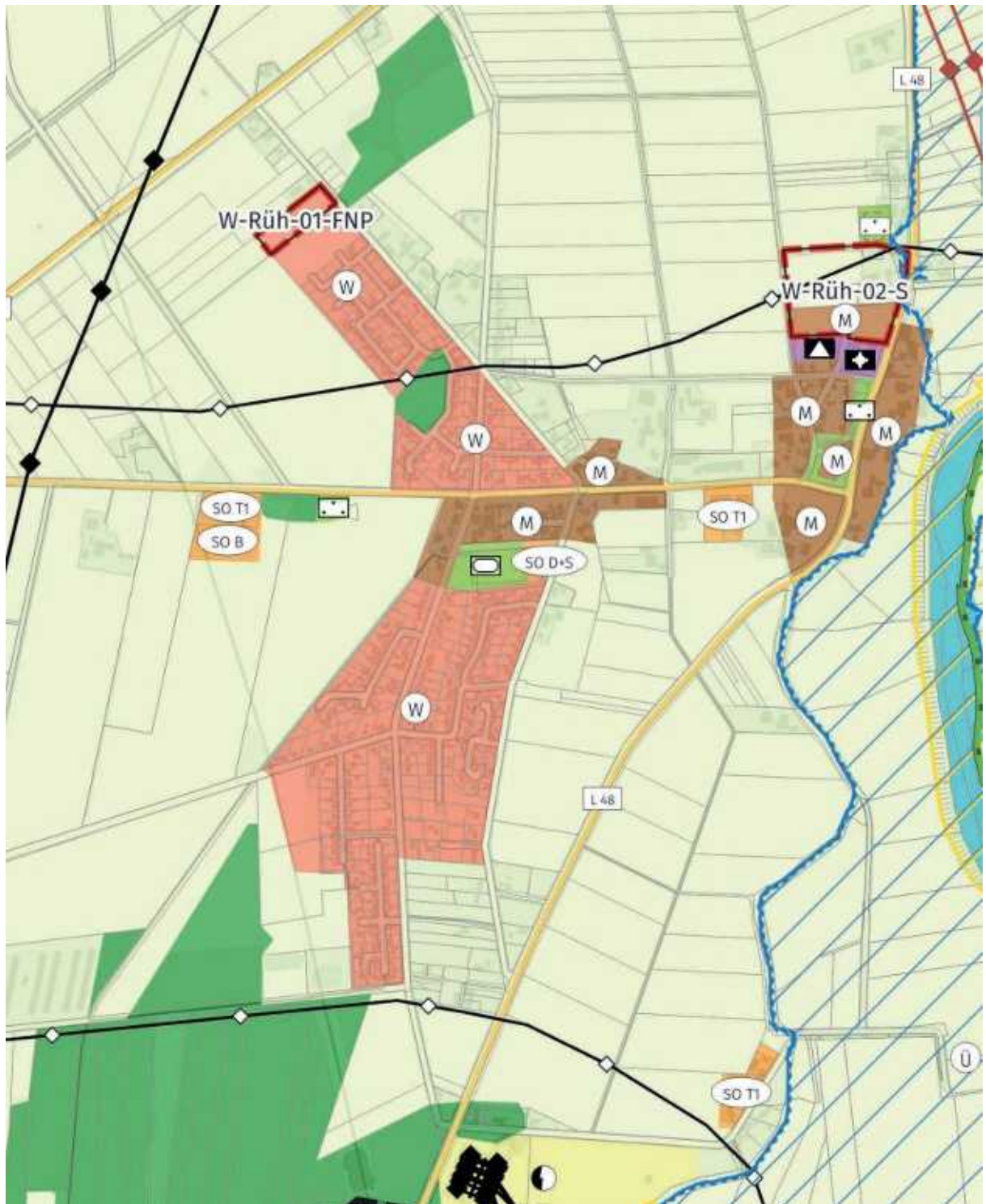
BIC: NOLADE21EMS
BIC: GENODEF3333
BIC: PBNKDE33HAN

8.12 Flächennutzungsplan (Auszug, 96. Änderung (Stand: 07.07.2008))



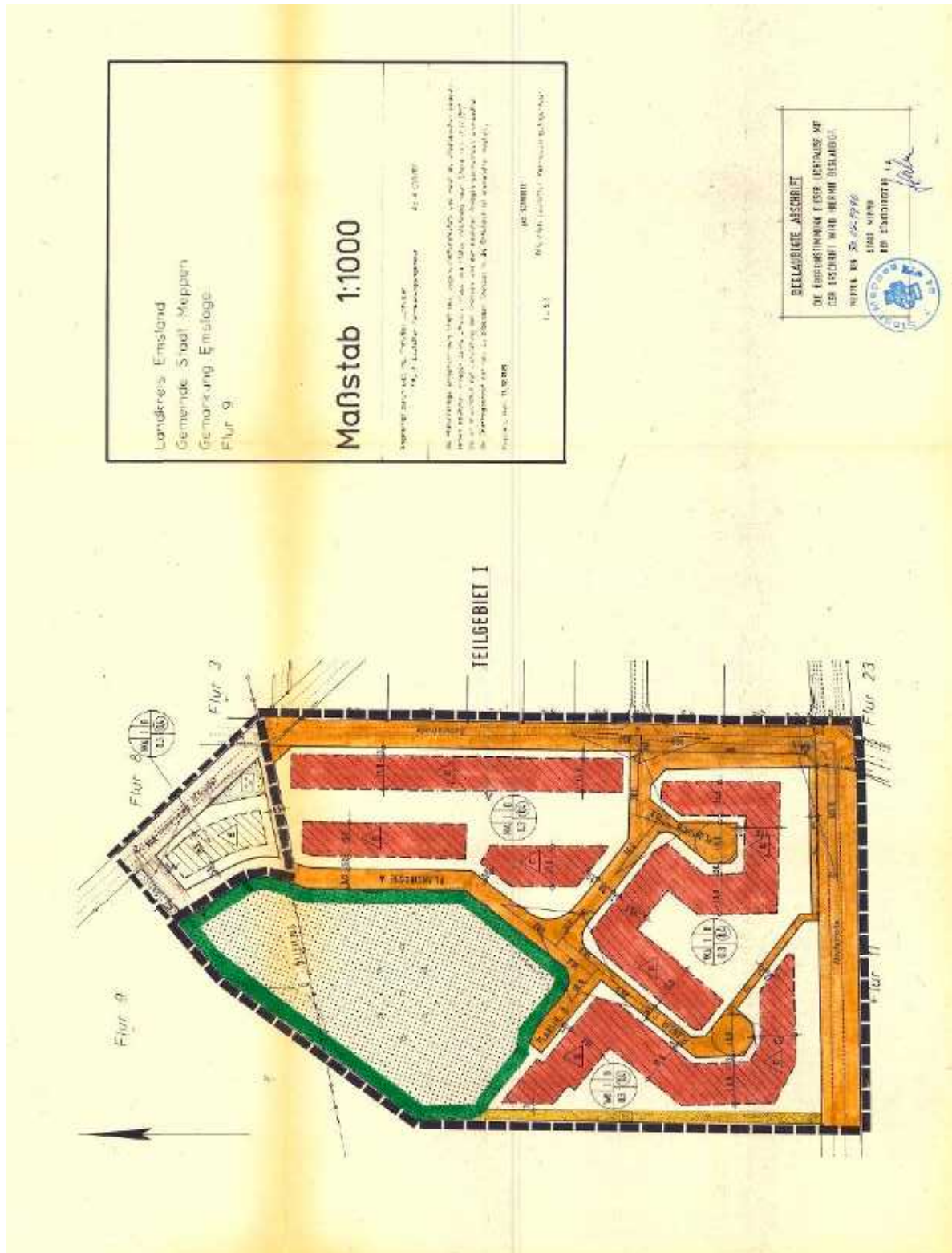
Quelle: https://geoportal.meppen.de/FPlaene/096_FNPaend_Neubekanntmachung.pdf

Flächennutzungsplan (Auszug aus dem Vorentwurf (Stand: 12.09.2024))



Quelle: https://geoportal.meppen.de/BPlaene/Auslegungen/Neuaufstellung_FNP_1_Hauptplan.pdf

8.13 Bebauungsplan (Auszug)



[illegible]



8.14 Baugenehmigung

STADT MEPPEN -DER STADTDIREKTOR-

- Bauordnungsamt -

Datum 28.05.91
 ab 29.5.91
 Aktenkennzeichen 00001333/005
 Sachbearbeiter Herr Menke
 Entwurf dem
☐ Rechtsamt
☐ Baudezernent
☒ Amtsleiter
 mit der Bitte um Gegenzeichnung vor-
 gelegt.
 Meppen, 28/5.
 Bauordnungsamt
 i.A.

Telefon 05931/153-285
 4470 Meppen
 Postfach 1751
 Ludmillerstraße 8
 Unsere Sprechzeiten:
 MO - FR 08.00-12.30 h
 DO 14.30-17.30 h

Bauherr: [REDACTED]
 Grundstück: 4470 Meppen An der Weiche 14
 Vorhaben: Neubau einer Kleinsiedlung (hier: Errichtung eines Wohnhauses
 mit Stallgebäude und Garage) / LK: 1063/90
 Bemerkung: Emslage Flur-Flurstück: 9-32/2

BAUGENEHMIGUNG

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

auf Ihren Antrag wird Ihnen gemäß § 75 der Niedersächsischen Bauordnung -
 NBauO - vom 23. Juli 1973 (Nieders. GVB1. S. 259) in der Fassung vom
 06.06.1986 (Nieders. GVB1. S. 157) die Genehmigung erteilt, die vorbezeich-
 nete Baumaßnahme entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Unter-
 lagen (Bauvorlagen) sowie unter Beachtung der in besonderer Anlage aufge-
 führten Nebenbestimmungen oder Hinweise auszuführen.

Teilsabnahme	(x) wird nicht angeordnet	() wird angeordnet
	() wird antragsgemäß durchgeführt	
Eisenabnahme	(x) wird nicht angeordnet	() wird angeordnet
	() wird antragsgemäß durchgeführt	
Rohbaubabnahme	(x) wird nicht angeordnet	() wird angeordnet
	() wird antragsgemäß durchgeführt	
Schlußabnahme	(x) wird nicht angeordnet	() wird angeordnet
	() wird antragsgemäß durchgeführt	
Bauschild	() ist nicht erforderlich	(x) ist erforderlich

Nebenbestimmungen und Hinweise : Punkte 1 - 14 (siehe beigelegte Anlage)

8.15 Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)	
Gültig bis: 11.03.2024	
1	
Gebäude	
Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	An der Weiche, 49716 Meppen
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1991
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1991
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _N)	141,6 m²
Erneuerbare Energien	
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes	
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).	
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises	
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.	
Aussteller: Alois Bölscher Gebäudeenergieberater Plattenweg 16 49733 Haren ¹⁾ Mehrfachangaben möglich Hausmann & Bölscher, HG Vertriebspartner S.A.®	
12.03.2014	 Datum Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

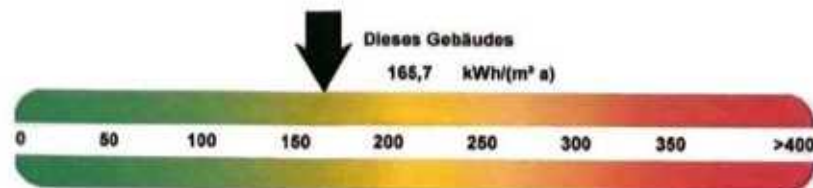
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse
An der Weiche
49716 Meppen

3

Energieverbrauchskennwert

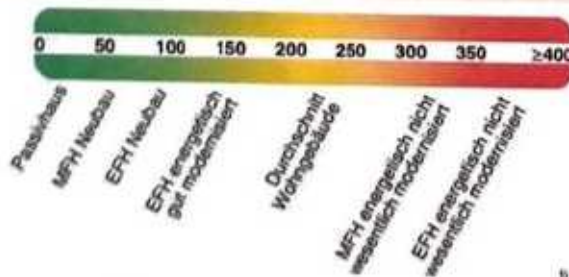
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas LL	01.09.2010	31.08.2011	20998	3780	1,11	135,0	26,7	161,7
Erdgas LL	01.09.2011	31.08.2012	22961	4133	1,19	157,6	29,1	186,9
Erdgas LL	01.09.2012	31.08.2013	20182	3635	1,05	122,8	25,7	148,4
Durchschnitt								165,7

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m² a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus
Straße: An der Weiche
PLZ / Ort: 49716 Meppen
Gebäudeteil:
Nutzfläche: 141,60 m²
berechnet aus der Wohnfläche: 118,00 m²
Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten: 1

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL
Einheit: m³
Energieinhalt: 9,48 kWh / m³

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		m ³	kWh	kWh	%	kWh	%
01.09.2010	31.08.2011	2215	20998	17219	82,0	3780	18,0
01.09.2011	31.08.2012	2422	22961	18828	82,0	4133	18,0
01.09.2012	31.08.2013	2130	20192	16558	82,0	3635	18,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 49716
Ort: Meppen

Leerstände

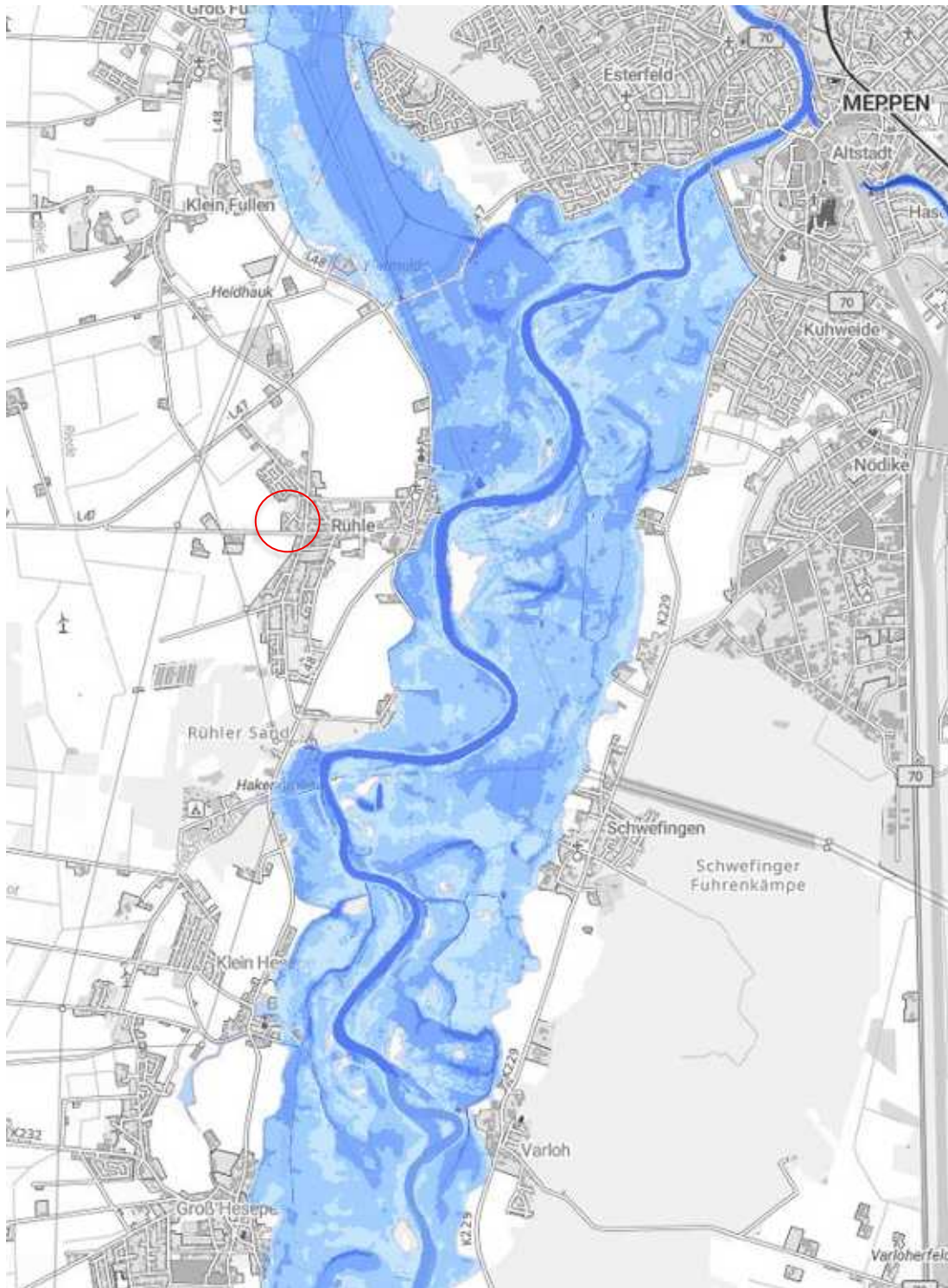
- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.09.2010 - 31.08.2013
Kennwert: 165,7 kWh/(m² a)

8.16 Überschwemmungsgebiete



Quelle:

https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Hochwasserschutz&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&zoom=8&layers=UeberschwemmungsgebieteVerordnungsflaechenNiedersachsen,WassertiefenBinnenlandHQAufig,UeberschwemmungsgebieteVerordnungsflaechenBremen&layers_opacity=0.4,1,1&E=382428.00&N=5836233.00

00

8.17 Abkürzungsverzeichnis

AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
Aufl.	Auflage
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BNK	Baunebenkosten
BPI	Baupreisindex
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
LZ	Liegenschaftszinssatz
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK	Normalherstellungskosten
od.	oder
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
WA	Allgemeines Wohngebiet
WEST	Wertermittlungsstichtag
ZFH	Zweifamilienhaus
ZV	Zwangsversteigerung