

Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 2 K 15/23

20. September 2024

GA-Nr.: 102123

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38709 Wildemann,
Schützenstr. 29 und einer separaten Grünfläche**



Der unbelastete Verkehrswert (Gesamtausgebot und tlw. wirtschaftliche Einheit) wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 geschätzt mit rd.

133.600,- € *

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein (siehe Punkt 1.3)
Einzelausgebote (siehe Punkt 4.6)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile	14
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Vergleichswertermittlung	19
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
4.3.2	Vergleichswert.....	19

4.3.3	Sachwertermittlung	21
4.3.3.1	Sachwertberechnung	21
4.3.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.3.4	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	27
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks A.....	27
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünland).....	28
4.4.1	Bodenwertermittlung	28
4.4.2	Vergleichswertermittlung	29
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks B (Grünland).....	29
4.4.4	Teilgrundstücke.....	29
4.5	Verkehrswert.....	30
4.6	Einzelausgebote.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Schützenstr. 29 38709 Wildemann
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wildemann, Blatt 934, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Wildemann, Blatt 934, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Wildemann, Blatt 934, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 481/2 (333 m ²); Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 484/2 (240 m ²); Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 528 (728 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Clausthal-Zellerfeld vom 13.09.2023 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert der im Grundbuch von Wildemann, Blatt 934 eingetragenen Grundstücke lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 481/2, Hof- und Gebäudefläche, Schützenstr. 29 mit einer Größe von 333 m ² sowie lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 484/2, Hof- und Gebäudefläche, Schützenstr. 29 mit einer Größe von 240 m ² sowie lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 528, Grünland, Hüttenberg mit einer Größe von 728 m ² einge-holt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.05.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.05.2024 wurden die Parteien durch Schreiben vom 24.04.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte <u>nur von außen</u> besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundi-gungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 09.08.2023
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bodenrichtwerte
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte
- Denkmalschutzrechtliche Auskünfte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- liz. Kartenmaterial
- Miet- und Kaufpreisauswertungen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> beim ersten und zweiten Termin wurden Mieter angetroffen. Derzeit scheint das Gebäude leer zu stehen.
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> nein
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> nein
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> dem Sachverständigen sind solche nicht bekannt. Für die Nutzung der Zuwegung ist mit den Landesforsten ein separater Vertrag abzuschließen.
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> es sind keine Altlasten bekannt. Es sind nur die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle möglich.
- i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses
=> im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden

Hinweis des Sachverständigen:

Die Bewertung des Objektes erfolgte nach äußerem Anschein. D.h. sie stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck. Es wurde überwiegend ein einfacher Standard unterstellt. Über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Annahmen sind daher mit einem deutlichen Risiko behaftet und können vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über einen Forstweg der Niedersächsischen Landesforsten. Für die Nutzung ist ein Pachtvertrag zwischen den Landesforsten und dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzuschließen. Der Vertrag wird von den Landesforsten vorgegeben und beinhaltet die Laufzeit, die Instandhaltung des Weges sowie die Höhe der zu zahlenden Nutzungsgebühr. Der derzeitige Vertrag läuft über einen Zeitraum von 6 Jahren bei einem Gestaltungsentgelt von einmalig 400,- EUR. Nach Rücksprache mit den Landesforsten wird bei Abschluss eines neuen Vertrages die Gebühr erhöht.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die Landesforsten auch zukünftigen Eigentümern die Zuwegung verpachten.

Der zukünftige Eigentümer sollte sich **umgehend** um eine Sicherung dieses Nutzungsrechts bemühen, da die Erschließung **dauerhaft** gesichert sein muss. Dieses ist z.B. über eine dingliche Sicherung in Form eines Wegerechts (Geh- und Fahrrecht) im Grundbuch und/oder der Eintragung einer Baulast möglich. (Ob die derzeitige Regelung der „Erschließung“ für zukünftige Bautätigkeiten und Veränderungen auf dem Grundstück ausreichend ist, konnte nicht abschließend geklärt werden).

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass die Nutzung der Zuwegung dauerhaft gesichert werden kann und das Grundstück somit sicher erschlossen ist.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes sind die vorstehend Punkte zwingend zu prüfen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Goslar

überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:
Goslar, Braunschweig, Salzgitter, Hildesheim, Hannover

Landeshauptstadt:
Hannover

Bundesstraßen:
B241, B498, B242, B243, B248, B82

Autobahnzufahrten:
Seesen oder Rhüden auf die A7

Bahnhöfe:
Gittelde, Seesen, Goslar, Bad Harzburg

Flughafen:
Airport Hannover-Langenhangen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 10 km Entfernung in Clausthal-Zellerfeld oder in ca. 27 km Entfernung in Goslar;
Schulen und Ärzte sind in ca. 10 km Entfernung in Clausthal-Zellerfeld oder in ca. 27 km Entfernung in Goslar;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) im Ort;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt in Clausthal-Zellerfeld;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: von der Straße ansteigend;
Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Tiefe:
ca. 27,5 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.301 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich elektrischer Strom, vermutlich Wasser aus öffentlicher Versorgung; vermutlich Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 20.06.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Grundstücke (Gemarkung: Wildemann, Flur 2, Flurstücke 481/2 und 484/2) sind, lt. Aussage des Landkreises Goslar, im Teilgebiet 1 gelegen, welches als höher belastetes Gebiet eingestuft wird. Es sind die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle, insbesondere Blei möglich. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes.
Anmerkung:	Das Grundstück (Gemarkung: Wildemann, Flur 2, Flurstück 528) ist, lt. Aussage des Landkreises Goslar, im Teilgebiet 3 gelegen, welches als belastetes Gebiet eingestuft wird. Es sind die im Harz typischen Bodenbelastungen durch Schwermetalle, insbesondere Zink und Blei möglich. Diese flächendeckende Bodenbelastung ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.08.2023 vor.
---------------------------------------	---

Hier nach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wildemann, Blatt 934 folgende tlw. wertbeeinflussende Eintragungen:
Wegerecht, Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Verlauf sowie Art und Umfang des Wegerechts konnte mit den Daten aus den Grundakten sowie dem vorliegenden historischen Kartenmaterial nicht nachvollzogen werden.

In dieser Wertermittlung bleibt das Wegerecht unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Es können solche aber möglicherweise bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Flächennutzungs- und Bebauungsplan:

Das bebaute Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich §34 BauGB und ist im F-Plan als WA mit einer GFZ von 0,6 dargestellt.

Bei dem Grundstück: Gemarkung Wildemann, Flur 2, Flurstück 528, Grünland, Hüttenberg mit einer Größe von 728 m² handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Landschaftsschutzgebiet und ein §28A Biotop nach BNatschG, (Bergwiese).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) (nur das Grundstück mit dem Wohngebäude)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. (Wichtig: Siehe auch 1.3)

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist soweit ersichtlich leerstehend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zusätzliche Anmerkung:

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden- oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Wertminderung ist regelmäßig niedriger als die entstehenden Kosten. Deswegen sind die Kosten aus rein wertermittlungstheoretischen Gründen zu dämpfen.

=> (Kosten ungleich Wert).

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, daß sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht gesondert erfasst und zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus;
eingeschossig;
vermutlich teilunterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr: 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: insgesamt Harzer Stülpenschalung (Holz);
Kellergeschoss verputzt und gestrichen
(soweit von der Straße aus ersichtlich)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Kellergeschoss:

Waschküche, Kellerraum (lt. Grundrissplan)

Erdgeschoss:

4 Zimmer, Flur, Küche, WC-Bereich (lt. Grundrissplan)

Dachgeschoss:

5 Zimmer, Flur, WC-Bereich (lt. Grundrissplan)

Wohn-/Nutzfläche: vermutlich ca. 153 m²

Die Wohn-/Nutzfläche wurde durch Abschläge an der Bruttogrundfläche rechnerisch ermittelt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann die Wohn-/Nutzfläche stark von der in der Wertermittlung unterstellten Fläche abweichen. Die Wohn-/Nutzfläche ist daher nur im Rahmen dieser Wertermittlung verwendbar.

Hinweis des Sachverständigen:

Die tatsächliche Aufteilung ist den alten Bauplänen entnommen worden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung fehlen die Informationen zu der aktuellen Aufteilung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Aufteilung und Nutzung ggf. vollständig von den o.g. genannten Angaben abweichen kann.

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

Konstruktionsart: vermutlich Fachwerk

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Keller: vermutlich Mauerwerk

Umfassungswände: vermutlich Holzfachwerk

Innenwände: vermutlich Holzfachwerk

Geschossdecken: vermutlich Holzbalken

Treppen: Geschosstreppen:
vermutlich Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion:
vermutlich Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Krüppelwalmdach

Dacheindeckung:
vermutlich Dachstein (Beton);
vermutlich Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Heizung:	über die Heizungsart ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Es wird eine Zentralheizung vermutet.
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Wandbekleidungen:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Deckenbekleidungen:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Fenster:	Fenster vermutlich aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung.
Türen:	vermutlich Holztüren
sanitäre Installation:	Die tatsächliche Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt
Bauschäden und Baumängel:	aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden

3.2.6 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Balkon (soweit ersichtlich)
---------------------	-----------------------------

3.3 Außenanlagen

Vermutlich Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38709 Wildemann, Schützenstr. 29 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wildemann	2	481/2	333 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	2	
Flur	Flurstück	Fläche	
Wildemann	2	484/2	240 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	3	
Flur	Flurstücke	Fläche	
Wildemann	2	528	728 m ²
Fläche insgesamt:			1.301 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (wirtschaftliche Einheit Ifd. Nr. 1 u. 2)	Einfamilienhaus	573 m ²
B (Grünland Ifd. Nr. 3)	unbebaut	728 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.301 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Für diese Objektart stehen geeignete Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Es wird daher als führendes Bewertungsverfahren angewendet.

Zusätzlich zum Vergleichswertverfahren wird ein weiteres, unabhängiges Bewertungsverfahren angewendet, um den Vergleichswert zu stützen. Dieses erfolgt mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV).

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Geschosse	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 14.05.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Geschosse	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 573,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 28,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 28,00 €/m ²			
Fläche (m ²)	k.A.	573,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Geschosse	2	2	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 28,00 €/m ²			
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²			
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 28,00 €/m²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 28,00 €/m²	
Fläche	× 573,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 16.044,00 € <u>rd. 16.044,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt **16.044,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.243,00 €/m ²	I) Unter Berücksichtigung der Lage und des modifizierten Baujahres
abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.243,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohn-/Nutzfläche [m ²]	150,00	153,00	× 0,99	V1
Grundstücksgröße [m ²]	800,00	573,00	× 0,95	V2
Bodenwert [€/m ²]	50,00	28,00	× 0,84	V3
modifiziertes Baujahr	1970	1977	× 1,00	Siehe I)
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	Siehe I)
Ausstattungsstandard	mittel	einfach/mittel	× 0,97	V4
Unterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Bauweise	massiv	vermutlich Fachwerk	× 0,98	V5
Garage/Stellplatz	vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	Siehe II)
angepasster abgabenfreier Vergleichsfaktor			= 933,48 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– €/m ²	
insgesamt	–	€/m ²		
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 933,48 €/m ²	

4.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	933,48 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 933,48 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 153,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 142.822,44 €	
Abschlag absolut	- 6.000,00 €	II) Abschlag f. fehlende Garage (pauschal)
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 136.822,44 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 131.822,44 €	
	rd. 132.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd. **132.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung**V1-V3:** Anpassung lt. Angabe des Gutachterausschusses**V4+V5:** Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung (pauschal geschätzt)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

4.3.3 Sachwertermittlung

4.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau 1	Anbau 2
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	216,96 m ²	63,00 m ²	38,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	182,7	182,7	182,7
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	750,00 €/m ² BGF	672,00 €/m ² BGF	811,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.370,25 €/m ² BGF	1.227,74 €/m ² BGF	1.481,70 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	297.289,44 €	77.347,62 €	56.304,60 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	66.500,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	363.789,44 €	77.347,62 €	56.304,60 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	23 Jahre	23 Jahre
• prozentual	67,14 %	67,14 %	67,14 %
• Betrag	244.248,23 €	51.931,19 €	37.802,91 €
Zeitwert (inkl. BNK)	119.541,21 €	25.416,43 €	18.501,69 €
Gebäu dewert (inkl. BNK)	119.541,21 €	25.416,43 €	18.501,69 €

Gebäudesachwerte insgesamt	163.459,33 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 8.172,97 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 171.632,30 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.044,00 €
vorläufiger Sachwert	= 187.676,30 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,74
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 138.880,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 133.880,46 €
	rd. 134.000,00 €

4.3.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir anhand von vorhandenen Grundrissplänen und Liegenschaftskarten durchgeführt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil
			[€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	77,0	558,25
3	835,00	23,0	192,05
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			750,30
gewogener Standard = 2,2			

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

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 750,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 750,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau 1

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	77,0	500,50
3	745,00	23,0	171,35
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			671,85
gewogener Standard =			2,2

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 671,85 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 672,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau 2

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	77,0	604,45
3	900,00	23,0	207,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			811,45
gewogener Standard =			2,2

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

$$\begin{array}{lll} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 811,45 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 811,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgauben	66.500,00 €	
Summe	66.500,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (163.459,33 €)	8.172,97 €
Summe	8.172,97 €

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde vom Gutachterausschuss für diese Objektart mit 70 Jahren angegeben. Aufgrund der Modellkonformität wird diese Gesamtnutzungsdauer übernommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
<u>Vermutlich durchgeföhrte Modernisierungsmaßnahmen</u>		
tlw. Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	
tlw. Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
tlw. Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
tlw. Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0	
Summe	6,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1900 = 124$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 47$ Jahren =) 1977 .

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1977

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes und der Anbauten erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung (pauschal geschätzt)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

4.3.4 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **132.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **134.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebnisuverlässigkeit bestimmt.

Insgesamt erhalten somit

das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,0 und

das Sachwertverfahren das Gewicht = 1,0

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[132.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 134.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \underline{\text{rd. } 133.000,00 \text{ €}}$.

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

133.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Grünland)

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,65 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,65 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,65 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,65 €/m ²		
Fläche (m ²)	k.A.	728,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	land- und forstwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
Grünlandzahl	35	35	×	1,00
Lagezuschlag	nein	ja	×	1,25
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	0,81 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,81 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,81 €/m²
Fläche	×	728,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	589,68 €
	<u>rd.</u>	600,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 insgesamt **600,00 €**.

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

B1: Anpassung lt. sachverständiger Einschätzung

4.4.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B (Grünland)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 600,00 €
	rd. 600,00 €

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks B (Grünland)

Der Wert für das Teilgrundstück B (Grünland) wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

600,00 €

geschätzt.

4.4.4 Teilgrundstücke

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
A (<u>wirtschaftliche</u> Einheit lfd. Nr. 1 u. 2)	Einfamilienhaus	133.000,00 €
B (Grünland lfd. Nr. 3)	unbebaut	600,00 €
Summe		133.600,00 €

4.5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (Gesamtausgebot) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38709 Wildemann, Schützenstr. 29 und einer separaten Grünlandfläche

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wildemann	2	481/2	333 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	2	
Flur	Flurstück	Fläche	
Wildemann	2	484/2	240 m ²
Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Wildemann	934	3	
Flur	Flurstücke	Fläche	
Wildemann	2	528	728 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

133.600,- €*)

in Worten: einhundertdreunddreißigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

*) Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein. Es hat keine Innenbesichtigung des Objektes stattgefunden (siehe Punkt 1.3)

4.6 Einzelausgebote

Grundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Ifd. Nr. 1	Einfamilienhaus	77.293,00 €
Ifd. Nr. 2	unbebaut (lt. Katasterkarte)	55.707,00 €
Ifd. Nr. 3	unbebaut / Grünlandfläche	600,00 €
Summe		133.600,00 €

Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit werden die Grundstücke mit der Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2 als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Das Grundstück mit der Ifd. Nr. 3 ist separat gelegen. Die Einzelausgebote der Grundstücke Ifd. Nr. 1 und Ifd. Nr. 2 sind über die anteilige Grundstücksfläche rein rechnerisch ermittelt worden.

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

Hildesheim, 20. September 2024

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der aktuellen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in der aktuellen Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung in der aktuellen Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der aktuellen Fassung

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBI. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), in der aktuellen Fassung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
- [11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung
- [12] Grundstücksmarktdaten des örtlichen Gutachterausschusses

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Wohngebäude)
- Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (separates Grundstück)
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

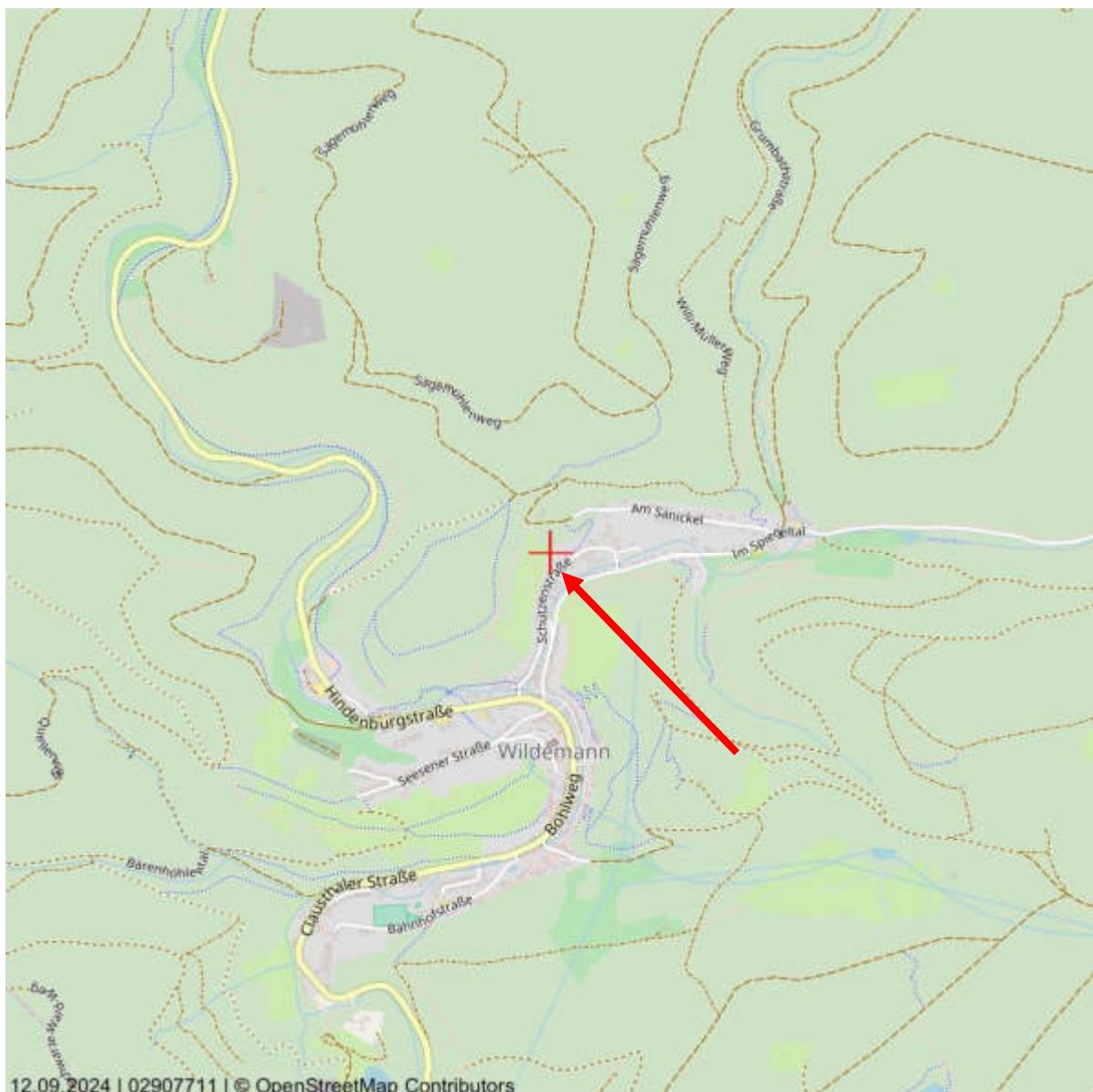
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 02907711

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 02907711

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Wohngebäude)

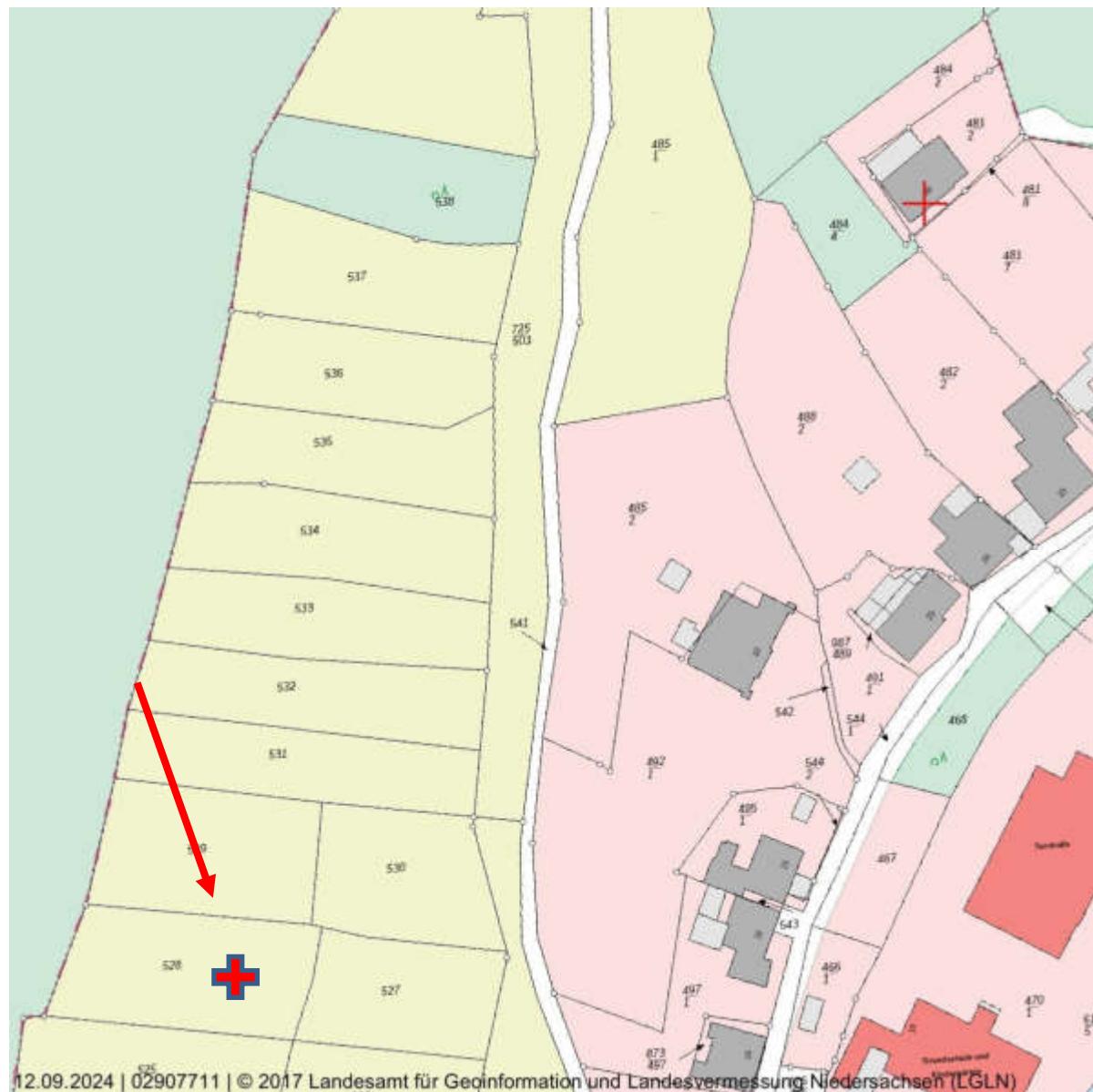
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 02907711

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (separates Grundstück)

Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
Best.-Nr.: 02907711

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 1



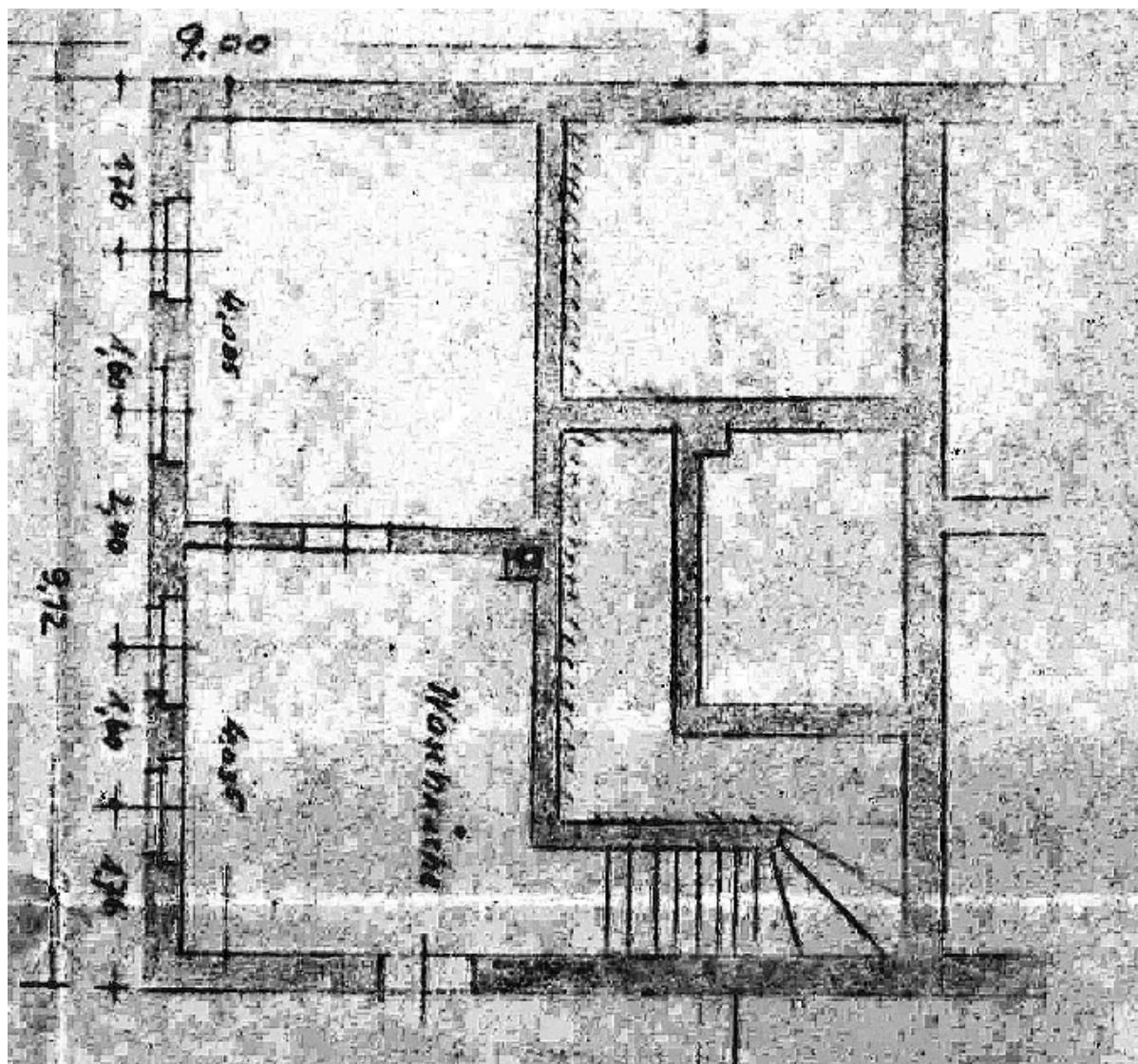
Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus östlicher Richtung



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus südöstlicher Richtung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8

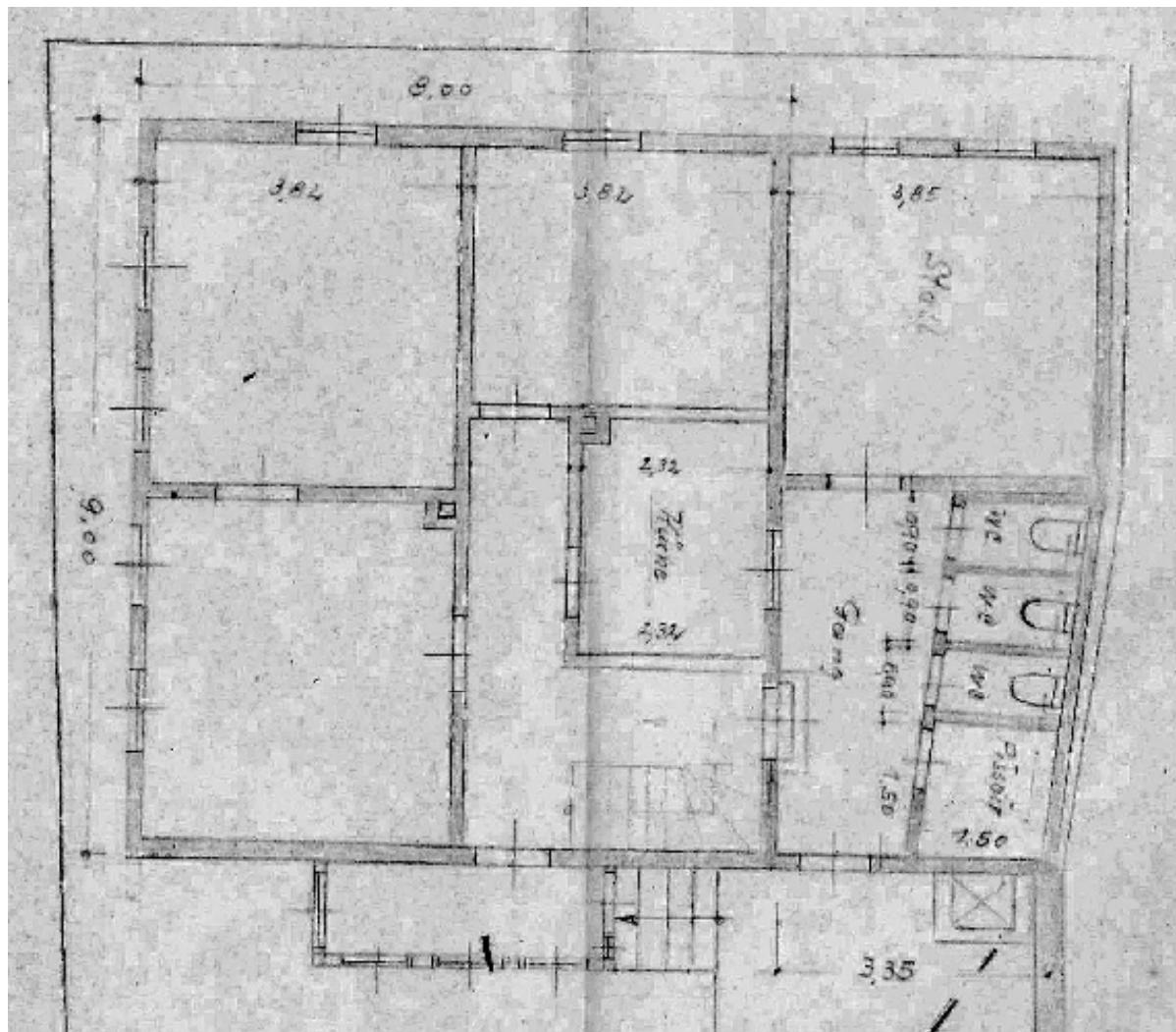


Grundrissplan KG

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

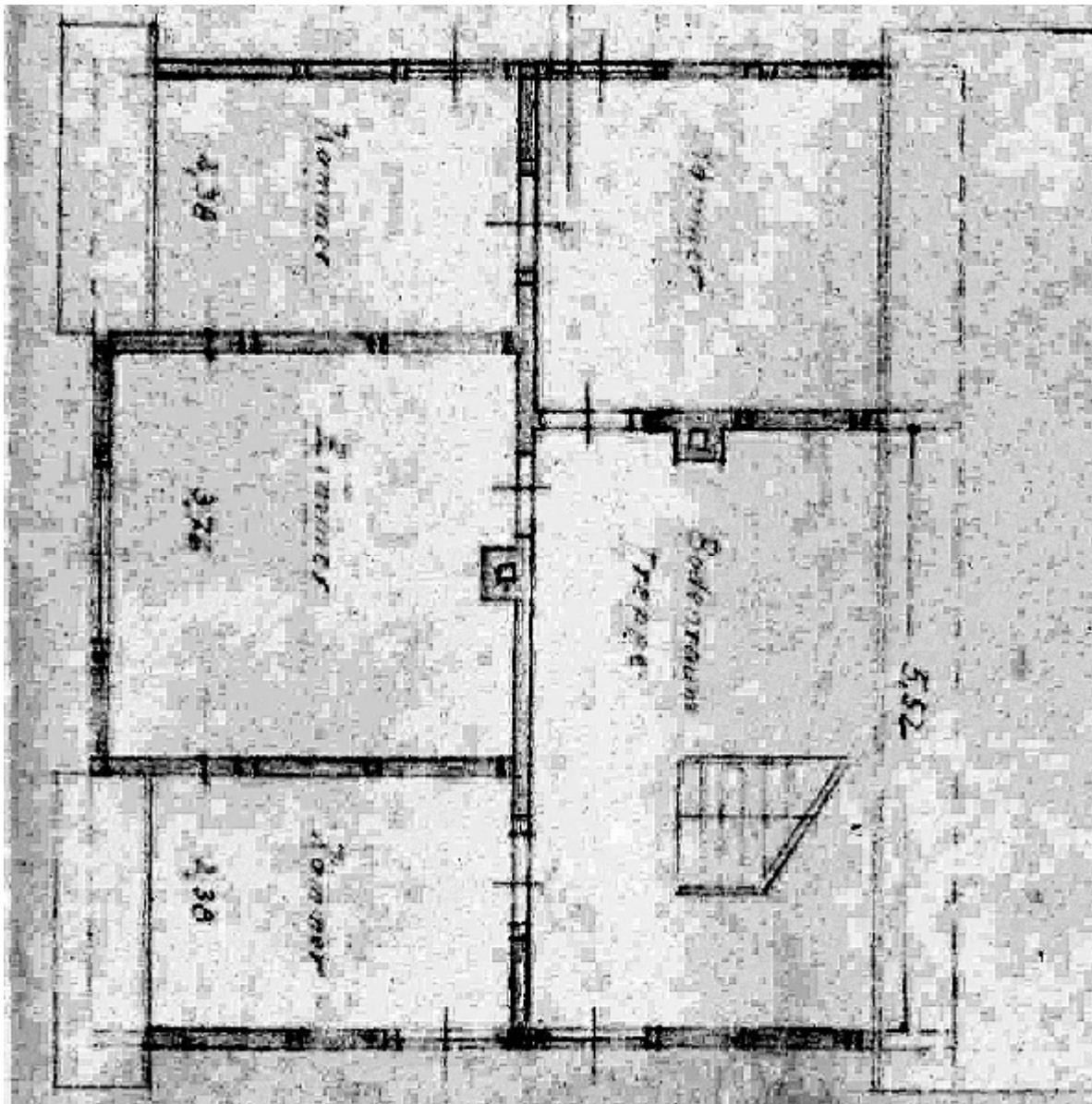
Seite 2 von 8

**Grundrissplan EG**

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

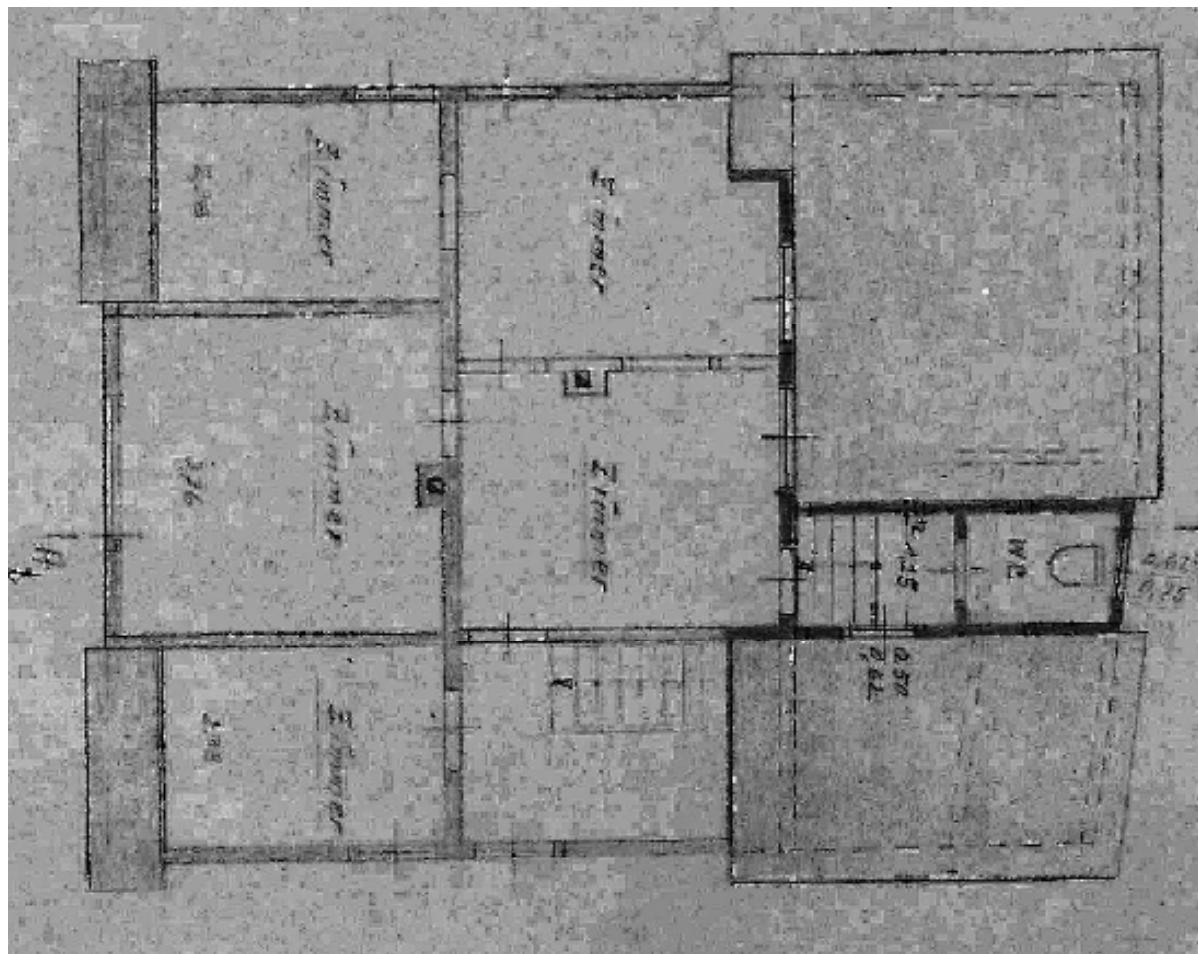


Grundrissplan DG (alt)

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 8

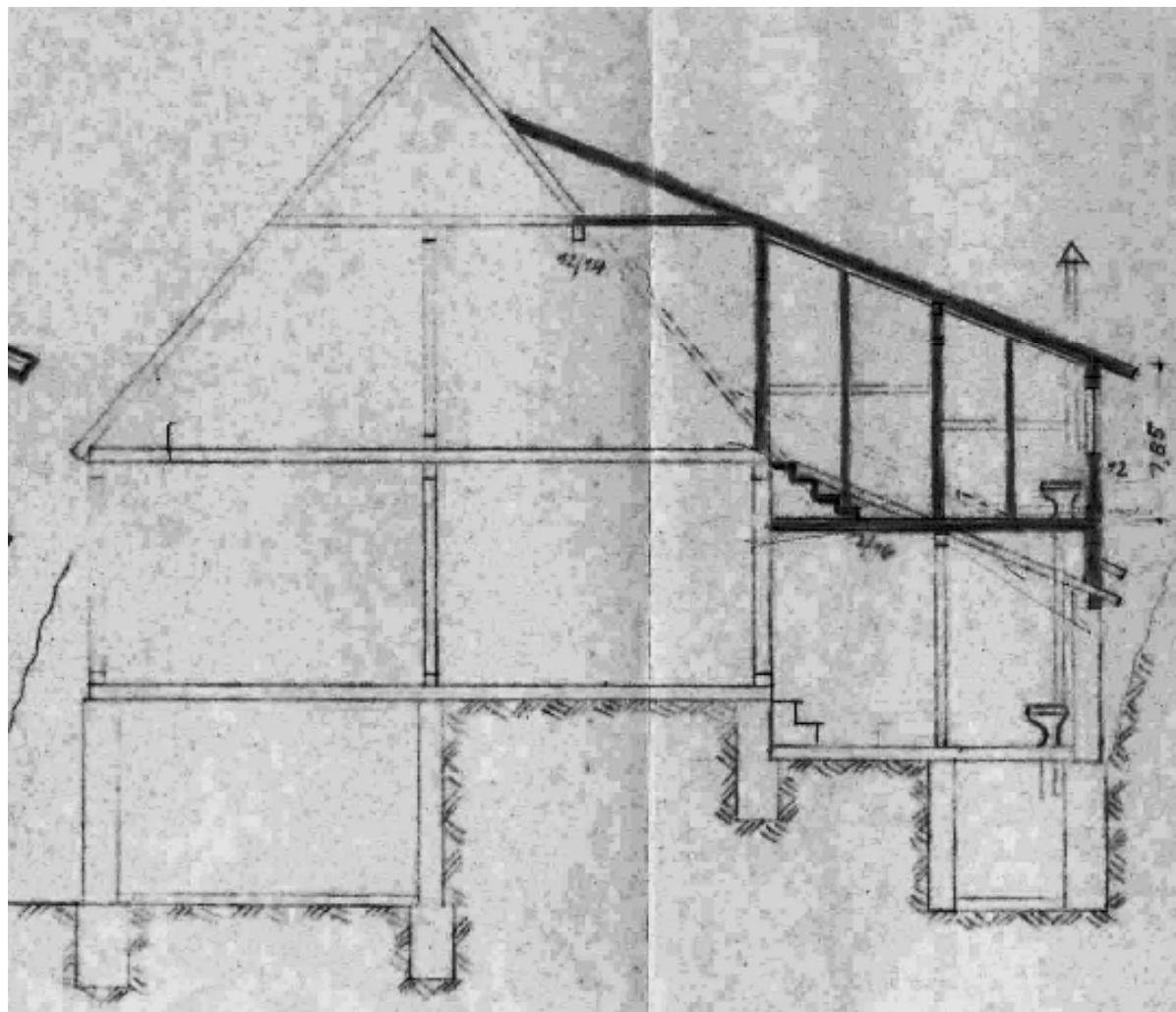


Grundrissplan DG (neu)

(die tatsächliche Aufteilung kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8

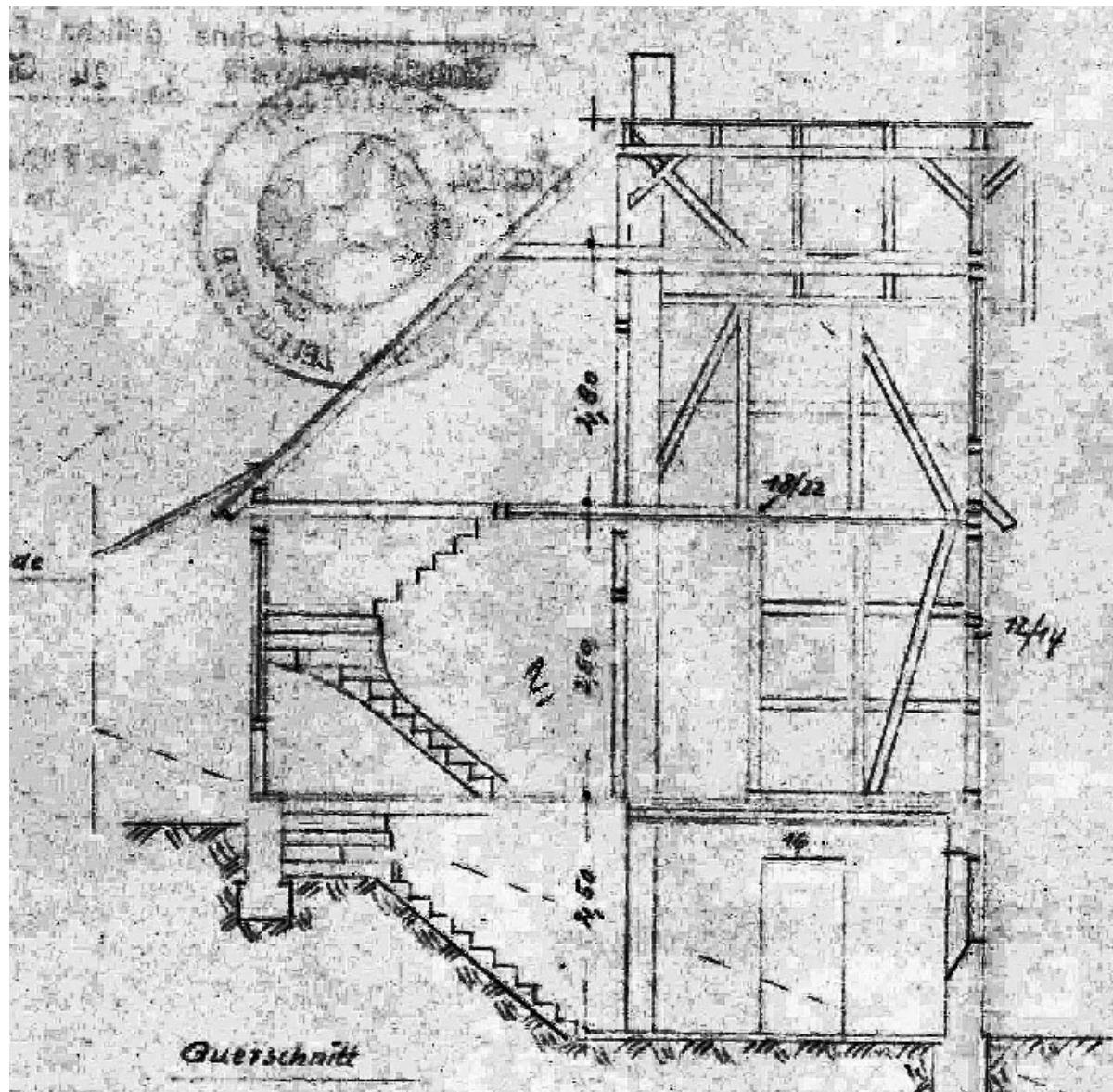


Gebäudeschnitt

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8

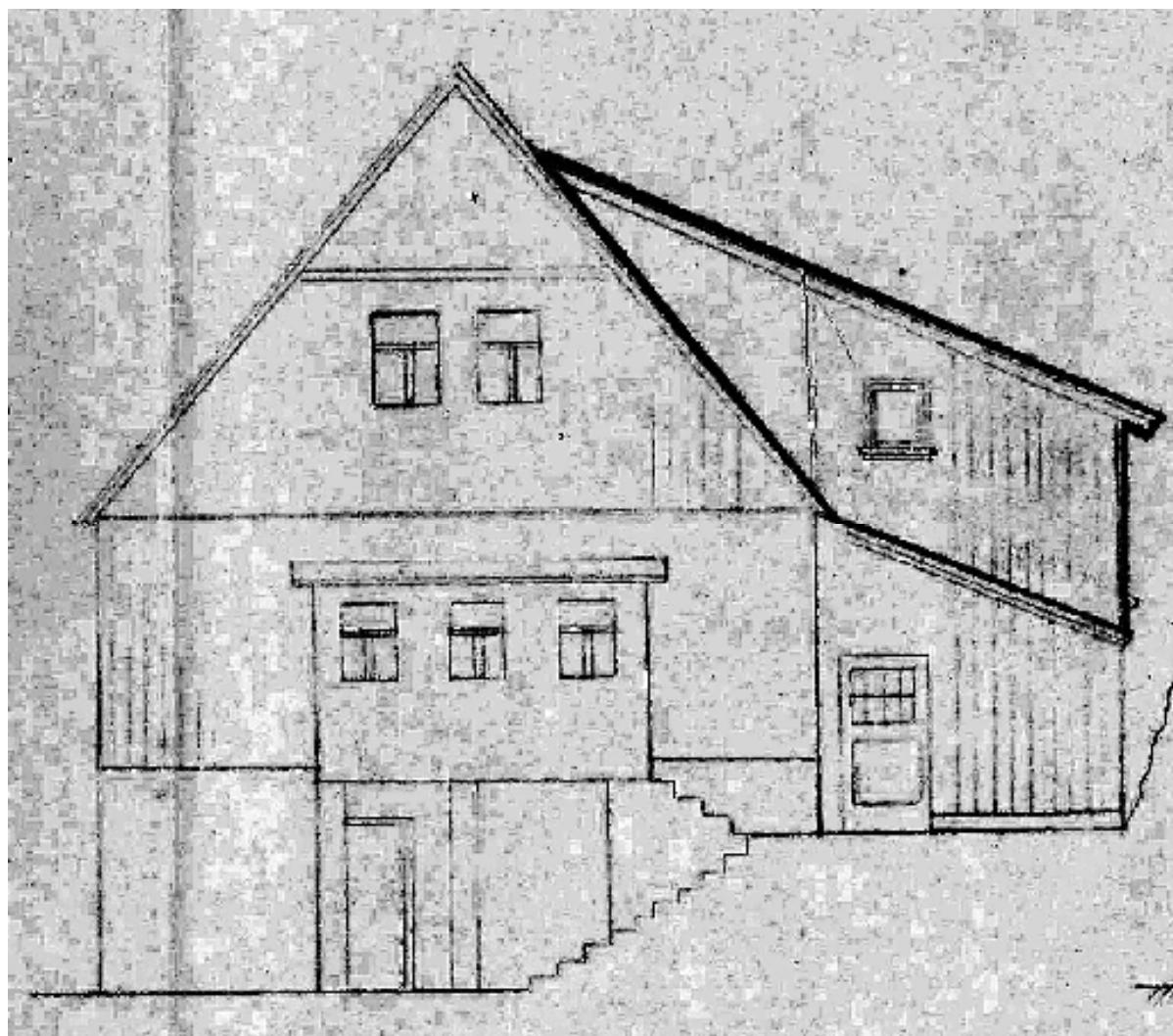


Gebäudeschnitt 2

(der tatsächliche Gebäudeschnitt kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8

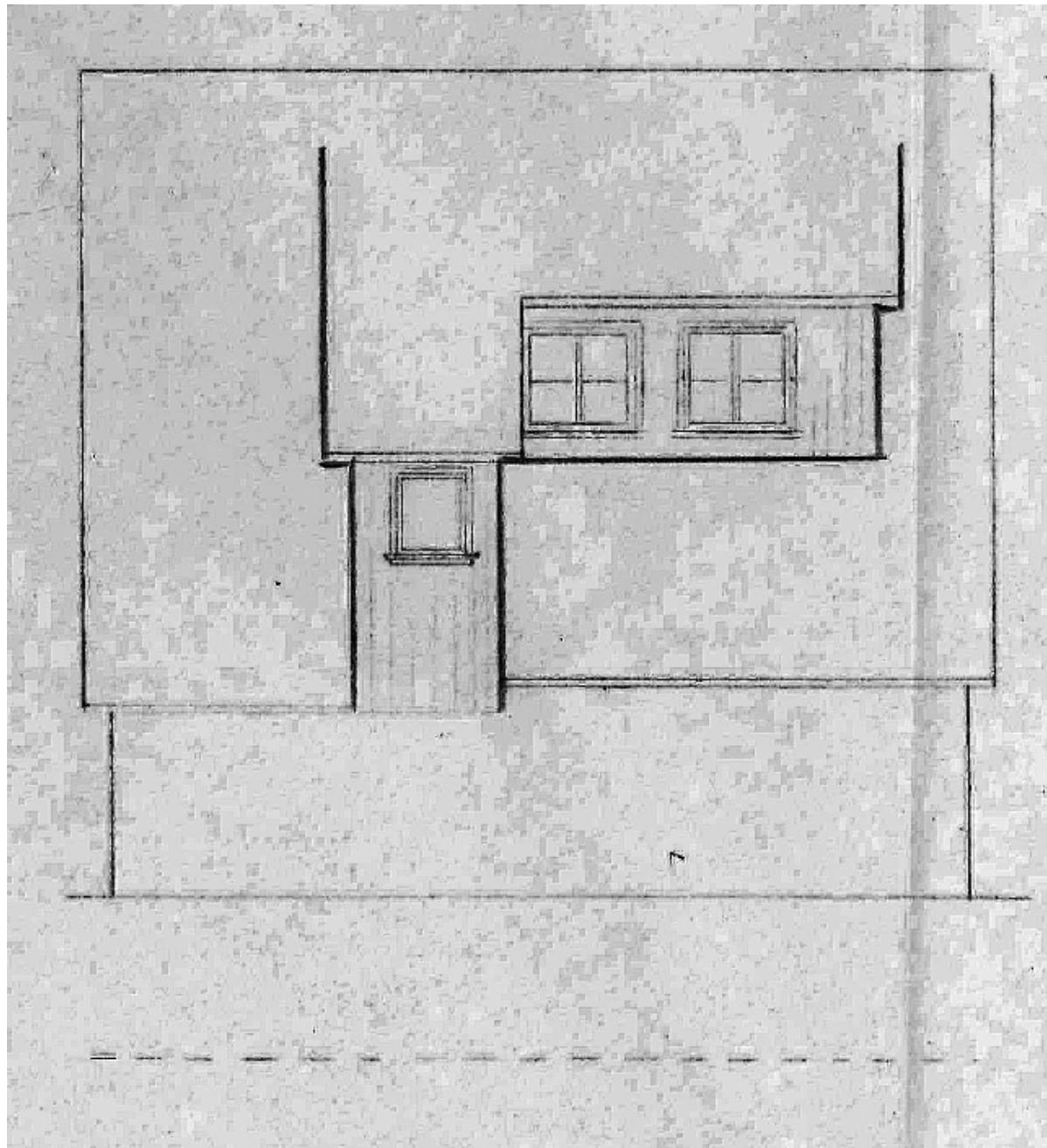


Seitenansicht des Gebäudes

(die tatsächliche Gebäudeansicht kann abweichen)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8



Rückansicht des Gebäudes

(die tatsächliche Gebäudeansicht kann abweichen)