

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer

von der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

TÜV Rheinland geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied des b. v. s. Niedersachsen-Bremen, Landesverband öffentlich
bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Sachverständigenbüro M+M

NEUE REIHE 8
27313 DÖRVERDEN
TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2571
EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.meyer-m-m.de

Gutachten

Nr. 24-037 vom 21.06.2024

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks**

- Objekt** : Neue Dorfstraße 16
29693 Eickeloh
- Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode
- Wertermittlungstichtag** : 19. Juni 2024
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 1/24



Dieses Gutachten umfasst 70 . Seiten und ist in 2 – facher Ausfertigung erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.3	Wertrelevante Termine	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.6	Kurzbeschreibung	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	4
1.8	Bewertungsumfang	6
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht	10
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	11
3	Gebäudebeschreibung	11
3.1	Baubeschreibung – Wohnhaus	12
3.2	Baubeschreibung – Nebengebäude	13
3.3	Baubeschreibung – Garage	14
3.4	Baubeschreibung - Außenanlagen	14
4	Ermittlung von Flächen	15
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	17
6	Ermittlung des Verkehrswertes	19
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.3	Bodenwert	21
6.4	Sachwertverfahren	23
6.5	Ertragswertverfahren	33
6.6	Allgemeine und besondere objektspezifische	39
7	Verkehrswert	41
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren	42
9	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b	43
10	Anlagen	44

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 22.03.2024 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 21.03.2024 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Eickeloh, Blatt 581, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 1 / 24

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungstichtag § 3 ImmoWertV	:	19.06.2024
Qualitätstichtag und Grundstückszustand § 4 ImmoWertV	:	19.06.2024
Ortsbesichtigung	:	19.06.2024

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer : Sachverständiger

Zum Ortstermin wurde mit Schreiben vom 30.05.2024 geladen.
Zum Termin waren keine weiteren Personen erschienen bzw. anwesend.

Die Bewertung kann nur nach dem äußeren Eindruck erstattet werden !

Die baulichen Anlagen konnten nur teilw. von außen besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Die Nutzung konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden.

Am 19.06.2024 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, das zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Eickeloh. Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut.

Wohnhaus

Nutzung : Einfamilien-Wohnhaus
 Baujahr : Baujahr ca. 1962
 Bauweise : Mauerwerk-Bauweise, Vollkeller, Satteldach, DG nicht ausgebaut
 Wohnfläche : Wohnfläche 94 m² (5 Zi, Kü, Bad)
 Zustand : keine Angabe möglich – nur äußere Besichtigung
Nebengebäude : Garage mit Abstellräumen, eingeschossig, Satteldach
Garage : Garage

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : 29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16
 Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
 Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode
 Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe
 Grundbuch : Grundbuch von : Eickeloh
 Amtsgericht : Walsrode
 Blatt : 581

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Eickeloh	1	31/25	Gebäude- und Freiflächen	581 - 1	1.225,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					1.225,00 m²

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Die Nutzung konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden.

Verwaltung : Die Verwaltung konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht geklärt werden.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 02.04.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 02.04.2024
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2024 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 22.03.2024
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist"

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV gemäß Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003

GEG:

"Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

NBauO

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist"

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Pichler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010) Haufe : Verlag
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Sprengnetter, Hans Otto	Normalherstellungskosten 2010 Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2015

1.8 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Objektes
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

nicht berücksichtigt wurden :

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden ; diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

1.9 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. 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.

Die direkte Verwertung und Vervielfältigung des Gutachtens durch das vorab genannte Amtsgericht im Rahmen des vorgenannten Verfahrens ist von dem vorgenannten Urheberschutz ausgeschlossen und wird gestattet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Die folgende Auflistung gibt einen tabellarischen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl		ca. 800 Einwohner
Gemeinde		Samtgemeinde Ahlden
Ort	:	29693 Eickeloh
Entfernungen	-:	- ca. 0,90 km bis Eickeloh-Mitte - ca. 40,0 km bis Soltau - ca. 18,0 km bis Walsrode - ca. 4,50 km bis Hodenhagen - ca. 6,00 km bis Ahlden

- Geografie** : Eickeloh liegt zwischen Walsrode und Hannover, wo Aller und Leine zusammenfließen. Die Gemeinde gehört der Samtgemeinde Ahlden an, die ihren Verwaltungssitz in Hodenhagen hat. Eickeloh liegt in der norddeutschen Tiefebene, in den Ausläufern der Lüneburger Heide. Die Gemarkung Eickeloh wird im Westen durch die Aller durchschnitten. Im Osten grenzt sie an die Meiße. Die Gemeinde teilt sich in das alte, ursprüngliche Dorf und die überwiegend nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen neuen Dorfteile.
Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

- Innerörtliche Lage** : Lage im Siedlungsgebiet von Eickeloh
- Entfernung zur Ortsmitte ca. 900 m
- Verkehrslage** : Gute Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
- Verkehrsmittel** :
- Busverbindungen ca.: 0,2 km
- Bahnhof – Heidebahn ca. 0,8 km
- Bahnhof ICE – Celle ca. 34 km
- Flughafen Hannover ca. 31 km
- Autobahn – A7 ca. 6 km (Auffahrt Westonhoiz)
- Infrastruktur** : Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Hodenhagen, Schwarmstedt und Walsrode vorhanden
- Naherholung** : normal, im Umland
- Immissionen
Störeinflüsse, Besonderheiten** : Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen und störende Besonderheiten festgestellt werden.
- Bebauung in der Straße** : Wohnhäuser
- Bebauung im Ortsteil** : wie vor

Wohn- und Gewerbelage

- Gewerbelage** : Als Gewerbelage nicht geeignet.
- Wohnlage** : Einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- Öffentliche Einrichtungen** : Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 1,00 – 15,00 km vorhanden.
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze sowie zwei Garagen.
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze nur eingeschränkt zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Es handelt sich um ein Grundstück im Ortsgebiet von Eickeloh. Die Erschließung erfolgt über die Nordseite. Die Garten- und Freiflächen liegen auf der Süd-Seite des Grundstücks.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige Grundstückform (siehe Lageplan)
- Topografie** : Das Grundstück liegt eben zur Straße.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : Gemeindestraße – Anliegerstraße
- Straßenausbau** : ausgebaut, gepflastert, Straßenbeleuchtung, unbefestigte Seitenräume
- Baugrund, Grundwasser** : Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurde keine Besonderheiten festgestellt.
- Altlasten** : Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
- Versorgung** : keine abschließende Angabe möglich
- Entsorgung Schmutzwasser** : Kanalanschluss – wird unterstellt
- Entsorgung Regenwasser** : Versickerung auf dem Grundstück – wird unterstellt
- Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten** : Nach den vorliegenden Unterlagen sowie nach der Sichtung der Örtlichkeit, sind die Grenzverhältnisse geregelt.
- Augenscheinlich bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

- Grundbuch** : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 22.03.2024 vor.
- Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Eickeloh, Blatt 581 folgende Eintragungen :
- lfdnr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk
- Anmerkung :
Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.
- Anmerkung :
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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** : Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

- Nicht eingetragene Rechte und Lasten** : Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung beim Ortstermin, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulasten** : Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht auf dem Grundstück keine Baulast.
- Denkmalschutz** : Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Laut Auskunft des LK Heidekreis – Bauamt, liegt für das Grundstück ein Bebauungsplan vor.
- B-Plan Nr. 2 „Lehmbank II“ – 4. Änderung – rechtskräftig seit 08.04.2009
- Allgemeines Wohngebiet WA
 - GRZ 0,25
 - Baugrenze an der Straße 4,00 m
- Flächennutzungsplan** : W – Wohnen

Innenbereichssatzung	:	Es liegen keine weiteren Innenbereichssatzungen vor.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	:	Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
Verfügungs- und Veränderungssperren	:	Es liegen keine Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
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 und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
Beitrags- und Abgabenzustand	:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. - wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut.

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer teilw. äußeren Besichtigung ! Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. 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 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 wurde lediglich eine zerstörungsfreie und augenscheinliche Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.1 Baubeschreibung – Wohnhaus

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr ca. 1962
Nutzung	:	Einfamilienhaus
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	Keine abschließenden Angaben möglich, augenscheinlich : - Fenster und Außentüren - Heizungstechnik mit Schornsteinverrohrung
Konstruktionsart	:	- Mauerwerksbauweise - eingeschossig, Vollkeller, Dachgeschoss ausgebaut
Wärme- / Schallschutz	:	- keine abschließenden Angaben möglich,
Energetische Informationen	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Außenansicht	:	- Sockel – Ziegelmauerwerk – einfach gespachtelt - Fassade - Strukturputz
Fenster	:	- Kunststoff-Fenster mit Dämmglas, überwiegend Vorsatzrollläden
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion
Dacheindeckung	:	- Tonziegeleindeckung, Zinkrinnen
Geschossdecken	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Türen - Außen	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Türen – Innen	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Bodenbeläge	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Wandbeläge	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Deckenbeläge	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Heizung	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Sanitär	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Elektroinstallationen	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Treppen	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Besondere Bauteile	:	- Eingangüberdachung, einfache Konstruktion, Blechverkleidung - Eingangstritt - Waschbeton
Keller	:	- Vollkeller - keine abschließenden Angaben möglich

Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar (NUR AUSSEN): <ul style="list-style-type: none"> - Oberflächenbehandlung Sockel, laienhaft ausgeführt - Fassade <ul style="list-style-type: none"> - Strukturputz großflächig schadhaft - laienhafte Reparaturstellen - laienhafte Veränderung der Fassadenöffnungen – Restarb. - Haustür – abgängig - Keller-Außentreppe - schadhaft
Sonstiges	:	- Keller-Außentreppe - keine abschließenden Angaben möglich
Bauliche Ausführung	☹	- keine abschließenden Angaben möglich
Instandhaltung	☹	Die Instandhaltung ist augenscheinlich als mangelhaft einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	☹	-----
Belichtung und Besonnung	☹	- keine abschließenden Angaben möglich

3.2 Baubeschreibung – Nebengebäude

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr ca. 1968 – ursprüngliches Stallgebäude
Nutzung	:	augenscheinlich – Garage mit Abstellräumen
Konstruktionsart	☹	- eingeschossig, kein Keller, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Rohbau	☹	- Mauerwerk - Satteldach, Holz, Betondachsteineindeckung, Kunststoffrippen - Stahl-Schwinger, Holz-Klaspentüren und Luken - Putzfassade
Ausbau	☹	- Beton-Stallfenster - keine abschließenden Angaben möglich
Haustechnik	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden erkennbar (NUR AUSSEN): <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenbeschichtung schadhaft
Bauliche Ausführung	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist augenscheinlich als mangelhaft einzustufen.

3.3 Baubeschreibung – Garage

Baujahr	:	Das ursprüngliche Baujahr ca. 1974
Nutzung	:	augenscheinlich – Abstellraum
Konstruktionsart	:	- eingeschossig
Rohbau	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Ausbau	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Haustechnik	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine abschließenden Angaben möglich
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist augenscheinlich als mangelhaft einzustufen.

3.4 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Betonpflaster, Platten und Ortbetonflächen - Terrasse ca. 3,00 x 8,00 m - Waschbeton
Einfriedung	:	- Straße – Holzzaun mit Mauerwerkpfeiler - Sonst - Maschendraht
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlage mit Rasen, Sträucher, Büschen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevante Mängel oder Schäden erkennbar : - Pflegestau an den gesamten Außenanlagen - Holzzaun schadhaft - Befestigungen schadhaft - Terrassen-Sichtschutzwand schadhaft bis abgängig
Sonstiges	:	- kleinerer Gartenhäuser - nicht wertrelevant - Altlasten - 3 abgemeldete KFZ

4 Ermittlung von Flächen

Bebaute Fläche

Die Flächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte – LK Heidekreis - abgeleitet.

Bebaute Fläche

Wohnhaus	7,99	x	7,74	=	61,84	m2
Nebengebäude	9,99	x	4,87	=	48,65	m2
Garage	5,49	x	4,94	=	27,12	m2
Bebaute Fläche				=	137,61	m2
Grundstücksfläche Gesamt				=	1.225,00	m2
G R Z					137,61	m2
			/		1.225,00	m2
G R Z, vorhanden			=		0,11	

Brutto-Grundfläche

Die Flächen wurden nach stichprobenartiger Überprüfung aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Heidekreis übernommen, überprüft und ergänzt.

Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen - z.B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Wohnhaus

KG	7,990	x	7,740	=	61,84	m2
EG	7,990	x	7,740	=	61,84	m2
DG	7,990	x	7,740	=	61,84	m2
Zwischensumme				=	185,53	m2
Brutto-Grundfläche				=	186,00	m2
Besondere Bauteile						
Keller-Außentreppe						
Außentreppe mit Überdachung						

Nebengebäude

EG	9,990	x	4,870	=	48,65	m2
Zwischensumme				=	48,65	m2
Brutto-Grundfläche				=	49,00	m2
Besondere Bauteile						
Keine						

Garage

EG	5,490	x	4,940	=	27,12	m2
Zwischensumme				=	27,12	m2
Brutto-Grundfläche				=	27,00	m2
Besondere Bauteile						
Keine						

Wohnflächen

Die Flächen wurden nach Überprüfung aus der vorliegenden Bauakte des Landkreis Heidekreis übernommen und in Teilbereichen an die Wohnflächenverordnung angepasst.

Wohnfläche (5 Zi.,Kü.,Bad)

Erdgeschoss						
Wohnen 1				=	15,49	m2
Wohnen 2				=	12,76	m2
Küche				=	12,30	m2
Flur				=	6,30	m2
Dachgeschoss						
Schlafen 1				=	13,81	m2
Schlafen 2				=	11,27	m2
Schlafen 3				=	10,66	m2
Flur				=	3,36	m2
Bad/WC				=	3,71	m2
Zwischensumme				=	89,66	m2
abzüglich Putz				-3%	-2,69	m2
Zwischensumme				=	86,97	m2
Terrasse b. 15 % WF	24,000	m2		25%	6,00	m2
Terrasse > 15 % WF	11,000	m2	40%	25%	1,10	m2
Zwischensumme				=	94,07	m2
Wohnfläche				rd.	94,00	m2

Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche

Grundlage für die Marktanpassung im Sachwertverfahren

rd. 1,98

Nutzflächen

Nebengebäude				ca.	40,27	m2
Garage				ca.	22,60	m2

5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer, ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.
Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 80 Jahre
Doppelhäuser, Reihenhäuser

Anmerkung:

Die genannte Gesamtnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 1 ff.) entspricht nicht den Ansätzen des Grundstücksmarktberichtes. Im Rahmen der Bewertungs-Modellkonformität ist ein Abgleich mit den Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Gesamtnutzungsdauern berücksichtigt:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 70 Jahre
Doppelhäuser, Reihenhäuser

Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und 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.

Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Weyers (Kleiber/Simon/Weyers):

Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

Als Orientierung für die Beurteilung der durchgeführten Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer wird ein Ableitungsmodell herangezogen, welches als Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, S. 1) der ImmoWertV 2021 veröffentlicht ist.

Das Punktesystem ist dabei abhängig vom Umfang und Alter der Modernisierungsmaßnahmen. Die Vergabe der Punkte bezieht sich dabei auf die baulichen Anlagen. Ferner werden nur Maßnahmen der letzten 30 Jahre berücksichtigt, da viele Gewerke sich dann bereits wieder in der Endphase ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer befinden.

Modernisierungselemente			
	Maßnahmen	max. Punkte	tat. Punkte
-	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
-	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
-	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
-	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
-	Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
-	Modernisierung der Bäder	2	0,0
-	Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,0
-	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Gesamtpunkte			3

Modernisierungsstandard

nicht modernisiert	0 bis 1 Punkte
kleinere Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsstandard	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ableitung des "fiktiven" Baujahres

Baujahr, ursprünglich ca.	1962	Basisjahr	2024
Alter, ursprünglich	62 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzungsdauer, ursprüngl.	8 Jahre	18 Jahre	
		Alter Modernisiert	
		52 Jahre	
		Baujahr Modernisiert	
		1972	

Aus dem Modernisierungsmodell ergibt sich - nach äußerer Besichtigung - eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren, bei einem „fiktiven“ Baujahr von 1972.

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland, grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

In der Wertermittlung wird von einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Objektes ausgegangen. Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf mögliche unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird dann in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht die bisherige Nutzung auch der nachhaltigen Nutzung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
Baumängel und Bauschäden,
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag	=	01.01.2024
Bodenrichtwert	=	51,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W – Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche ca.	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W – Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.225 m ²

Der Bodenrichtwert entspricht nicht hinreichend den wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsgrundstücks und kann daher nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert			51,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x		1,00
Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.			
2. Anpassung auf Grundstücksgröße	x		0,96
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.			
Bewertungsgrundstück 1.225 m ²			
Richtwertgrundstück 900 m ²			
Anpassungsfaktor		0,96	
Zwischensumme	=		48,96 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=		49,00 €/m ²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m²) = 1.225,00

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	1.225,00	49,00	60.025,00 €
Zwischensumme			60.025,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			60.000,00 €

6.4 Sachwertverfahren

Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Ermittlung der Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden keine besonderen, wertrelevanten Einrichtungen berücksichtigt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt in einem späteren Bewertungsschritt über einen Baukostenregionalfaktor.

Ermittlung der Gebäudeart nach den NHK 2010

<i>P.</i>	<i>Bezeichnung</i>		<i>NHK - Typ</i>
1.	Wohnhaus	KG, EG, DG ausgebaut, Vollkeller	1.01
2.	Nebengebäude	Garage	14.1
3.	Garage	Garage	14.1

Ermittlung des Gebäudestandards nach NHK 2010

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen

1. Wohnhaus							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	150,65 €
Dach		1,0				15%	108,75 €
Fenster und Außentüren			1,0			11%	91,85 €
Innenwände und Türen		1,0				11%	79,75 €
Deckenkonstruktion u. Treppen			1,0			11%	91,85 €
Fußböden		1,0				5%	36,25 €
Sanitäreinrichtung		1,0				9%	65,25 €
Heizung			1,0			9%	75,15 €
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	43,50 €
Summe der Anteile	1,0	5,0	3,0	0,0	0,0		
	11%	56%	33%	0%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 1.01	655,00 €	725,00 €	835,00 €	1.005,00 €	1.260,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF	743,00 €
Gewogener Standard							2,2

2. Nebengebäude							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
			3	4	5		
Außenwände				1,0		32%	155,20 €
Konstruktion				1,0		15%	72,75 €
Dach				1,0		21%	101,85 €
Fenster und Außentüren				1,0		15%	72,75 €
Fußböden				1,0		8%	38,80 €
Sonstige technische Ausstattung				1,0		9%	43,65 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0		
	0%	0%	0%	100%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF	485,00 €
Gewogener Standard							4,0

3. Garage							
Bauteil	Standardstufen					Anteil in %	Kennwert
			3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		32%	116,80 €
Konstruktion			0,5	0,5		15%	54,75 €
Dach			0,5	0,5		21%	76,65 €
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		15%	54,75 €
Fußböden			0,5	0,5		8%	29,20 €
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		9%	32,85 €
Summe der Anteile	0,0	0,0	3,0	3,0	0,0		
	0%	0%	50%	50%	0%		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart 14.1			245,00 €	485,00 €	780,00 €		
Gewogene, standardbezogene NHK 2010						in €/m² BGF	365,00 €
Gewogener Standard							3,5

Ermittlung von Korrekturfaktoren nach NHK 2010

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle keine Korrekturen zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten 2010 – Kostenkennwerte z. Wertermittlungsstichtag

<i>P.</i> Bezeichnung	Bauindex	Kostenkennwert	NHK
1. Wohnhaus		743,00	€/m ²
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,813	
Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2024 19.06.2024	181,3		
= Normalherstellungskosten		1.347,06	€/m ²
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		1.347,00	€/m²
2. Nebengebäude		485,00	€/m ²
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,813	
Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2024 19.06.2024	181,3		
= Normalherstellungskosten		879,31	€/m ²
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		880,00	€/m²
3. Garage		365,00	€/m ²
x Anpassung a. d. Wertermittlungsstichtag f. NHK 2010		1,813	
Ind. 2010=100 1. Quat. (WST) 2024 19.06.2024	181,3		
= Normalherstellungskosten		661,75	€/m ²
= Normalherstellungskosten - Kennwert, gerundet		662,00	€/m²

Brutto-Grundfläche

01 Wohnhaus	186,00	m2
02 Nebengebäude	49,00	m2
03 Garage	27,00	m2

Herstellungskennwerte - Gebäude zum Neuwert

01 Wohnhaus			
Normalherstellungskosten-Kennwert	1.347,00	€/m2	
x Brutto-Grundfläche	186,00	m2	
= Herstellungskosten-Kennwert	250.542,00	€	
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keller-Außentreppe	3.500,00	€	
Außentreppe mit Überdachung	3.000,00		
= Herstellungskosten-Kennwert	257.042,00	€	Wohnhaus
02 Nebengebäude			
Normalherstellungskosten-Kennwert	880,00	€/m2	
x Brutto-Grundfläche	49,00	m2	
= Herstellungskosten-Kennwert	43.120,00	€	
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine	0,00	€	
= Herstellungskosten-Kennwert	43.120,00	€	Nebengebäude
03 Garage			
Normalherstellungskosten-Kennwert	662,00	€/m2	
x Brutto-Grundfläche	27,00	m2	
= Herstellungskosten-Kennwert	17.874,00	€	
+ Besonders zu bewertende Bauteile als Zulage :			
Keine	0,00	€	
= Herstellungskosten-Kennwert	17.874,00	€	Garage
Summer - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen)	318.036,00	€	

Berücksichtigung des Baukostenregionalfaktor

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird der **Baukostenregionalfaktor** durch den Gutachterausschuss mit 1,00 angegeben.

01 Wohnhaus	Herstellungskostenkennwert	257.042,00 €	
	x Regionalisierungsfaktor	1,00	257.042,00 €
02 Nebengebäude	Herstellungskostenkennwert	43.120,00 €	
	x Regionalisierungsfaktor	1,00	43.120,00 €
03 Garage	Herstellungskostenkennwert	17.874,00 €	
	x Regionalisierungsfaktor	1,00	17.874,00 €
Summe - Durchschnittliche Herstellungskostenkennwerte (o. Außenanlagen) regionalisiert			318.036,00 €

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Die Baunebenkosten sind in den Kennwerten der NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aus den Daten - Alter, Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer - folgende Alterswertminderung :

Bezeichnung	Alter (ggf. fikiv)	GND	RND	Alterswert Minderungsfaktor
01 Wohnhaus	52	70	18	0,26
02 Nebengebäude	40	50	10	0,20
03 Garage	40	50	10	0,20

Herstellungskosten-Kennwerte – Alterswertminderung

01 Wohnhaus	Wert der baulichen Anlage	257.042,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,26	66.096,51 €
02 Nebengebäude	Wert der baulichen Anlage	43.120,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,20	8.624,00 €
03 Garage	Wert der baulichen Anlage	17.874,00 €	
	x Alterswertminderungsfaktor	0,20	3.574,80 €
Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen - Zeitwert			78.295,31 €

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV21)

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

Der Wert der baulichen Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen des Grundstücks bezieht sich u. a. :

- Geländeregulierungen, Aufschüttungen, Abgrabungen
- Einfriedungen, Geländer, Mauern und Tore
- Wege-, Fahrbahnen-, Stellplatz- und Terrassenbefestigung
- Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes
- Gartenhäuschen

die sonstigen Anlagen des Grundstücks beziehen sich auf :

- Kultivierung, Begrünung
- Bäume, Sträucher, Hecken, Zierpflanzen

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

Entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses, ist für die Außenanlagen ein pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude zu berücksichtigen.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlagen - Neuwert - regionalisiert	318.036,00 €
x Prozentualer Ansatz für Außenanlagen	4,00%
= Zwischensumme	12.721,44 €
+ Besondere Bauteile	Keine
	- €
= Neuwert der Außenanlagen	12.721,44 €

Bezeichnung	Alter (ggf. fiktiv)	GND	RND	Alterswert- Minderungsfaktor
Außenanlagen	40	50	10	0,20
Außenanlagen				
-	Wert der Außenanlagen		12.721,44 €	
	Alterswertminderungsfaktor		0,20	2.544,29 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Zeitwert **2.544,29 €**

Herstellungswert der baulichen Anlage einschl. Außenanlagen und sonstiges Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen - Zeitwert	78.295,31 €
+ Vorläufiger Sachwert der Außen- und sonstigen Anlagen - Zeitwert	2.544,29 €
= Vorläufiger Sachwert ohne Bodenwert	80.839,60 €

Zusammenstellung des vorläufigen Sachwertes - modellkonform

Bodenwert	60.000,00 €
+ Herstellungskosten-Kennwert der baulichen Anlage	80.839,60 €
= Zwischensumme	140.839,60 €
= Vorläufiger Sachwert	141.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21) - modellkonform

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2024 – Online (für den Heidekreis) macht Angaben zu Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser.

Marktanpassung nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3

Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2024

x Anpassung - Bodenrichtwert	51,0	
x Anpassung - Vorläufiger Sachwert	141.000,00 €	
x Anpassung - BGF / WF	1,98	
x Anpassung - Standardstufe	2,0	
		141.000,00 €
Marktanpassungsfaktor nach ImmoWertV21 §35 Abs. 3 gemäß Online-Auskunft Gutachterausschuss	1,01	1.410,00 €

Marktanpassung durch objektspezifische Zu- und Abschläge (§7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Ein weiterer Bestandteil der Marktanpassung sind marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes

Vorläufiger Sachwert einschl. Außenanlagen	141.000,00 €
+/- Marktanpassung nach § 35 Abs. 3	1.410,00 €
+/- Allgemeiner Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 3	- €
= Zwischensumme	142.410,00 €
= "marktangepasster" vorläufiger Sachwert	142.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Sachwertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Sachwert von gerundet
142.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach- und Ertrags- und Vergleichswertwert zu berücksichtigen !

6.5 Ertragswertverfahren

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind im Anschluss Bewertungsverfahren übergreifend sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Weitere Faktoren sind unter dem Punkt – Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG's - zu berücksichtigen.

Für Eickeloh liegt kein direkter Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Daten wird auf den Grundstücksmarktbericht Sulingen/Verden 2024 für den Heidekreis zurückgegriffen.

Auf dieser Grundlage schätze ich die nachhaltig erzielbaren Mieten im vorliegenden Fall auf folgende Werte :

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m2 / Stck	nachhaltig erzb. Miete € / m2	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	94,00	6,70	629,80 €	7.557,60 €
02	Garage Nebengeb.	1,00	35,00	35,00 €	420,00 €
03	Garage	1,00	35,00	35,00 €	420,00 €
Summe		96,00		699,80 €	8.397,60 €

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Die Nutzung des Objektes ist unklar. Es liegen keine Verträge vor. Eine Überprüfung ist daher nicht möglich.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Da für die zu bewertenden Nutzungseinheiten keine detaillierten Erkenntnisse über die Höhe der Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden Werte aus der Anlage 3 zur ImmoWertV mit Stand 01.01.2021, welche auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden, angesetzt.

Verwaltungskosten					
-	1	Stck Wohnung		351,00 €	351,00 €
-	2	Stck Garagen		46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten					
-	94,00	m2 Wohnfläche	14,00 €	100%	1.316,00 €
-	2	Stck Garagen		104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis					
-	2%	% d. Rohertrag		8.397,60 €	167,95 €

Bewirtschaftungskosten		2.134,95 €
entspricht	25,42 % des Rohertrags	

Ermittlung des Grundstückreinertrags

Der jährliche Gesamtreinertrag (Grundstückreinertrag) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirtschaftung %	Bewirtschaftung €	Grundstückreinertrag pro Jahr
01	Wohnhaus	7.557,60 €	25,42	1.921,40 €	5.636,20 €
02	Garage Nebengeb.	420,00 €	25,42	106,78 €	313,22 €
03	Garage	420,00 €	25,42	106,78 €	313,22 €
Summe		8.397,60 €		2.134,95 €	6.262,65 €

Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist vorrangig auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu berücksichtigen

Liegen hier keine geeigneten Daten vor, erfolgt die Ableitung durch den Sachverständigen auf der Grundlage von eigenen Daten sowie unter Verwendung weiterer Marktdaten und Fachliteratur.

Liegenschaftszins - modelkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht werden Zinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 94 m² und einer marktüblichen Miete in Höhe von 6,70 €, ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,55 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den genannten objektspezifischen Faktoren, schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **1,55 % Prozent**.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag, der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

Da die einzelnen Gebäudeteile eine unterschiedliche Restnutzungsdauer haben, wird die Bodenwertverzinsung nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt

Bodenwert 60.000,00 €
Liegenschaftszins 1,55 %

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächenanteil %	Bodenwertanteil pro m ² / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	94,00	60	35.954,69 €	557,30 €
02	Garage Nebengeb.	40,27	26	15.402,76 €	238,74 €
03	Garage	22,60	14	8.642,55 €	133,96 €
Summe		156,86	100	60.000,00 €	930,00 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Grundstücksreinertrag abzüglich dem Reinertragsanteil des Bodens.

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücksreinertrag pro Jahr	Bodenwertverzinsung €	Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnhaus	5.636,20 €	557,30 €	5.078,91 €
02	Garage Nebengeb.	313,22 €	238,74 €	74,48 €
03	Garage	313,22 €	133,96 €	179,26 €
Summe der Gebäudereinerträge			930,00 €	5.332,65 €

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Multiplikation des Gebäudereinertrags mit einem **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV). Dieser wird mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Barwert Faktor 1,55%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnhaus	5.078,91 €	18	15,60	79.246,18 €
02	Garage Nebengeb.	74,48 €	10	9,20	685,06 €
03	Garage	179,26 €	10	9,20	1.648,86 €
Summe der Gebäudeertragswerte					81.580,09 €

Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	81.580,09 €
+	Bodenwert	60.000,00 €
=	Zwischensumme	141.580,09 €
=	Vorläufiger Ertragswert	142.000,00 €

Marktanpassung mit marktüblicher Zu- und Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Ableitung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes

+	Vorläufiger Ertragswert	142.000,00 €
+/-	Marktanpassung	- €
=	Zwischensumme	142.000,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Sachwert	142.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
142.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) werden im Anschluss gesondert bewertet und sind im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen !

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG's)

Rohertragsfaktor	16,91
Reinertragsfaktor	22,67
Preis pro m ² -Wohn/Nutzfläche	1.510,64 €

6.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)

Unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.6.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen Ertragsverhältnisse und besondere Kosten zu berücksichtigen.

6.6.2 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Baumängel / Bauschäden – nach teilw. äußerer Besichtigung - 18.000,00 €

Wohnhaus	:	- Oberflächenbehandlung Sockel, laienhaft ausgeführt - Fassade - Strukturputz großflächig schadhaft - laienhafte Reparaturstellen - laienhafte Veränderung der Fassadenöffnungen – Restarb. - Haustür – abgängig - Keller-Außentreppe - schadhaft
Nebengebäude	:	- Fassadenbeschichtung schadhaft
Außenanlagen	:	- Pflegestau an den gesamten Außenanlagen - Holzzaun schadhaft - Befestigungen schadhaft - Terrassen-Sichtschutzwand schadhaft bis abgängig

Die Behebung der Schäden, Restarbeiten und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzt wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erreichen. Die berücksichtigten Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus sind nicht gleichzusetzen mit den kompletten Instandsetzungsarbeiten, da der bauliche Zustand zum Teil bereits in die geschätzte Restnutzungsdauer und somit in die Alterswertminderung eingeflossen ist.

6.6.3 Wirtschaftliche Überalterung

Neben den bereits berücksichtigten Baumängeln und Bauschäden, sind keine weiteren Faktoren für eine wirtschaftliche Überalterung anzusetzen.

6.6.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.6.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.6.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Nach Angaben des Online-Kartenserver NIBIS, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.6.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 18.000,00 €

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, bei einem Verkauf an „Jedermann“, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in Eickeloh.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt vergleichbare Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Die durchgeführten Sach- und Ertragswertverfahren schließen einheitlich mit einem Ergebnis in Höhe von 142.000,00 €

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von – 18.000,00 € festgestellt.

Ich schätze den Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung auf -10 % was einem Abschlag von -14.000,00 € entspricht.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungsstichtag, den 19. Juni 2024**, schätze ich den unbelasteten **Verkehrswert** auf rd.

110.000,00 €

(in Worten : einhundertzehntausend EURO)

Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

Dörverden, den 21. Juni 2024



8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Mieter : Konnte nicht ermittelt werden
Verwaltung : Konnte nicht ermittelt werden

b) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

e) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Aus der Bauakte konnten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen abgeleitet werden.

f) liegt ein Energieausweis vor

Es liegt kein Energieausweis vor

g) sind Altlasten bekannt

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

h) bestehen Baulasten auf dem Grundstück.

Nach Online-Auskunft des Landkreis Heidekreis, besteht keine Baulast auf dem Grundstück.

9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

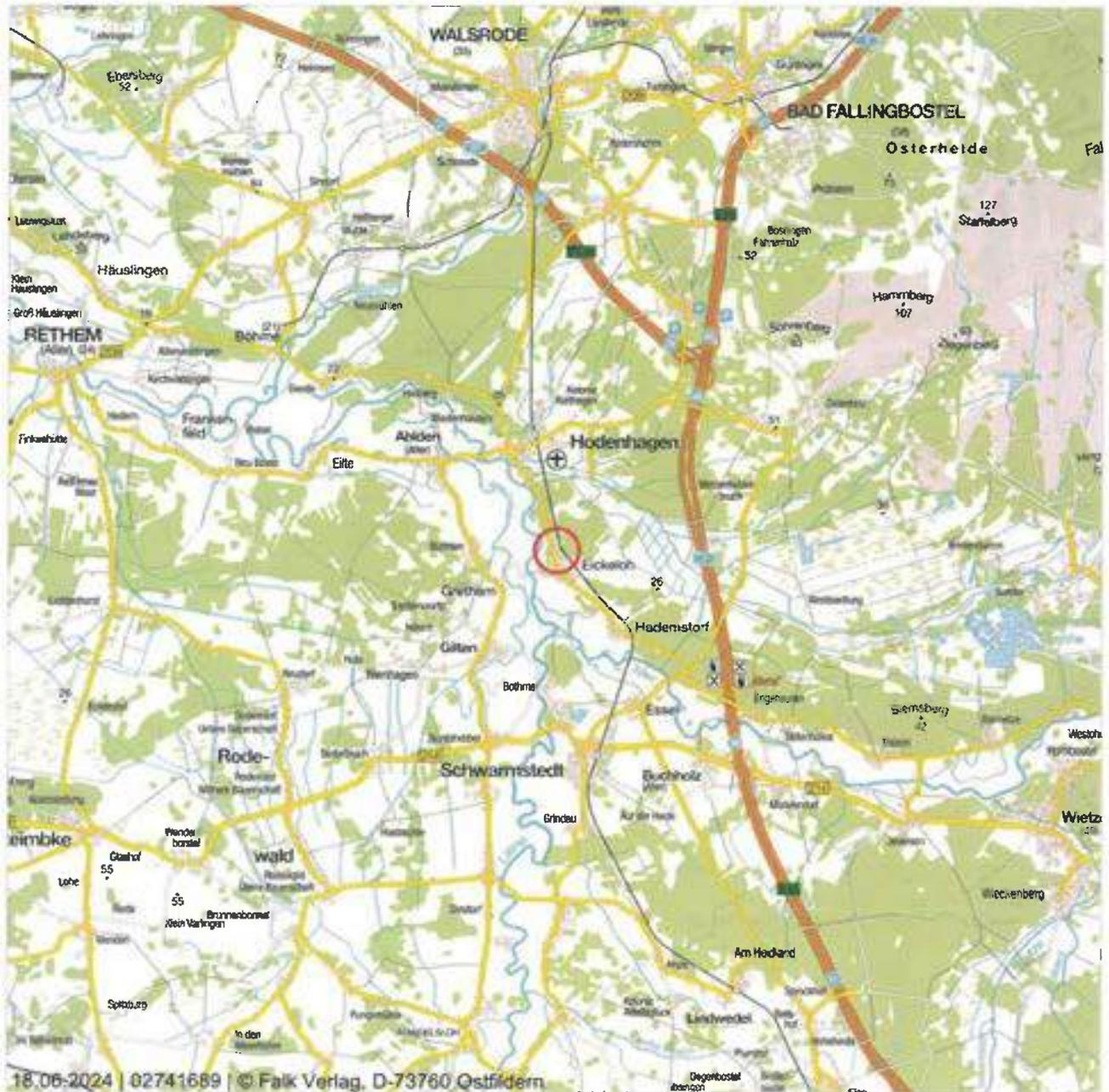
Objekt	29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16		
Nutzung	Einfamilienhaus mit Neben Gebäuden		
Wertermittlungsstichtag			19.06.2024
Ortstermin			19.06.2024
Abschluss der Recherchen			19.06.2024
Bauliche Nutzbarkeit		WA - Allgemeines Wohngebiet	
Planungsgrundlage		§ 30 BauGB	
Wertrelevante Nutzung		Wohnen	
Erschließungszustand		beitragsfrei	
Zustand und Entwicklung		Bauland	
Grundstücksfläche in m ²			1.225,00
Bodenwert (relativ) in €/m ²			51,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	60.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)	fiktiv		1972
Wohnfläche in m ²		rd.	94,00
Restnutzungsdauer	Wohnhaus		18 Jahre
Bodenwert			60.000,00 €
Sachwert - Gesamt	o. BoG		142.000,00 €
Sachwert - Gebäude		82.000,00 €	
Ertragswert - Gesamt	o. BoG		142.000,00 €
Ertragswert - Gebäude		82.000,00 €	
Besondere objektsp. Grundstücksm.	Baumängel / Bauschäden	-	18.000,00 €
	Baulast		
Risikoabschlag	Fehlende Innenbesichtigung	-10%	- 14.000,00 €
Verkehrswert			110.000,00 €

10 Anlagen

- | | | |
|--------|---|--|
| Anlage | 1 | Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild |
| Anlage | 2 | Angaben zur Makro- und Mikrolage |
| Anlage | 3 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage | 4 | Auszug aus Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch |
| Anlage | 5 | Auszug aus den Bauzeichnungen / Lageplan |
| Anlage | 6 | Auszug aus den Gebäudestandardstufen der SW-RL |
| Anlage | 7 | Fotodokumentation |

Übersichtskarte MairDumont

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16



18.06.2024 | 02741689 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

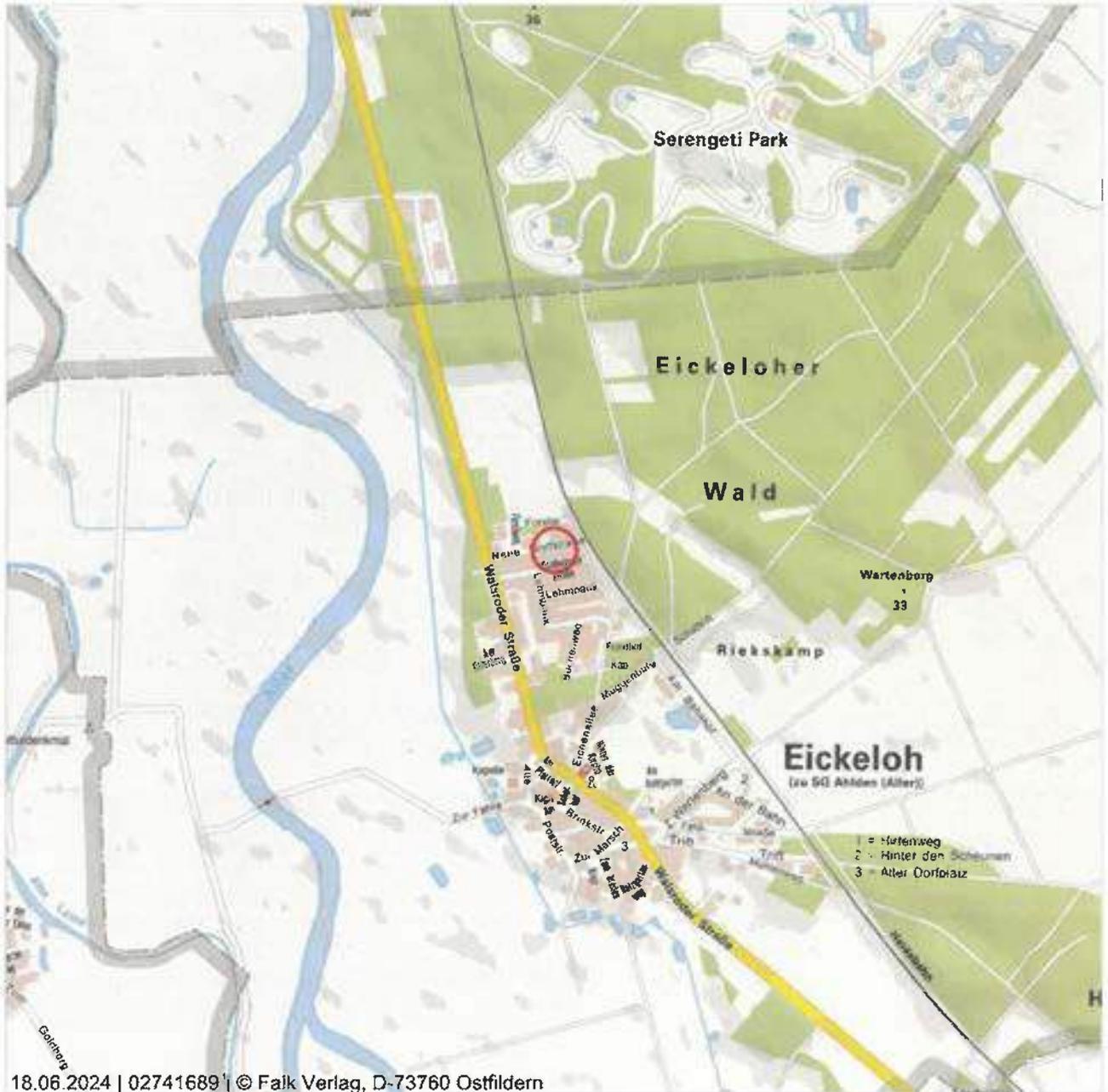


Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16



18.06.2024 | 02741689 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

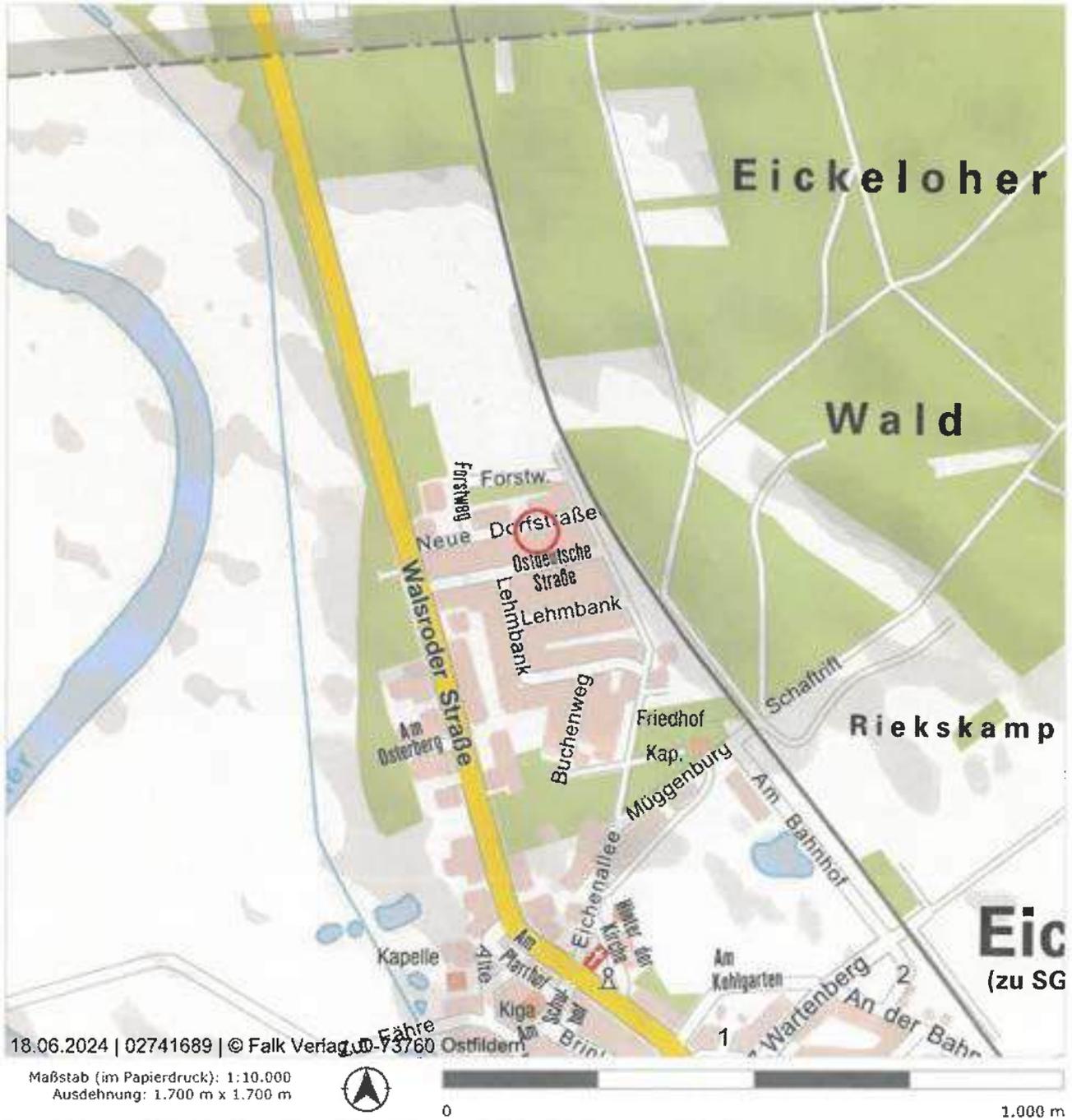
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16



18.06.2024 102741689 29693 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LAGEVN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Wohnimmobilien Mikrolage

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Westenholz (5,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Eickeloh (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (33,5 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (31,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Eickeloh, Neue Dorfstelle (L 190) (0,2 km)

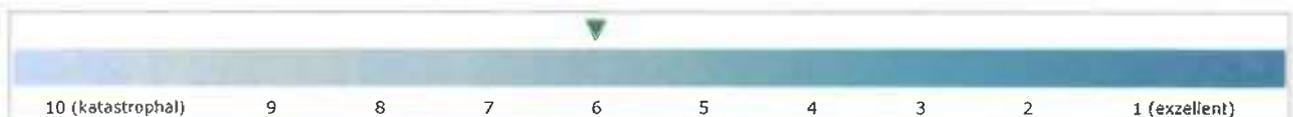
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(6,4 km)
Zahnarzt	(3,6 km)
Krankenhaus	(8,4 km)
Apotheke	(3,3 km)
EKZ	(27,8 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(2,7 km)
Realschule	(3,6 km)
Hauptschule	(17,4 km)
Gesamtschule	(6,4 km)
Gymnasium	(14,6 km)
Hochschule	(40,0 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(31,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(33,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Wohnimmobilien Makrolage

29693 Eickeloh, Neue Dorfstelle 16

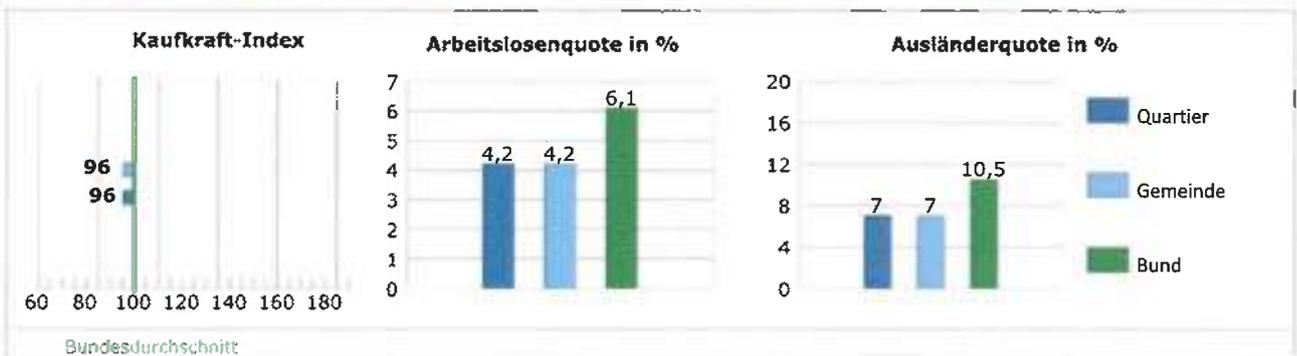
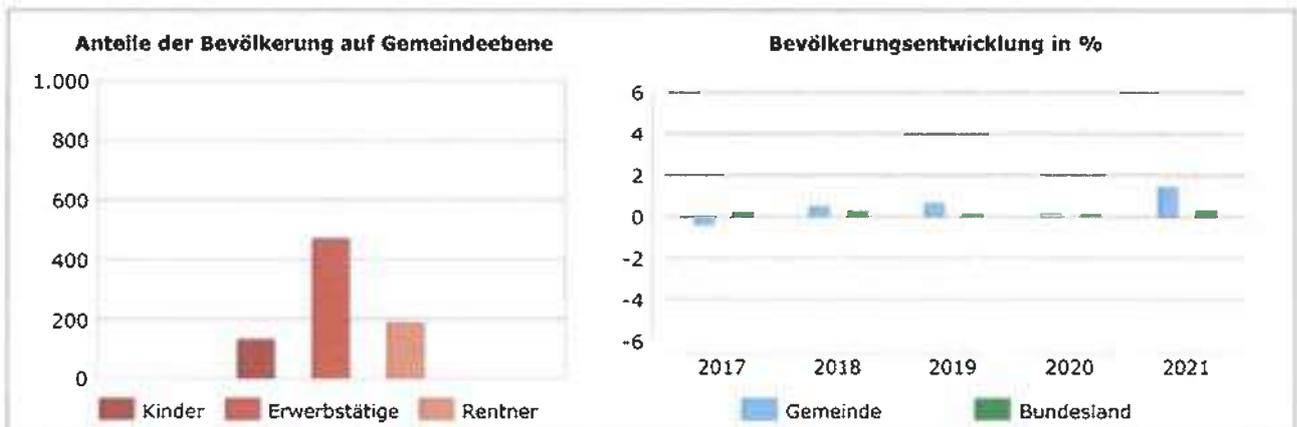


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (41,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Walsrode, Stadt (12,2 km)

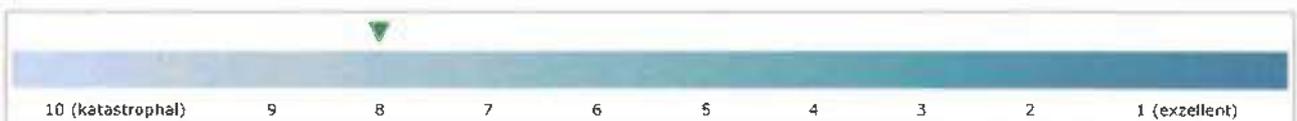
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	786	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.695
Haushalte (Gemeinde)	356	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.695



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

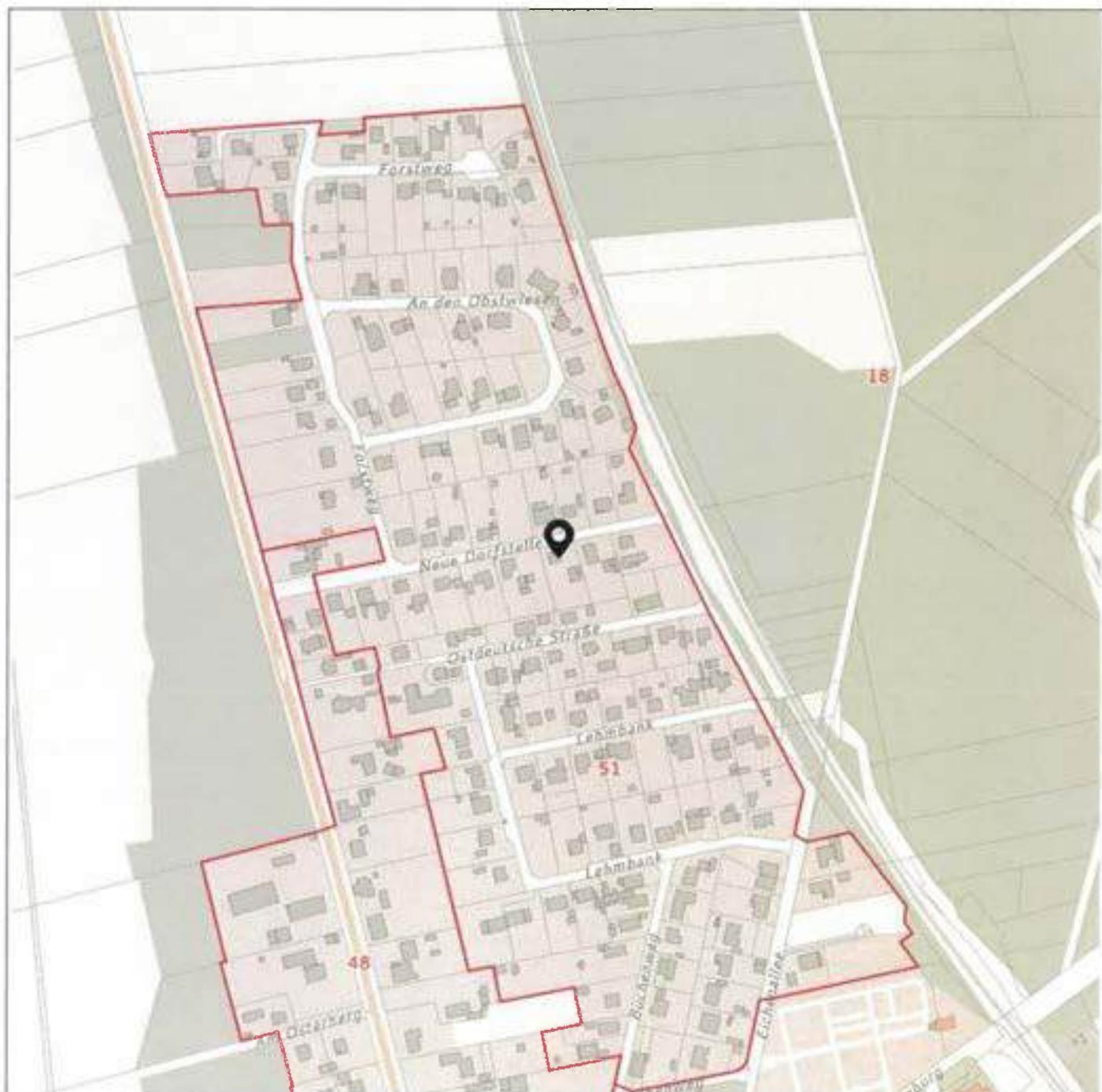


Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 02.04.2024)

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

Adresse: Neue Dorfstelle 16, 29693 Eickeloh
Gemarkung: 3729 (Eickeloh), Flur: 1, Flurstück: 31/25



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08808203

Bodenrichtwert: 51 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksfläche: 900 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.73564&lng=9.60559&zoom=15.80&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Eickeloh
Gemarkung: Eickeloh
Flur: 1 Flurstück: 31/25

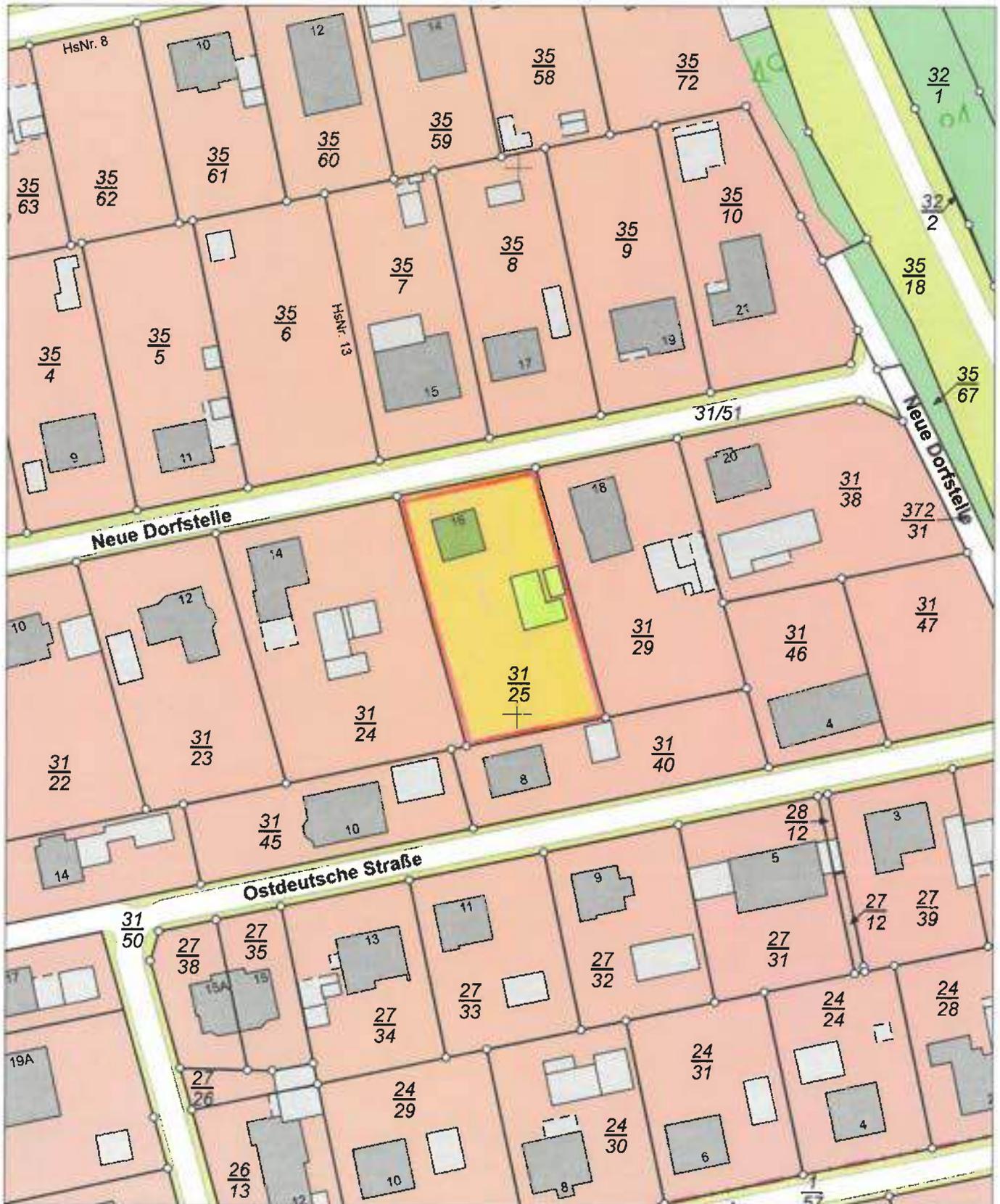
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 02.04.2024
Aktualität der Daten 30.03.2024

N = 5643130

E = 32540987



E = 32540987

N = 5642910

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostal -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostal

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Verden -
Eitzer Straße 34
27283 Verden

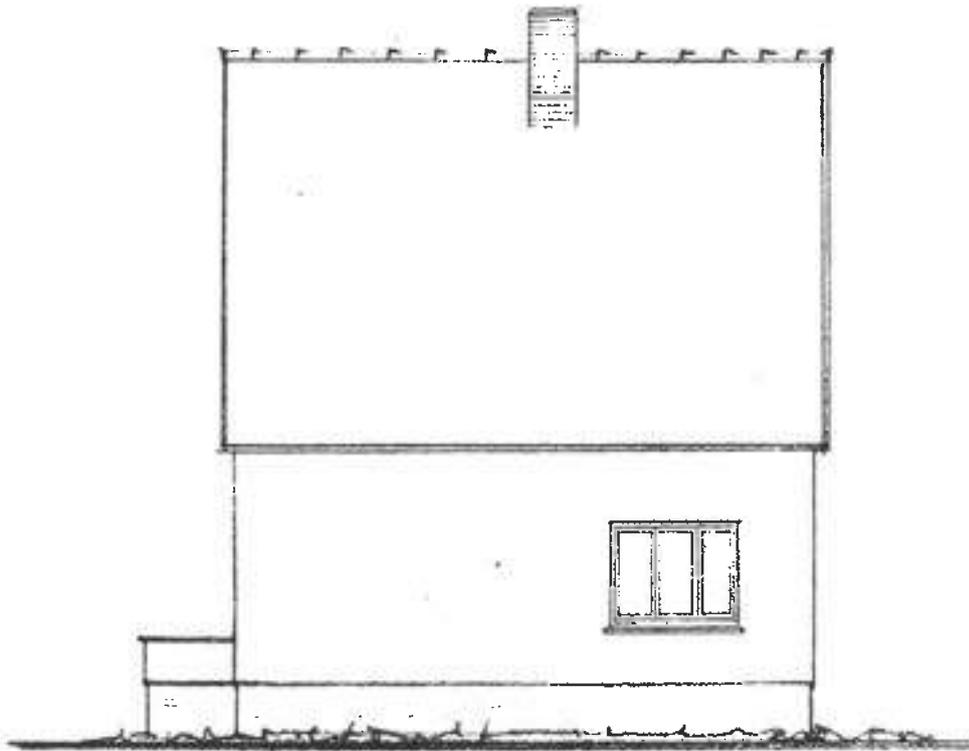
Zeichen: A-182/2024

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

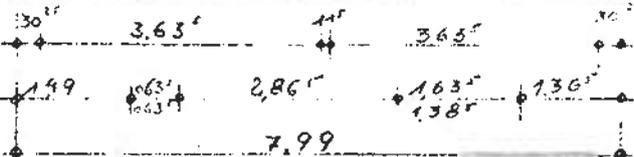
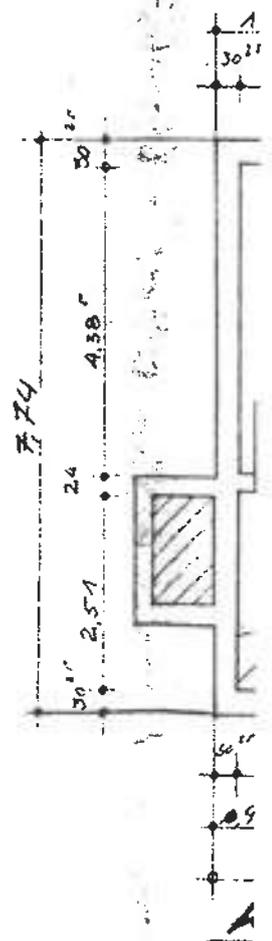
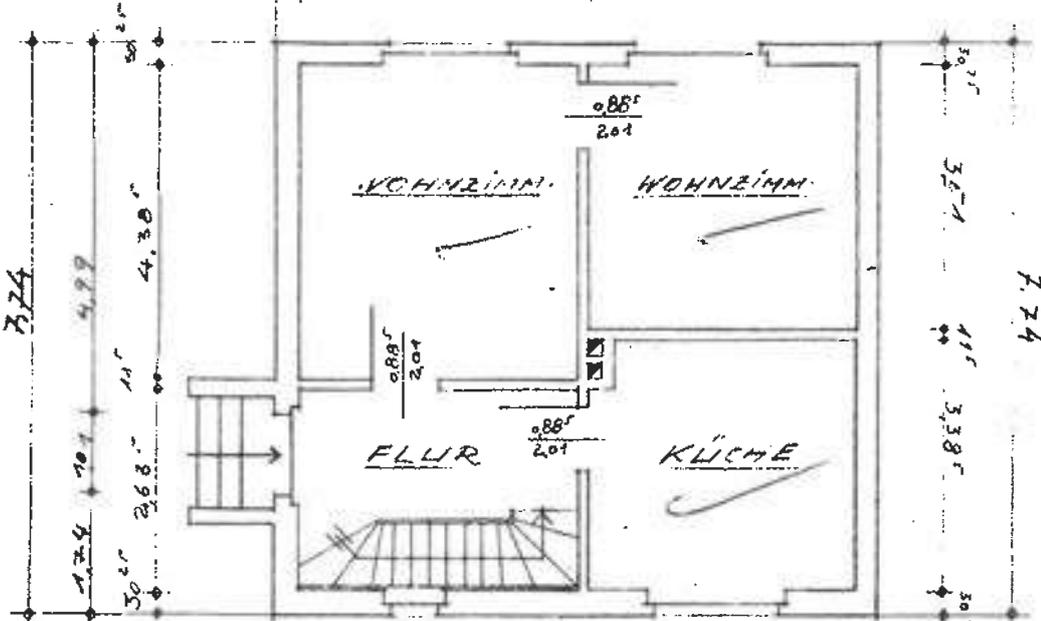
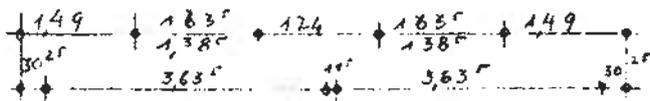


Flurstück 31/25, Flur 1, Gemarkung Eickeloh

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Eickeloh Landkreis Heidekreis
Lage:	Neue Dorfstelle 16
Fläche:	1 225 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 225 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Walsrode Grundbuchbezirk Eickeloh Grundbuchblatt 581 Laufende Nummer 0001



WEGSEITE

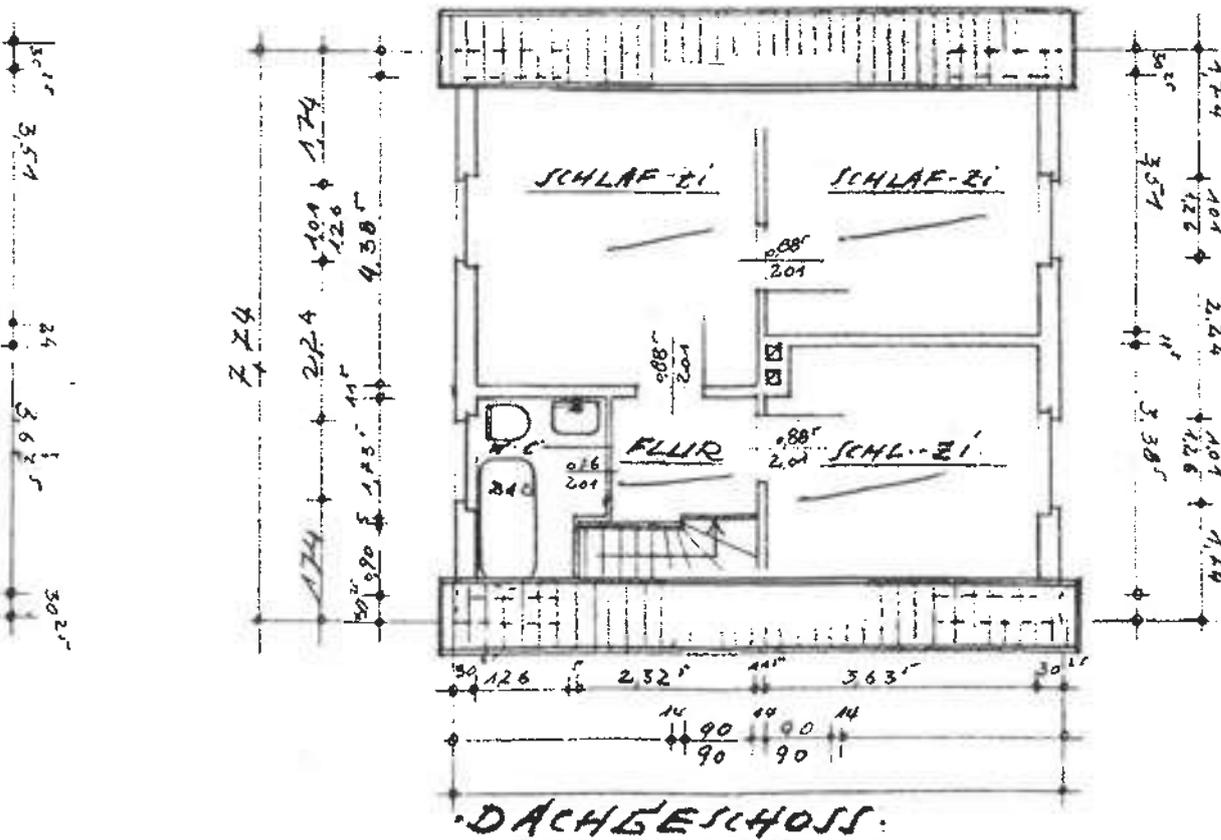


ERDGESCHOSS

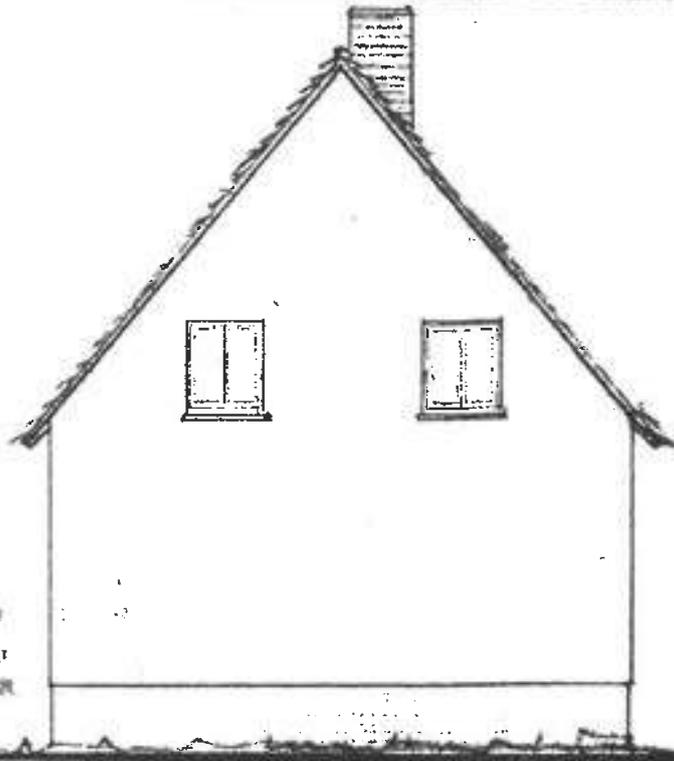
FINHAUS-NEUBAU FÜR HERRN RUD



OST-SEITE.



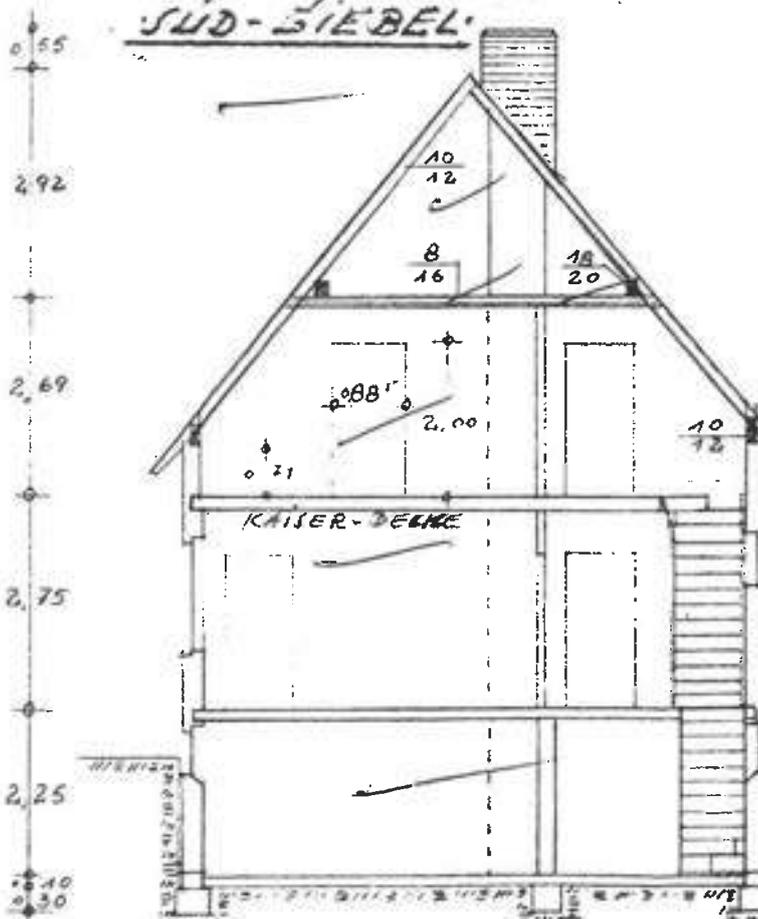
LUDOLF HAMP EICKELOH M. 1:100



Geprüft
 Landkreis Fallingb. Ostel
 Der Oberkreisdirektor
 Hochbauabteilung
 — Bauaufsicht
 Fallingb. Ostel, den 24. AUG. 1962
 I. A.

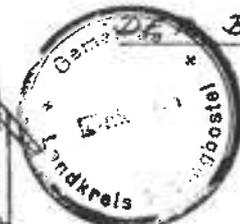
[Handwritten signature]
 Kreisbaumeister

SÜD-SIEBEL



DER BÜRGERMEISTER:

SIPPER
 BAUHERR:
Hamp



Genehmigt
 Landkreis Fallingb. Ostel
 Der Oberkreisdirektor
 Hochbau- u. Kulturbauabtlg.
 — Bauaufsicht
 Bauschein Nr.: 85/12/62
 Fallingb. Ostel, den 28. AUG. 1962
 I. A.

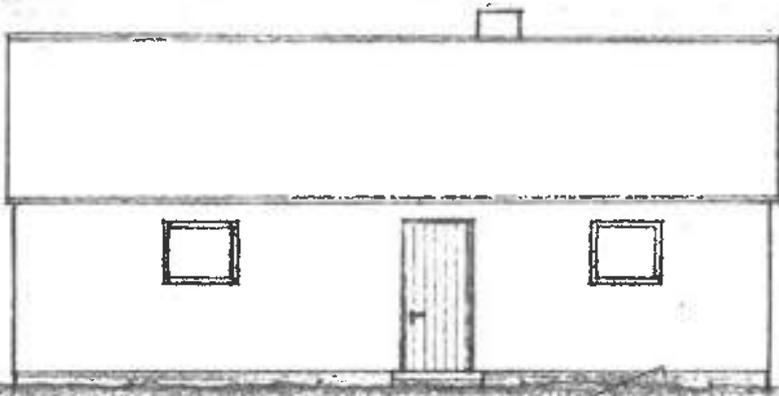
[Handwritten signature]
 Kreisbaumeister

QUERSCHNITT

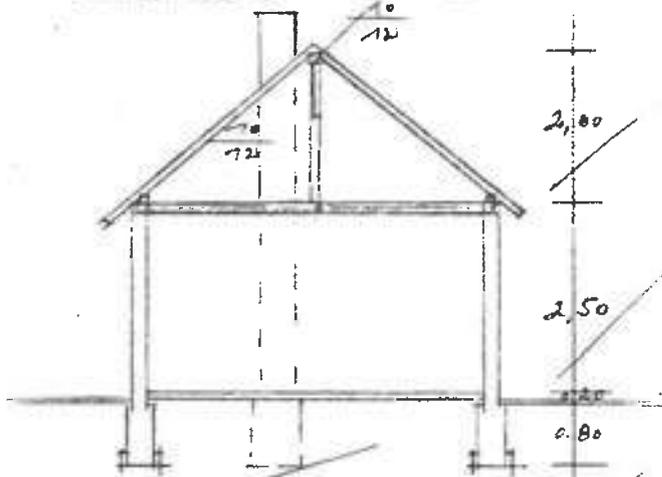


PLANVERFASSER:
HEINRICH ZURLEIT
 Architekt B. b. t. A. Niederendy
 Marklendorf über Schwarzenfeld
 Fernruf: Schwarzenfeld 392

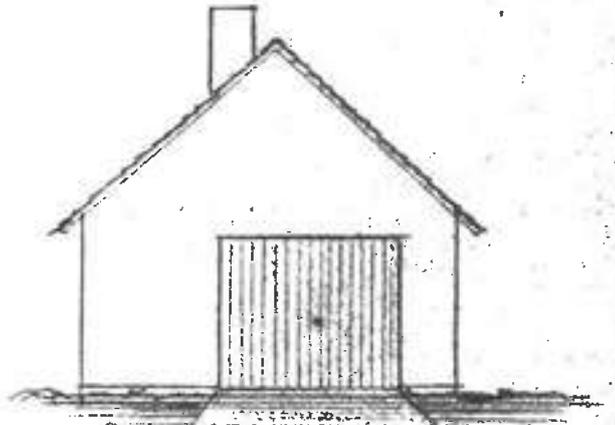
Nachtrags-Zeichnung



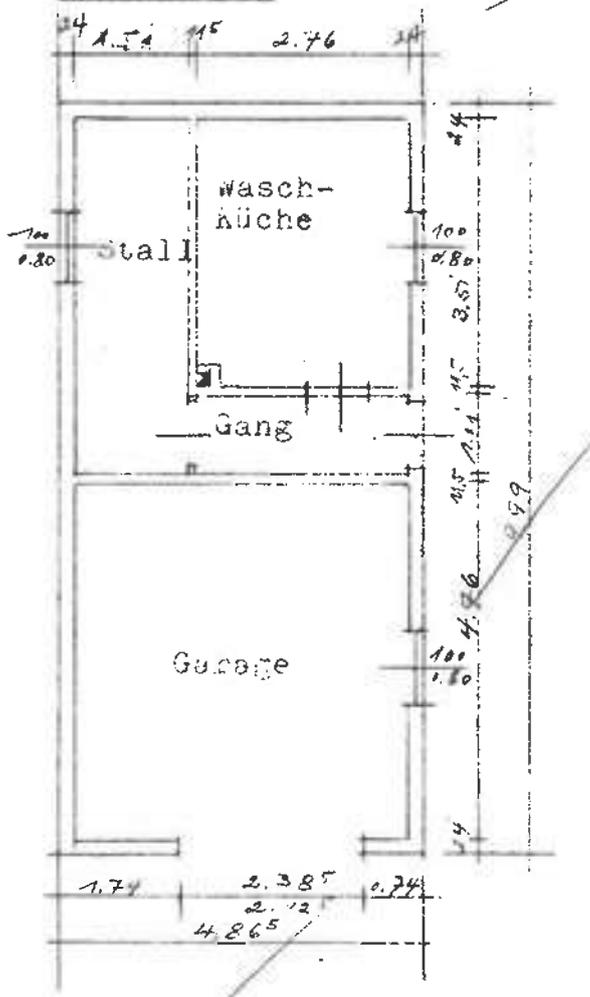
Längsseite



Querschnitt



Giebelseite



Nachtragszeichnung

Zum Bau eines Stallgebäudes
für Herrn Adolf Hamp, Eickeloh
Maßstab 1 : 100

Betr.: Bauschein Nr. VIII/6/1803
vom 23. 10. 1968

Gezeichnet und genehmigt

Baujahr 1903
Für die Zeichnung:

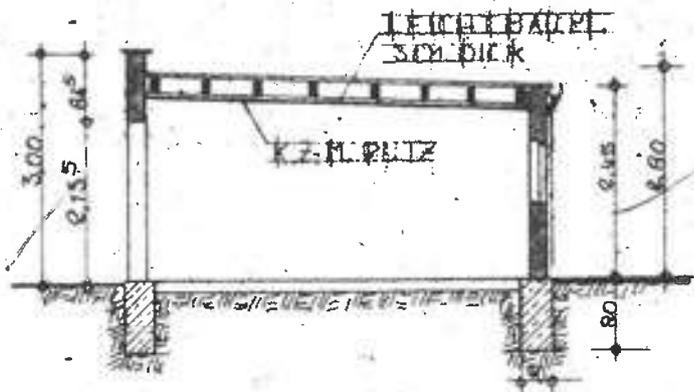
Gezeichnet

21. 10. 1970

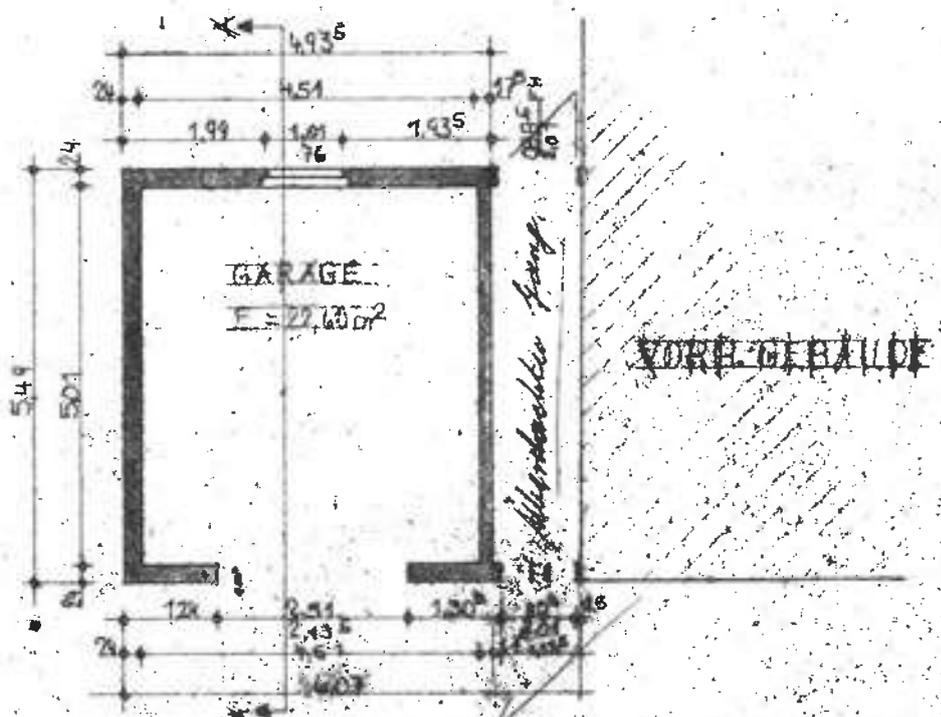
HEINRICH ZURLEIT

Maßstab
MARKENDORF

Architekt B. n. L. A. Moderasch



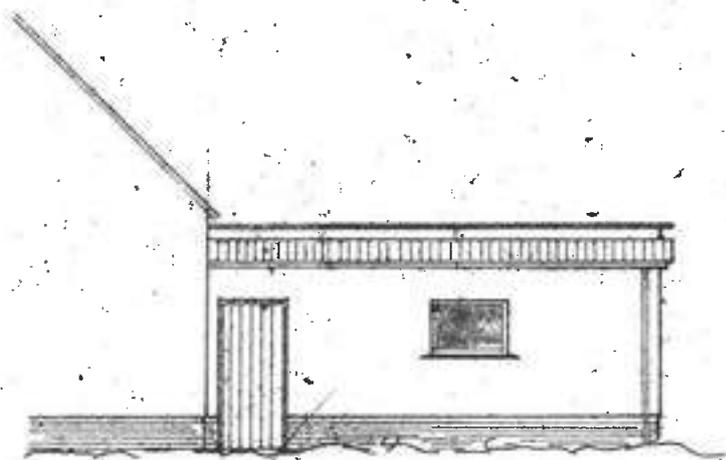
SCHNITT A-A



ERUNDRISS



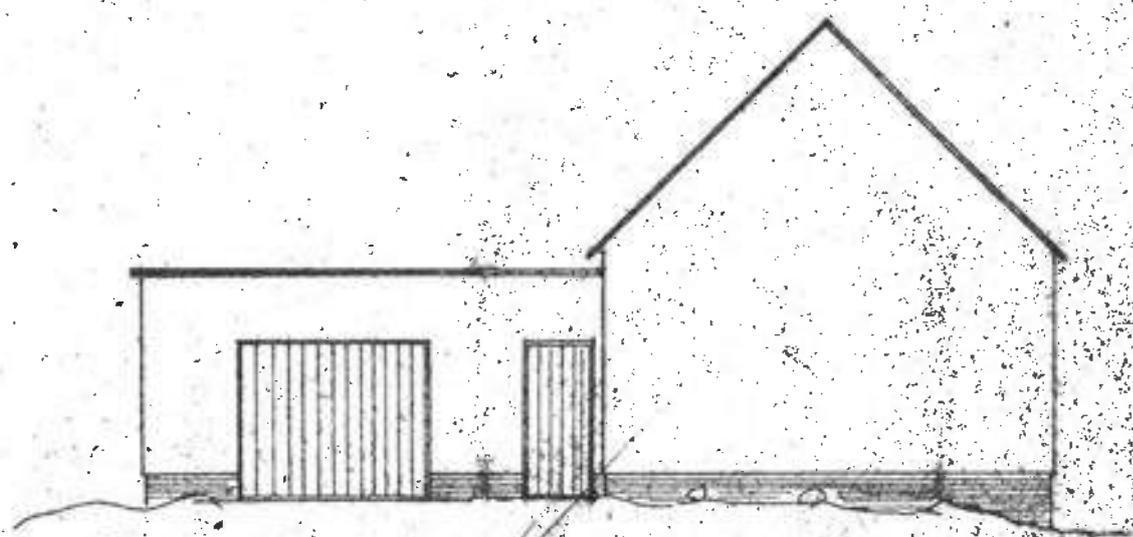
OSTEN



SUDEN



N



NORDEN

Gepprüft und genehmigt

Bauz. - 525

Landkreis Fallingb.

LB 221
Grdb. 8 - 234
31/24, 1.601 qm
Hamp, Christian, Landwirt

Fällingb. 17.4.1974 $\frac{31}{7}$



Kreis Fallingbostal

Gemeinde: Eickeloh

Gemarkung: 11

Flur: 1 Flurstücke: 31/24

Umfang Maßstab 1 : 500

Die Richtigkeit in vermessungs- und katastertechnischer Hinsicht wird bescheinigt. Die Eigentümengrenzen sind örtlich - nicht - überprüft worden.

Fallingbostal, den 17. Feb. 1974 Katasteramt
im Auftrage

VIII 729/74



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

		Standardstufe				Wägungsanteil	
		1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- und Dachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15	
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schliebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11	

65-66

23

15



Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5	
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbaikdecken ohne Füllung, Spalierputz; Weich- holztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbaikdecken mit Fül- lung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in ein- facher Art und Ausführung	Beton- und Holzbaikende- cken mit Tritt- und Luft- schallschutz (z. B. schwim- mender Estrich); geradläu- fige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harzentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverklei- dung (Holzpaneele/Kasset- ten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spann- weiten, gegliedert, Decken- verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Harholztrep- penanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden einfa- cher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden beson- derer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigpar- kett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf ge- dämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplat- ten, hochwertige Edelholz- böden auf gedämmter Un- terkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit thw. zwei Waschbecken, thw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge- hobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- und Flä- chendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkrafthei- zung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspei- cher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkol- lektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Sys- terne; aufwendige zusätzli- che Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Lei- stungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schal- ter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtaus- lässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Untervertei- lung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Bild 1.



Bild 2.



Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.



Bild 6.



Bild 7.



Bild 8.



Bild 9.



Bild 10.



Bild 11.



Bild 12.

