



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Stadt Walsrode, Am Walde 5



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Schloßweide 37, 28857 Syke
Telefon: 04271-801-0 Fax: 04271-801-501
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Ansprechpartner: Frau Schrot

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Walsrode	
Straße, Hausnummer:	Am Walde 5	
Grundbuchbezirk:	Benefeld	
Grundbuchblatt:	676	Laufende Nummer: 3
Gemarkung:	Benefeld	
Flur:	2	
Flurstück:	42/65	
Fläche:	1.917 m ²	
Eigentümer:	XXX	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 11.10.2024 in der Besetzung

Vorsitzende: Vermessungsingenieurin Katja Wulf
ehrenamtlicher Gutachter: Architekt Uwe Eggers
ehrenamtlicher Gutachter: Vermessungsingenieur Gerd Ruzyzka-Schwob

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.10.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

180.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	6
1.1	Auftragsdaten	6
1.2	Weitere Angaben	6
1.3	Wertermittlungsstichtag	7
1.4	Qualitätsstichtag	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen	7
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	8
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	9
2.1	Lagemerkmale	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	12
2.2.2	Nutzung	13
2.2.3	Erschließungszustand	13
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.3.3	Rechte und Belastungen	14
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.4.1	Demographische Entwicklung	15
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	15
2.5	Entwicklungszustand	16
2.6	Bauliche Anlagen	16
2.6.1	Hauptgebäude	16
2.6.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	25
3.1	Grundlagen	25
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	25
3.1.2	Kaufpreissammlung	25
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25
3.1.4	Literatur	25
3.2	Wertermittlungsverfahren	26
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	26
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.3	Bodenwert	27
3.3.1	Vergleichswerte	28
3.3.2	Bodenrichtwerte	28
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	30
3.3.4	Gesamtbodenwert	30
3.4	Vergleichswertverfahren	30
3.4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	31
3.4.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	34
3.4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
3.4.4	Vergleichswert	36
3.5	Verkehrswert	37
	Anlagen zum Gutachten	38
	Merkblatt Gutachterausschuss	38

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 38 Seiten.

1. **Allgemeine Angaben**

1.1 **Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Walsrode, Walsrode
Auftragseingang:	13.05.2024
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 3 K 3/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	keine
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	11.10.2024
Weitere Teilnehmer:	XXX

1.2 **Weitere Angaben**

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt. Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Es sind augenscheinlich keine Mieter vorhanden. Das Gebäude wird augenscheinlich zum Stichtag bewohnt.

b) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Es sind, soweit erkennbar, keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

c) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Es besteht soweit von außen erkennbar kein Verdacht auf Hausschwamm.

d) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Es sind keine Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bekannt geworden.

e) ob ein Energieausweis vorliegt

Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor

f) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind

Altlasten sind nicht bekannt geworden.

siehe Kapitel 2.3.3.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 11.10.2024.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (11.10.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 19.04.2021 (Az.: W1-3/2021)
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

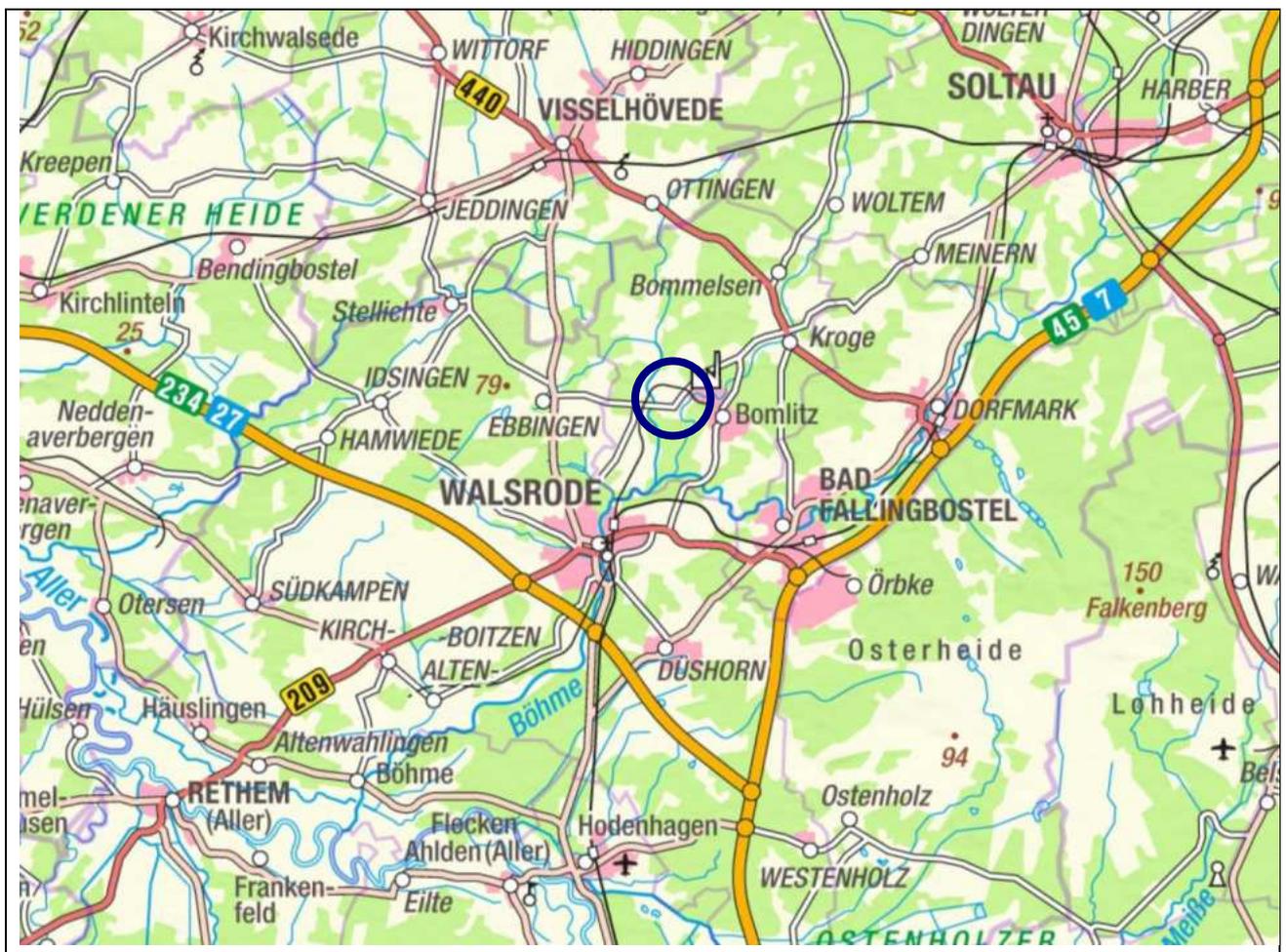
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

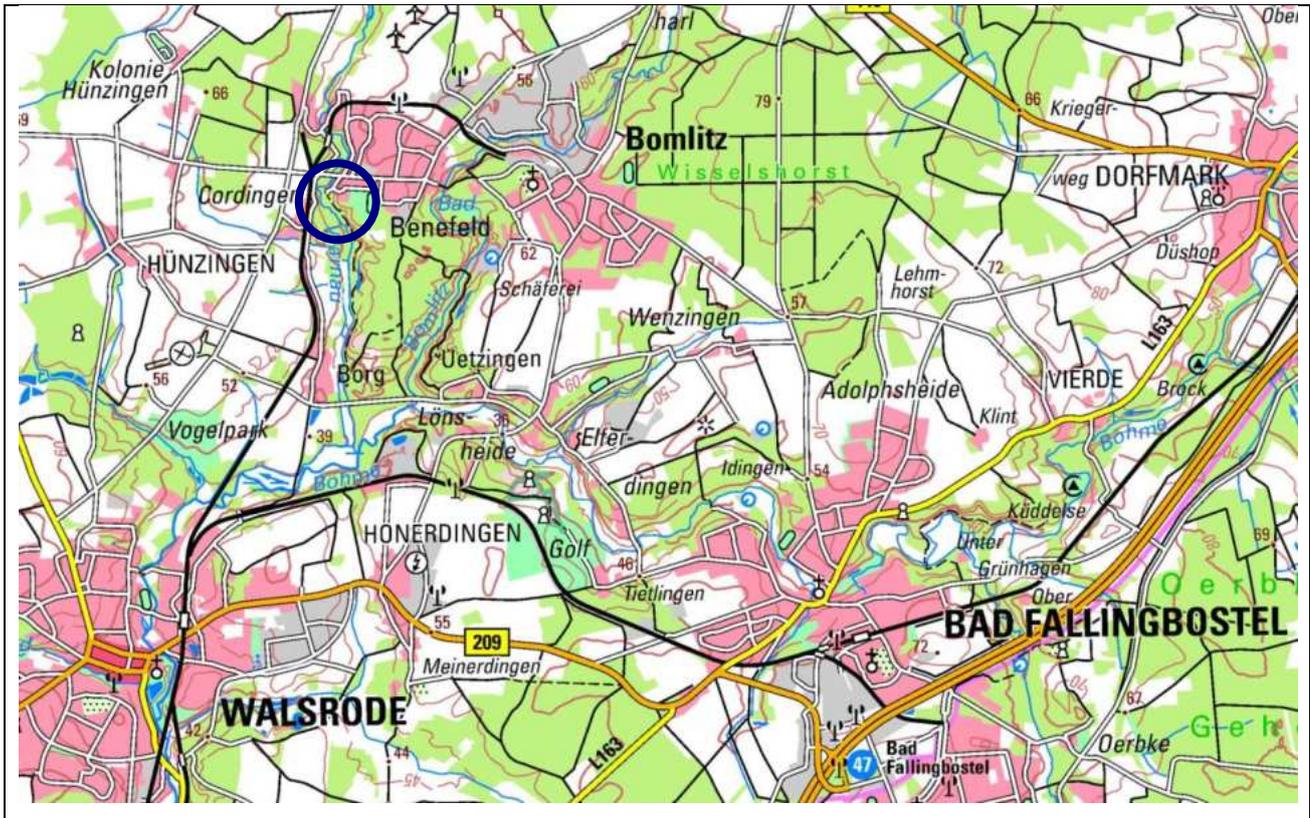
2.1 Lagermerkmale

Das zu bewertende Objekt liegt in einem Wohngebiet der Ortschaft Benefeld. Benefeld hat rd. 2.300 Einwohner und liegt zentral im Städtedreieck Bremen-Hamburg-Hannover. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort ebenso vorhanden wie einige Fachgeschäfte. Das Angebot öffentlicher Einrichtungen umfasst zwei Kindergärten sowie eine Grundschule; die Oberschule befindet sich in Bomlitz; alle weiteren Stufen der Bildungseinrichtungen sind in Walsrode vorhanden.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch verschiedene Kreisstraßen gegeben. Die Anschlussstellen Bad Fallingbostel der A 7 sowie Walsrode-West der A 27 sind jeweils rd. 9 km entfernt. Darüber hinaus liegt in rd. 8 km Entfernung der Bahnhof Bad Fallingbostel der Bahnstrecke Hannover-Soltau-Buchholz.

Übersichtskarten





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

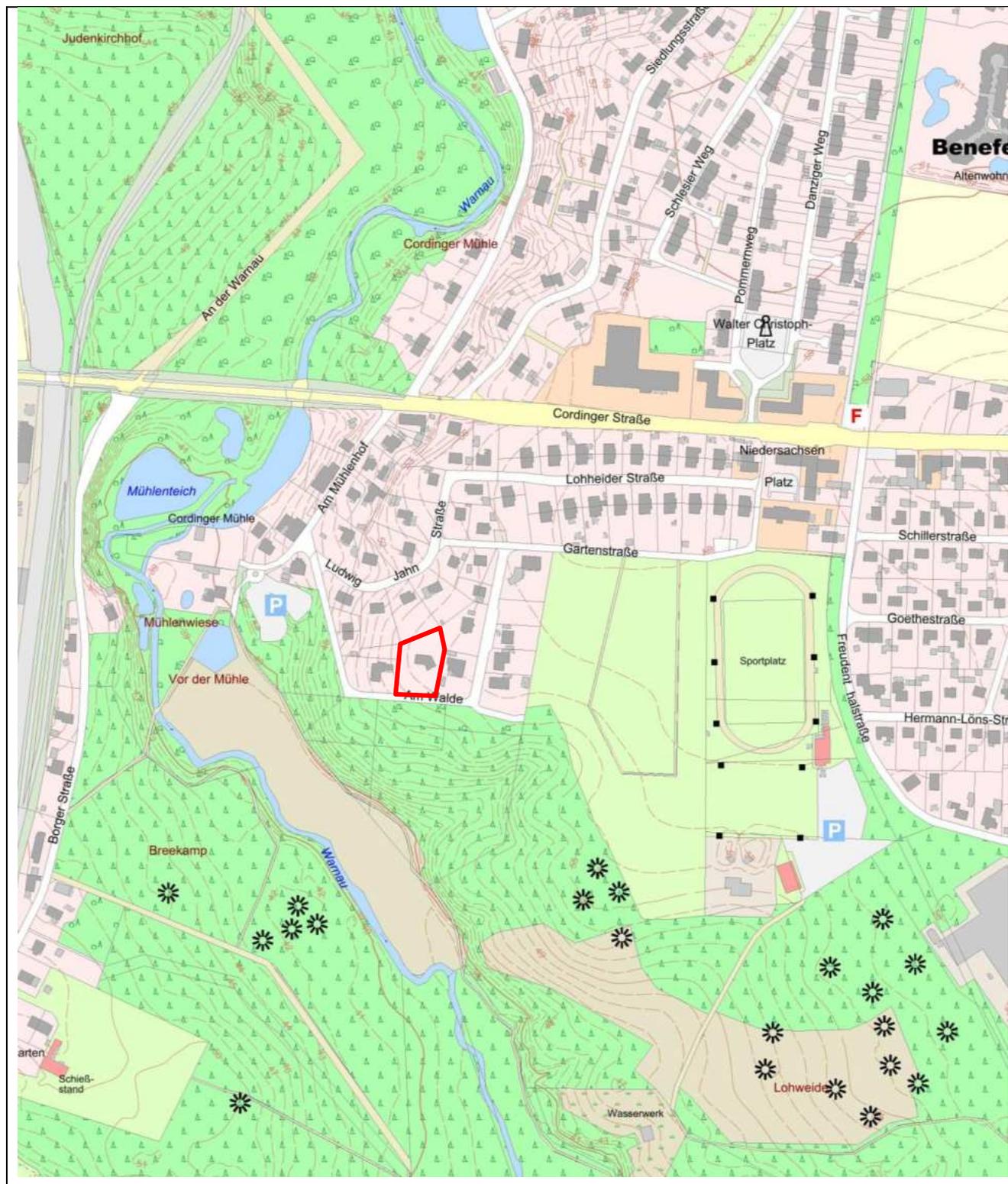
© 2024  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhaus-Grundstücken und die südlich gelegenen Waldflächen. Die Kreisstraße (Cordinger Straße) verläuft nördlich in ca. 200 m Entfernung. Ca. 250 m östlich liegt ein Sportplatz. In ca. 300 m westlich verläuft die Bahnlinie Bomlitz-Walsrode, die nicht regelmäßig befahren wird. Weitere Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer landschaftlich reizvollen, hügeligen Umgebung. In ca. 200 m Entfernung befindet sich das Ausflugsziel Cordinger Mühle, eine restaurierte Wassermühle.

Es handelt sich um eine gute bis gehobene Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)

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

© 2024  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße Am Walde erschlossen. Dabei handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutzkanalisation

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Die Umgebung ist teilweise sehr hügelig. Das Grundstück selber weist nur ein leichtes Gefälle in Richtung Südwesten auf. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) bekannt geworden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

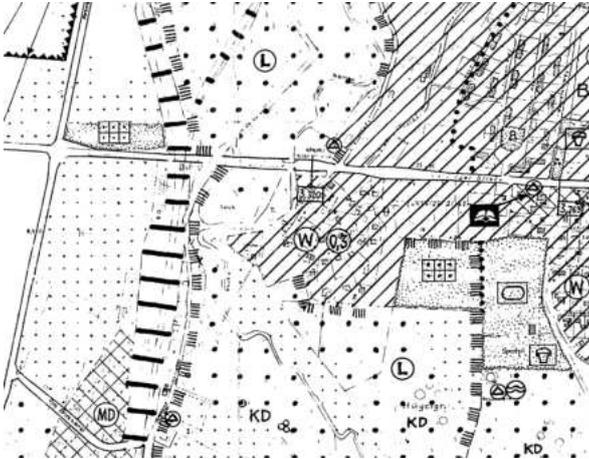
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walsrode liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Nr. 3



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt **kein** verbindlicher Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Gemeinde Walsrode liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Walsrode, Grundbuchamt vom 11.03.2024 folgende Eintragungen enthalten.

5	3	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 3/24). Eingetragen am 11.03.2024.	3
		Becker	

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen wertmäßigen Einfluss auf das Objekt.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Stadt Walsrode bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6,2 % auf rd. 28.000 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 30.370 Einwohner am 31.12.2021 auf 30.819 Einwohner am 31.12.2022 gestiegen.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzun-

gen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Innenbereich“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Bauausführung den maßgeblichen Rechtsvorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung entspricht und in den Grundzügen genehmigungsfähig ist.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart und Gebäudetyp:</u>	Einfamilienhaus
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Unterkellerung:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	tlw. ausgebaut
<u>Baujahr(e):</u>	1961
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: insgesamt rund 452 m ²
Wohnfläche:	EG: rund 123 m ² (nach Bauakten)

Nutzfläche:	KG: rund 126 m ² (inklusive 21 m ² Garage) DG: rund 21 m ² nicht ausgebauter Dachboden
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
im Keller:	Abstellräume, Heizungsraum, Flur
im Erdgeschoss (EG):	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Terrasse
im Dachgeschoss (DG):	1 Raum, Flur
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Keller: 30 cm Kalksandsteinmauerwerk, Geschosse: 18 cm Bimsbetonstein und Kalksandstein oder Verblender, außen teilw. verputzt, teilw. Verblender
Dach:	Walmdach, Falzziegel Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holzrahmentür, Lichtausschnitt mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr Garagentor: Holzflügeltor
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachverglasung, tlw. Einfachverglasung mit nachträglich vorgesetzter zweiter Scheibe, aus dem Baujahr, Glas in Terrassentür erneuert
Innenwände:	massiv, tlw. Leichtbauwände zur Unterteilung von zwei Kinderzimmern, Putz/Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Sanitärräume: türhoch gefliest
Innentüren:	Holztüren, Schiebetür zur Küche
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke DG: Holzbalkendecke mit Polystyrol gedämmt, unterseitig vertäfelt
Geschosstreppen:	KG: Massivtreppe, Kunststeinstufen Geschosse: Raumsparntreppe als Holzkonstruktion mit Holzstufen
Fußboden, Fußbodenbelag:	schwimmender Estrich Parkett, Laminat, Bodenfliesen, Naturstein
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, 2 Waschbecken, WC-Becken Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken gusseiserne Abwasserleitungen
Heizung:	Ölzentralheizung, Baujahr ca. 2006 mit Warmwasserbereitung Drei Stahl tanks im Keller (ca. 5.000 l) Rippenheizkörper in Nischen, Heizkörper im Boden vor der Terrassentür
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung, heute veraltet
Einbaumöbel:	Einbauküche (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Eingangspodest

Bes. Betriebseinrichtungen: Kachelofen

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Dachrinnen tlw. schadhaft, eindringen des Wassers in die Garage, gusseiserne Entwässerungsleitungen zum Teil undicht, Feuchtigkeitsschäden an den Fliesenbelägen im Keller, Fensterscheibe blind, Holzbauteile außen anstrichbedürftig

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend, mit Modernisierungs- und Unterhaltungsrückständen

Wirtschaftliche Beurteilung: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

- | | |
|----------|---|
| Stufe 1: | nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre), |
| Stufe 2: | teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre), |
| Stufe 3: | zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre), |
| Stufe 4: | zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), |
| Stufe 5: | zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung). |

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude teilweise eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,3** zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein Energieausweis vom 10.03.2011 vor (gültig bis 09.03.2021). Darin wird für das Wertermittlungsobjekt ein Endenergiebedarf von 303,7 KWh/m²/Jahr festgestellt. Diese Einstufung ist heute unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß. Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen

können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	63 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	siehe Baubeschreibung
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Restnutzungsdauer: 13 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 13 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1967.

Fotos

(aufgenommen am 11.10.2024)



Ansicht von Süden



Ansicht vom Westen



Ansicht Eingang



Ansicht von Osten



Ansicht vom WC



Ansicht vom Bad



Ansicht Kachelofen



Ansicht Heizung

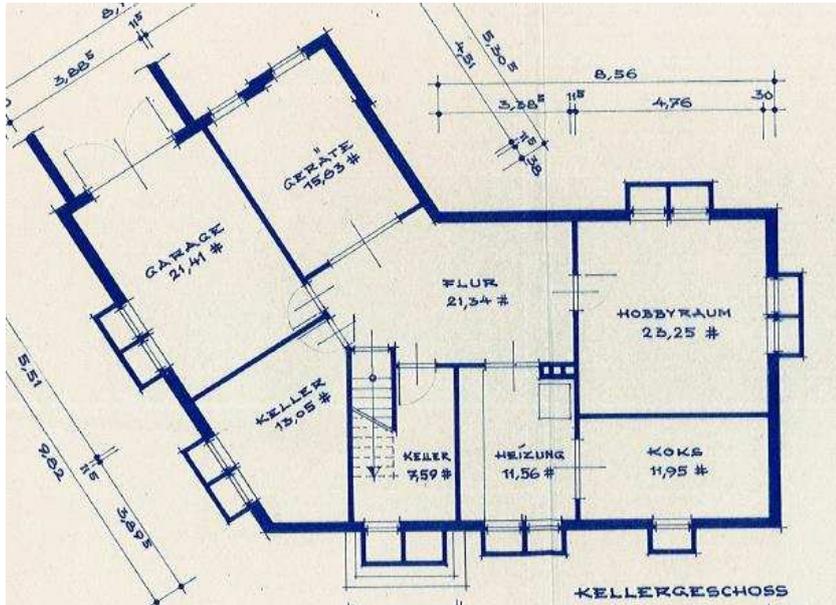


Ansicht von der Garage

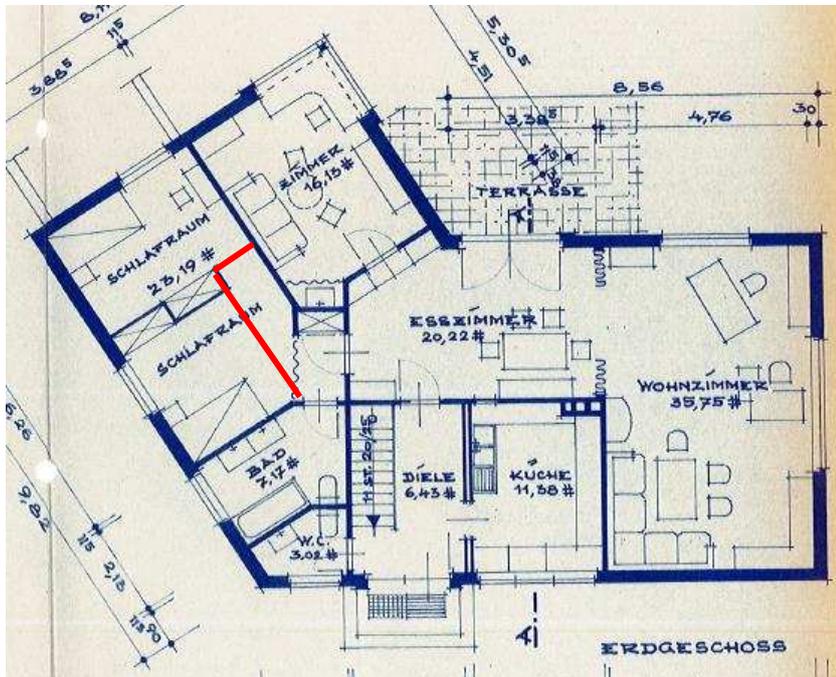
Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) (Stand: 01/1961) und mit Änderung in rot durch den Gutachterausschuss

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Die örtlich vorhandene Raumaufteilung weicht in folgenden Punkten von der in den Grundrissen dargestellten Aufteilung ab:

- Der Schlafräum im EG wurde durch Leichtbauwände in zwei Räume aufgeteilt (rote Linie)

2.6.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	übliche Plattierung der Auffahrt, Stellplätze und Fußwege, Betonsteinpflaster, große Fläche für Stellplätze, Natursteinplatten
Terrasse:	Betonplatten, vier Stufen zum Garten, Umfassungsmauer, Markise
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Hecke, gemauerter Zaun zur Straßenseite tlw. schadhaft, tlw. abgetragen, Eingangstor/Mauer zurückgebaut
Gartenanlage:	Rasenfläche, Büsche und Bäume
Zustand der Außenanlagen:	normal

Fotos

(aufgenommen am 11.10.2024)





Zufahrt zur Garage

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA), am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Vergleichswertverfahren an, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen / Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von einer mehrdimensionalen Schätzfunktion und nach sachverständiger Würdigung mit Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.917 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergaben sich keine Vergleichsfälle.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

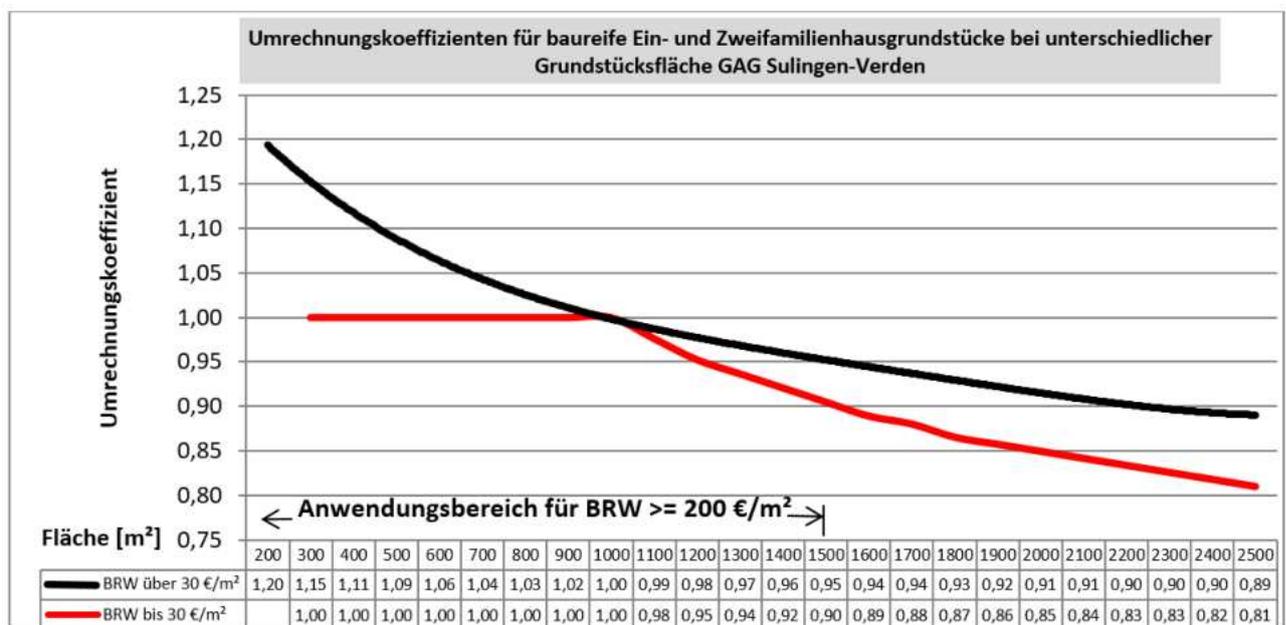
© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 68 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit Grundstücksgröße von 800 m² und einer Nutzung als Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäusern) beschrieben.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2024 GAG

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mit Hilfe von Regressionsanalysen aus 519 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte bis 30 €/m²) bzw. 1.987 Kaufpreisen (Bodenrichtwerte über 30 €/m²) für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2021 ermittelt.

In Bereichen mit Bodenrichtwerten bis 30 €/m² hat die Fläche bis zu einer Größe von ca. 1.000 m² keinen nachweisbaren Einfluss.

Für Bereiche mit Bodenrichtwerten ab 200 €/m² liegen der Untersuchung nur Flächengrößen bis zu 1.500 m² zugrunde. Daher ist der Anwendungsbereich für diese höherwertigen Lagen beschränkt.

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von 61 €/m².

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 61 €/m² ab.

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

Das zu bewertende Grundstück weicht durch folgende weitere Besonderheiten vom für den Bodenrichtwert typischen Grundstück ab.

- Besonders gute Lage

Für die unverbaubare und ruhige Lage sind nach der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Zuschlag 10 % zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit rund **68 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Bauland	1.917 m ² *	68,00 €/m ² =	130.356 €
sonstige Fläche	0 m ² *	0,00 €/m ² =	0 €
Summe insgesamt:	1.917 m ²		130.356 €

3.4 Vergleichswertverfahren

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

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

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

3.4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktor

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer anschließenden Anpassung an die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten.

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

Definition der Stichprobe

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für den Bereich des Landkreises Heidekreis umfasst die Stichprobe 790 Kauffälle und lässt sich wie folgt beschreiben:

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Heidekreis

Stichprobenübersicht und Normobjekt

[↓ Modellbeschreibung](#)

Stichprobe: 790 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2021	2023	2020	01.01.2024
Bodenrichtwert [€/m ²]	20	185	88	siehe Diagramme
Modifiziertes Baujahr	1960	2020	1984	siehe Diagramme
Wohnfläche [m ²]	65	275	146	140
Keller [%]	0	100	teilweise, über 50 %	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1.5	4	2.5	2.5
rentierliche Grundstücksgröße [m ²]	280	2150	925	800
Ausbaureserve im Dachgeschoss				nein
Baujahrsepoche				Nachkriegsbauten
Bauweise	Holz	Fachwerk	Massiv	Massiv
Dachneigung				kein Flachdach
Garage				vorhanden (eine)

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen/ Datenbasis: 01.012.204/ Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

© 2024 

Einflussgrößen und Zielgröße

Die Zielgröße (Ergebnis der Analyse) ist der Vergleichsfaktor. Dieser Faktor wird von den oben aufgeführten Merkmalen beeinflusst. Diese Merkmale werden als Einflussgrößen bezeichnet.

Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr oder die Wohnfläche auf den Preis auswirken. Auf die Darstellung dieser komplexen Regressionsformel wird hier verzichtet. Die Wirkungsweisen der einzelnen Einflussgrößen sind als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet als Grafik ggf. mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	Bereich
Wertermittlungsstichtag	2024
Lage (Bodenrichtwert)	68 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1967
Wohnfläche	123 m ²
Grundstücksgröße	1.917 m ²
Ausstattung	2,3
Unterkellerung	voll

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall eine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten.

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

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

Die Vergleichsobjekte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Kaufzeit	Fläche m ²	Lagewert €/m ²	wertrelev. Baujahr	Wohnfl. m ²	Keller	Stand.- stufe	orig. K.-Preis €/m ²	Vergleichspr. €/m ²
Objekt		1917	68	1967	123	Vollk.	2,3		
Walsrode	2021	1155	33	1967	140	Teilk.	2	964	1675
Walsrode	2021	990	33	1970	130	Vollk.	2	769	1359
Walsrode	2021	3109	44	1964	169	Teilk.	1,8	980	1547
Walsrode	2021	1491	42	1973	135	Teilk.	2,1	1296	1508
Walsrode	2021	936	55	1967	145	Vollk.	2	1204	1618
Fallingbostel	2022	1268	59	1972	130	Vollk.	2,2	1615	1637
Fallingbostel	2022	1579	62	1980	160	Vollk.	2,2	1563	1525
Walsrode	2022	1063	85	1981	134	Vollk.	2,4	1679	1393
Walsrode	2023	1200	63	1976	150	Teilk.	2	987	1291
Walsrode	2023	1244	63	1966	126	Teilk.	2,3	1587	1760
Walsrode	2023	1300	100	1969	105	Teilk.	2	1857	1732
Walsrode	2023	1801	63	1980	135	Vollk.	2,4	1593	1364
Walsrode	2023	776	63	1974	120	Vollk.	2,3	1167	1273
Fallingbostel	2023	1212	83	1972	156	Teilk.	2,4	1154	1392
Fallingbostel	2023	1519	59	1972	118	Vollk.	2	1483	1768
Mittelwert=								1.523	

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen 1.273 €/m² und 1.768 €/m². Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 1.523 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor (1.523 €/m²) durch Multiplikation mit der Objektgröße (123 m² Wohnfläche).

Ein Nebengebäude (z.B. übliche Garage) ist im Vergleichsfaktor enthalten. Im vorliegenden Fall fehlt dieses Nebengebäude, da die Garage im Keller ist. Hierfür hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von 5.000 € für erforderlich.

Wohnfläche		123 m ²
Vergleichsfaktor	x	1.523 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		187.329 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		€
Abschlag weitere Gebäude		-5.000 €
vorläufiger Vergleichswert	=	182.329 €

3.4.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

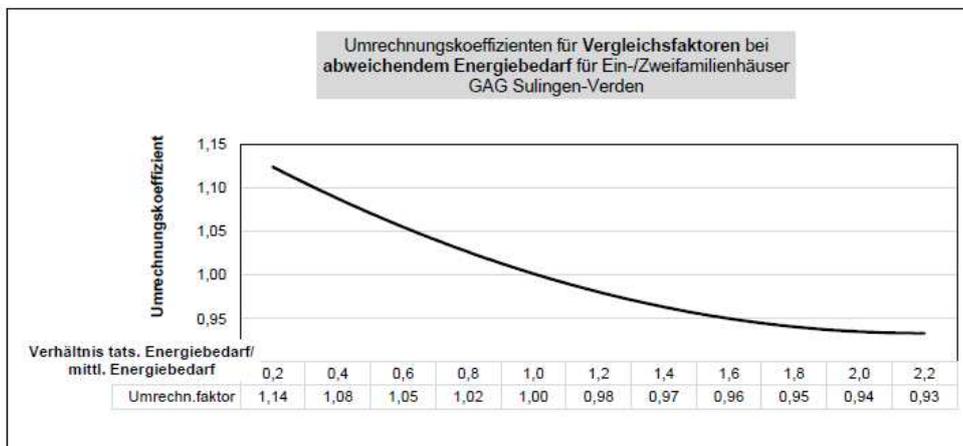
Der vorliegende Energieausweis ist nicht mehr gültig und der Gutachterausschuss geht davon aus, dass der tatsächliche Energiebedarf des Wertermittlungsobjekt höher ausfällt als im vorliegenden Energieausweis dargestellt. Der Einschätzung des Gutachterausschusses nach weist das zu bewertende Gebäude eine deutlich schlechtere Energieeffizienz auf, als für die (wertrelevante) Baujahresklasse üblich ist. Der Gutachterausschuss hat weitere Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht, mit deren Hilfe die Vergleichsfaktoren angepasst werden können, wenn der tatsächliche Energiebedarf des Objektes von dem mittleren Energiebedarf vergleichbarer Objekte abweicht und dies nicht bereits bei der Einstufung der Standardstufe oder bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausreichend berücksichtigt wurde.

Der mittlere Energiebedarf kann in Abhängigkeit vom wertrelevanten Baujahr der folgenden Tabelle entnommen werden:

wertrel. Baujahr	mittlerer Energiebedarf kWh/m ² (a)	zum Vergleich: Energieeffizienzklassen kWh/m ² (a)		Ø Bedarf kWh/m ² (a)
1960	350	H	über 250	275
1965	310			
1970	270			
1975	240	G	200-249	225
1980	210			
1985	180	F	160-199	175
1990	150	E	130-159	145
1995	130			
2000	110	D	100-129	115
2005	90	C	75-99	85
2010	70			
2015	60	B	50-74	60
2020	45	A	30-49	40
2023	40			
		A+	unter 30	15

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de © 2024 

Die Umrechnungskoeffizienten für einen abweichenden Energiebedarf sind in der folgenden Grafik dargestellt.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de © 2024 

Der Energiebedarf des Bewertungsobjekts wird aufgrund der fehlenden energetischen Modernisierungen und des abgelaufenen Energieausweises sachverständig mit ca. 350 kWh/m²/a angenommen. Damit ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,97. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und des vorliegenden Modernisierungssstaus hält der Gutachterausschuss den ermittelten Marktanpassungsfaktor von 0,97 für angemessen und erforderlich.

vorläufiger Vergleichswert		182.329 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,97
	=	176.859 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		176.859 €

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

Für das hier zu bewertende Objekt sind folgende objektspezifische Merkmale zu würdigen:

- Baumängel und Bauschäden

Bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden ist zu beachten, dass über die Ansätze im jeweiligen Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand berücksichtigt wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten oder auf Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Dabei werden in der Regel nicht die vollständigen Kosten für eine Herstellung bzw. Reparatur angerechnet, es muss vielmehr analysiert werden, wie der Grundstücksmarkt auf Baumängel und Bauschäden reagiert und welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von insgesamt 10.000 € anzubringen.

- besondere Ausstattungen

Im Keller, insbesondere im Hobbyraum, mit überirdisch liegenden Fenstern, Heizung und einer guten Raumhöhe weist das Objekt überdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale auf. Außerdem sind auf dem Grundstück überdurchschnittlich viele gepflasterte Flächen (Stellplätze) und die aufwendige Garagenzufahrt vorhanden. Für diese Merkmale hält der Gutachterausschuss einen Zuschlag in Höhe eines Zeitwertes von rund 5.000 € für erforderlich.

Für den Ausbau im Dachgeschoss liegt keine Baugenehmigung vor, gem. NBauO ist die ausgebaut Fläche nicht als Aufenthaltsraum anzusehen, zudem erfolgt der Zugang in einfacher Art über eine Raumsparterre mitten im Flurbereich. Für die zusätzlich ausgebaut Fläche ist nach Ansicht des Gutachterausschusses kein Zu- bzw. Abschlag erforderlich.

- Lage

Die gute, gesuchte Lage, wie bereits beim Bodenwert beschrieben, ist in der Vergleichswertberechnung noch nicht berücksichtigt. Da hier verfahrenstechnisch der Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung von Besonderheiten einget. Der Gutachterausschuss hält für die Lage einen Zuschlag von ca. 5 % am Gesamtobjekt (Grundstück mit Bebauung) für erforderlich.

Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden sachverständig ermittelt:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel und Bauschäden:		-10.000 €
besondere Ausstattung:		5.000 €
sonstige objektspezifische Merkmale	Lage Zuschlag 5%	8.843 €
Summe:		3.843 €

3.4.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		176.859 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		3.843 €
Vergleichswert		180.702 €
Vergleichswert	gerundet	181.000 €

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Walsrode, Am Walde 5 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 11.10.2024 marktüblich gerundet mit

180.000 €

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Soltau, den 11.10.2024

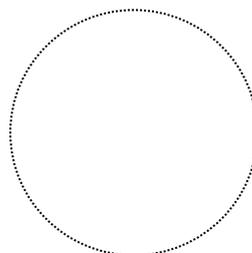
Eggers	Wulf	Ruzyzka-Schwob
ehrenamtlicher Gutachter	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Birkenstraße 15, 29614 Soltau
Telefon: 05191 - 806 125 Fax: 04271 - 801 502
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Soltau, den 22.10.2024



im Auftrage

(Schrot)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (2-fach)

Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode

2. Eigentümer:

XXX

XXX

Anlagen zum Gutachten

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.