

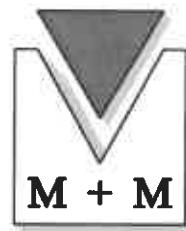
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

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.svmm.de

Gutachten

Nr. 23-044 vom 27.09.2023

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück, verbunden mit dem
Sondereigentum an Räumen im Erdgeschoss (WE 1) mit Halbkeller,**

Objekt : Wohnung WE 1- EG
An der Marsch 49
29690 Gilten

Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode

Wertermittlungsstichtag : 06. September 2023

Zweck des Gutachtens : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 4/23



Dieses Gutachten umfasst 62 . 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	4
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.6	Kurzbeschreibung	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	5
1.8	Bewertungsumfang	7
1.9	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht	11
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Baubeschreibung – Zweifamilienhaus	13
3.2	Baubeschreibung – Wohnung	15
3.3	Baubeschreibung - Außenanlagen	16
4	Ermittlung von Flächen	16
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	Ertragswertverfahren	23
6.5	Allgemeine und besondere objektspezifische	28
7	Verkehrswert	31
8	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren	32
9	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b	33
10	Anlagen	34

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Beschluss vom 21.06.2023 und Schreiben des Amtsgericht Walsrode vom 21.06.2023 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Gilten, Blatt 433, lfdnr. 1 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist, zu erstatten.

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

Geschäftsnummer : NZS 3 K 4 / 23

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 sowie Baulisten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine, für den Verkehrswert wertrelevanten Eintragungen zu berücksichtigen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag : 06.09.2023
§ 3 ImmoWertV

Qualitätsstichtag und Grundstückszustand : 06.09.2023
§ 4 ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 06.09.2023

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Zu dem Ortstermin wurde am 23.08.2023 ordnungsgemäß geladen. Zum Termin anwesend waren anwesend :

der Eigentümer zu 1. : Miteigentümer
die Eigentümerin zu 2 : Miteigentümerin
Herr Rechtsanwalt Schade : Verfahrensbevollmächtigter der Eigentümerin zu 2.
Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer : Sachverständiger

Die baulichen Anlagen konnten überwiegend besichtigt werden.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Eigentumswohnung i. einem Zweifamilienhaus, bestehend aus:
1 / 2 Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit
dem Sondereigentum an Räumen im Erdgeschoss WE 1 mit
Halbkeller

Das Grundstück wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich durch die Eigentümerin zu 2. bewohnt.

Am 06.09.2023 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachtenerstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Gilten. Das Grundstück liegt mit der Ostseite zur Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich landwirtschaftliche Grünlandflächen und Deichanlagen des Flusses – Alte Leine. Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus, welches in zwei Eigentumswohnungen umgewandelt wurde.

Wohnung

Objekt	Wohnungseigentum Nr. 1 – Erdgeschoss mit Halbkeller mit ½ Miteigentumsanteile am Grundstück
Nutzung	Wohnungseigentum
Baujahr	ursprüngliches Baujahr ca. 1906, fiktiv nach Modernisierung ca. 1981
Bauweise	Mauerwerksbauweise, 1-geschossig, Dachgeschoss ausgebaut, Satteldach, Halbkeller
Wohnfläche	Wohnfläche EG (WE 1) ca. 152,60 m ² (4 Zi, Küche, Bad), davon üblich nutzbar 87,60 m ²
Zustand	- durchschnittlicher Zustand, Wohnungsabschlüsse entsprechen nicht dem Aufteilungsplan - rd. 45 m ² Grundfläche sind nicht ausgebaut - rd. 20 m ² Grundfläche haben lediglich eine Raumhöhe von rd. 1,90 m

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück	:	An der Marsch 49, 29690 Gilten		
Auftraggeber	:	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode		
Eigentümer	:	auftragsgemäß keine Angabe		
Grundbuch	:	Grundbuch von	:	Gilten
		Amtsgericht	:	Walsrode
		Blatt	:	433

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	GB-Blatt	Fläche
Gilten	8	167 / 42	Gebäude- und Freiflächen	433 - 1	1.036,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt					1.036,00 m²
Miteigentum	:	1 / 2	Miteigentumsanteile an dem Grundstück	WE 1 - EG	

Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Mieter / Nutzung : Die Wohnung wird durch die Eigentümerin zu 2 selbst genutzt.
Es besteht kein Mietverhältnis.

Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümer.

Grundlagenverzeichnis

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 04.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.07.2023
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Sulingen/Verden für den Heidekreis, Stand 01.01.2023
- Grundstücksmarktbericht für Sulingen-Verden 2023 für den Heidekreis
- Grundbuchauszug vom 22.06.2023
- Angaben des LK HK -Bauamt-
- Internetrecherche – Geoport, Wikipedia
- Örtliche Aufnahme

Anmerkung :

Die Teilungserklärung konnte nicht eingesehen werden.

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 / Piehler

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
- Lagemeerkmale 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 Holzzerstößer 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 schuldhafte 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. 1.235 Einwohner (Stand 31.12.2022)
Gemeinde	:	Samtgemeinde Schwarmstedt
Ort	:	29690 Gilten
Entfernungen	:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 0,15 km bis Gilten - Ortsmitte- ca. 6,00 km bis Schwarmstedt- ca. 22,00 km bis Walsrode- ca. 33,00 km bis Nienburg/Weser
Geografie	:	Die Gemeinde erstreckt sich auf einer Fläche von 33,37 km ² . Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 214. Nordöstlich der Gemeinde fließt die Leine in die Aller. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Lage am östlichen Ortsrand von Gilten
Verkehrslage	:	- durchschnittliche Verkehrslage (siehe Anlage – Infrastruktur)
Verkehrsmittel	:	<ul style="list-style-type: none">- Busverbindungen - füssig- Bahnhof – Heidebahn ca. 6,00 km- Bahnhof ICE – Celle ca. 35 km- Flughafen Hannover ca. 29 km- Autobahn – A27 ca. 9,00 km (Auffahrt Schwarmstedt)
Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis langfristigen Bedarf sind in Schwarmstedt, Walsrode und Nienburg vorhanden. Die tägliche Versorgung ist in Schwarmstedt gegeben.
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** : Wohnbebauung und Landwirtschaft
Bebauung im Ortsteil : wie vor

Wohn- und Gewerbelage

- Gewerbelage** : Durch die Lage im unbeplanten Innenbereich und abseits der Durchgangsstraße als Gewerbelage nicht geeignet.
- Wohnlage** : gute Wohnlage
- Öffentliche Einrichtungen** : Kindergarten, Schulen, Kirchen und Krankenhaus sind im Umkreis von 0,20 – 18 km vorhanden.
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze.
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Straßenraum stehen nur eingeschränkt Stellplätze am unbefestigten Straßenrand zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Das Grundstück liegt am Ortsrand der Ortschaft Gilten und liegt mit seiner Ostseite zur Straße. Die Gebäude- und Freiflächen befinden sich auf der Südseite des Grundstück.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige Grundstückform (siehe Lageplan)
- Topografie** : Das Grundstück steigt zum Straßenniveau leicht an.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : Anliegerstraße
- Straßenausbau** : voll ausgebaut, asphaltiert, 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	: Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
Entsorgung Schmutzwasser	: Kanalanschluss
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 22.06.2023 vor. Hiernach bestehen im Bestandverzeichnis und Abteilung II des Grundbuchs von Gilten, Blatt 433 folgende Eintragungen : Bestandsverzeichnis lfdnr. 1 – Miteigentum Das Miteigentum ist durch andere Miteigentumsanteile beschränkt. Anmerkung : Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.
	Abteilung II lfdnr. 4 – Zwangsversteigerung NZS 3 K 4/23 Anmerkung : Die Eintragung hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.
Bodenordnungsverfahren	: Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

- 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, bestehen keine Baulasten auf dem Grundstück.
- Anmerkung : An zwei Grundstücksseiten wird durch das Bewertungsobjekt der Grenzabstand unterschritten. Nach Online-Auskunft sind auf den angrenzenden Flurstücken keine begünstigenden Baulasten eingetragen.
- Denkmalschutz** : Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.
- Sanierungsgebiet** : Das Objekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Laut Auskunft des Landkreis Heidekreis - Bauamt- liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Die baulichen Anlagen werden danach als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt. Die Bebauung muss sich in die Umgebung einfügen.
- Flächennutzungsplan** : MD - Dorfgebiet
- Innenbereichssatzung** : Es liegen keine weiteren Innenbereichssatzungen vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** : Es liegen keine weiteren Gestaltungssatzungen vor.

- Verfügbungs- und Veränderungssperren** : Es liegen keine weiteren 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.
- Folgende Widersprüche wurden festgestellt :
- die Wohnungsabschlüsse im EG weichen vom Aufteilungsplan ab

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 abgabenfrei.
- wird unterstellt

3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde in Wohnungseigentum umgewandelt. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum im Erdgeschoss, einschl. Halbkeller WE 1.

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 – Zweifamilienhaus

Baujahr	:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – nach örtlichen Angaben ca. 1906
Nutzung	:	- 2 Eigentumswohnungen
Modernisierung (in der letzten 15 Jahren)	:	Modernisierung - Elektroinstallationen - Alter rd. 8 Jahre - Malerarbeiten – Alter rd. 4 Jahre - Dachgeschossausbau ca. 1995
Konstruktionsart	:	- Mauerwerkskonstruktion - eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, teilw. Halbkeller
Wärme- / Schallschutz	:	- dem Umbaubaujahr 1995 entsprechend (ohne Außenwände)
Energetische Informationen	:	- es liegt kein Energieausweis vor
Außenansicht	:	- Ziegelmauerwerk, teilw. Putzfassade (Anbau)
Fenster	:	- Holz- und Kunststofffenster mit Dämmglas, teilw. Rollläden
Dachform	:	- Satteldachkonstruktion mit Krüppelwalm
Dachkonstruktion	:	- Holzdachkonstruktion, Gaubenkonstruktionen
Dacheindeckung	:	- Betondachsteine, Zinkrinnen
Geschossdecken	:	- über EG – Holzbalkendecke - teilw. abgehängte Decken im EG - Heizungsraum mit Kappendecke
Türen - Außen	:	- Holztür / Holz-Dielentor in Klappenkonstruktion
Türen – Innen	:	- Holztüren mit Holzzargen, unterschiedlich – furniert, Weiß-Lack - teilw. noch „alte“ Füllungstüren
Bodenbeläge	:	- Bodenfliesen, Laminat - Diele - Betonboden
Wandbeläge	:	- normale Malerarbeiten (Mustertapeten, Rauhfaser), teilw. Paneelverk.
Deckenbeläge	:	- normale Malerarbeiten - Decken im EG teilw. abgehängt - im DG teilw. Paneeldecken
Heizung	:	- der Nutzung entsprechende Installationen - WW-Bereitung EG mit Durchlauferhitzer (Dielen-Bad ohne WW) - Gasversorgung der Wohnung sind getrennt - Heizungstechnik EG – Baujahr ca. 1983 - Heizungstechnik DG – Baujahr ca. 1995 mit WW-Bereitung u. Speicher
Sanitär	:	- der Nutzung entsprechende durchschnittliche Ausstattung - Wasserversorgung der Wohnung ist nicht getrennt
Elektroinstallationen	:	- der Nutzung entsprechende durchschnittliche Installationen - Elektroinstallationen der Wohnungen sind getrennt

Treppen	:	- Stahltreppenkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer
Besondere Bauteile	:	- Keine
Keller	:	- Mauerwerkskonstruktion als Halbkeller - Holzbalkendecke mit Einschub
Mängel u. Schäden	:	Neben kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende Mängel oder Schäden bzw. Restarbeiten erkennbar : - Wohnungsabschluss der EG-Wohnung, fehlende Brandschutzanforderung - Wohnungseingangstüren ohne Schallschutzanforderung - Zugang des Wohnzimmers WE 1 über allgemeines Treppenhaus - Dielendecke nicht verkleidet – Brandschutz fehlt - Dielentor laienhaft mit einfacher Trockenbauschale verkleidet - Dielentor mit starken Reparaturstau bis abgängig - Anbau – Boden und Wände mit Reparaturstau / Rissbildungen - Anobienbefall im Spitzbodenbereich - Grenzwand (Heizungsraum) starke Setzungen, bis zu ca. 2 cm - Reparaturstau an der Regenwasserentwässerung (Fallrohre)
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- Wohnungsabschlüsse im EG weichen vom Aufteilungsplan ab - Wasserversorgung der Wohnung ist nicht getrennt
Belichtung und Besonnung	:	Die Räume sind durchschnittlich belichtet.
Besondere Einrichtung	:	-----

3.2 Baubeschreibung – Wohnung

Wesentliche Merkmale der Wohnung	:	- Wohnung im Erdgeschoss - 4 Zimmer, Küche, Bad
Nutzung	:	- die Raumnutzungen wurden teilw. verändert - die Raumerschließung wurde teilw. verändert - die Räume wurden teilw. zusammengefasst (Spielen/Kind) - Hauswirtschaftsraum ist jetzt Abstellraum
Modernisierung	:	- Malerarbeiten vor ca. 4 Jahren - Elektroinstallationen modernisiert - Badmodernisierung
Wärme- / Schallschutz	:	- Wärme- und Schallschutz dem Umbaujahr 1995 entsprechend (o. AW) - Modernisierungen an Fenstern, Geschossdecke und Boden
Ausbau	:	- normale Maler- und Bodenbelagsarbeiten - Holztüren mit Holzzargen, unterschiedlich – Furniert / Weiß-Lack - Decken teilw. abgehängt - Dielenwände teilw. Fachwerk, unterschiedlich
Haustechnik	:	- Bestandsbad (ohne Warmwasser), praktisch Hauswirtschaftsraum - Überwiegend Plattenheizkörper, teilw. Fußbodenheizung (Bad neu) - Gas-Heizung - Warmwasserpumpe über Durchlauferhitzer - Wasserversorgung zwischen den Wohnungen nicht getrennt
Sonstiges	:	-----
Mängel u. Schäden	:	- Dielendecke nicht verkleidet
Wirtschaftliche Wertminderung	:	- Durchgangsräume „gefangene Räume“ – Küche, Bad, Essen, Wohnen - Räume – Schlafen/Bad/HWR Raumhöhe nur rd. 1,90 m keine Aufenthaltsr. - Wohndiele und HWR sind nicht ausgebaut
Instandhaltung / Baulicher Zustand	:	Die Instandhaltung ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.
Besondere Einrichtung	:	- Einbauküche – Alter ca. 4 Jahre – Kaufpreis ca. 4.300,00 €

3.3 Baubeschreibung - Außenanlagen

Befestigungen	:	- Wege und Flächen mit Betonsteinpflaster
Einfriedung	:	- Maschendrahtzaun
Gartenanlagen	:	- einfache Gartenanlagen
Sonstiges	:	- Hausanschlüsse
Bauliche Ausführung	:	Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
Instandhaltung	:	Die Instandhaltung ist als durchschnittlich einzustufen.
Mängel u. Schäden	:	Neben üblichen kleineren Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar :
		- Geräteunterstand abgängig
Sonstiges	:	- Terrassenüberdachung – Holzkonstruktion, flachgeneigtes Dach, Faserzementplatten und Spundplattenverkleidung, unterschiedlich

4 Ermittlung von Flächen

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde nach stichprobenartiger Überprüfung aus den Berechnungen zum Aufteilungsplan übernommen und ergänzt. Die Berechnungen wurden durch Dipl.-Ing. Ulrich Smolnik 1994 erstellt.

Anmerkung :

Die Nutzungen haben sich zwischenzeitig geändert. Ferner haben die Räume unterschiedliche Ausbaustandards. Des Weiteren habe drei Räume eine Geschosshöhe von ca. 1,90 m und sind daher nicht als Aufenthaltsräume nutzbar.

Wohnung EG - WE 1 (4 Zi., Küche, Bad)		(aktuelle Nutzung)		
Wohnen	(Schlafen)		=	15,95 m2
Essen	(Ankleide)		=	11,70 m2
Arbeit	(Bad)		=	10,40 m2
Küche			=	9,92 m2
Halb-Keller	(Essen)		=	11,62 m2
Flur			=	6,96 m2
Spielen/Kind	(Wohnen)		=	21,06 m2
Diele		nicht ausgebaut	34,10 m2	
Schlafen	(Büro)	Raumhöhe 1,90 m	14,05 m2	
Bad	(HWR)	Raumhöhe 1,90 m	6,50 m2	
HWR	(Abstell)	nicht ausgebaut	10,34 m2	
Zwischensumme		=	64,99 m2	= 87,61 m2
Zwischensumme - Gesamt			=	152,60 m2
Wohnung - Erdgeschoss WE 1			rd.	152,60 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 :

Wohnhäuser	80 Jahre
------------	----------

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 :

Wohnhäuser	70 Jahre
------------	----------

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 Sachvertermittlung 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 - Alter. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag 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.

Modernisierungselemente		max. Punkte	tat. Punkte
Maßnahmen			
- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung		4	1,0
- 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	2,0
- Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)		2	1,0
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	1,0
Gesamtpunkte			8

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.	1953	Basisjahr	2023
Alter, ursprünglich	70 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	RND Modernisiert	
Restnutzungsdauer, ursprüng.	0 Jahre	28 Jahre	
		Alter Modernisiert	42 Jahre
		Baujahr Modernisiert	1981

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 geeignetesten) 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 Grundstücksteilmärkt, 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 Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus.

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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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 sowie des Bodens.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (WE) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

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	= 01.01.2023
Bodenrichtwert	= 55,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD - Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche ca.	= 1.200,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks :

Wertermittlungsstichtag	= 06.09.2023
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnen
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 1.036 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 für das Bewertungsobjekt		55,00 €/m²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x	1,02
Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.		
2. Anpassung auf Grundstücksgröße	x	1,02
Nach Untersuchungen des GAA ist eine Anpassung der Grundstücksgröße nach Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.		
Bewertungsgrundstück 1.036 m ²		
Richtwertgrundstück 1.200 m ²		
Zwischensumme	=	57,22 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	57,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m ²)	= 1.036,00	Frontbreite (m)	= ca. 32 m
abzgl. Straßenland (m ²)	= 0,00	Grundstückstiefe (m)	= ca. 33 m
Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	1.036,00	57,00	59.052,00 €
Zwischensumme			59.052,00 €
Bodenwert des Gesamtgrundstücks (gerundet)			59.000,00 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils			
Bodenwertanteil des Miteigentums WE Nr. 1 - 1 / 2			29.500,00 €
Bodenwert WE 1, gerundet			29.500,00 €

6.4 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 Gilten liegt kein Mietspiegel vor. Für die Ableitung der Miete werden die Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichtes Sulingen-Verden 2023 (GMB) für den Heidekreis herangezogen.

GMB Wohnungsmieten, Bodenrichtwertniveau 55 €, fiktives Baujahr 1981, WF 152,60 m² 5,85 €/m²

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die Flächen der Wohneinheit teilw. nicht ausgebaut bzw. aufgrund der Raumhöhe nicht als Wohnraum nutzbar.

Die eingeschränkten Flächen werden nachfolgend mit 50 % der ortsüblichen Miete berücksichtigt.
Im Ergebnis ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Mietzins in Höhe von 4,60 €/m².

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

Nr. Pos.	Nutzung	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m ² / Stck	nachhaltig erzlb. Miete € / m ²	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Wohnung WE 1	152,60	4,60	701,96 €	8.423,52 €
Summe		152,60		701,96 €	8.423,52 €

Überprüfung der tatsächlichen Miete zur marktüblichen Miete

Das Objekt wird durch den Eigentümer selbst bewohnt bzw. genutzt. Es liegen keine rechtskräftigen Mietverhältnisse vor. Ein Abgleich mit einer tatsächlichen Miete 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 durchschnittliche pauschalierte Werte aus der Fachliteratur sowie aus der Ertragswertrichtlinie EW-RL, Stand 01.01.2015, mit Fortschreibung auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex, angesetzt.

Verwaltungskosten				
-	1 Stck Wohnung		369,00 €	369,00 €
Instandhaltungskosten				
-	152,60 m ² Wohnfläche	12,00 €	100%	1.831,20 €
Mietausfallwagnis				
-	2% % d. Rohertrags - Wohnen		8.423,52 €	168,47 €
Bewirtschaftungskosten				2.368,67 €
entspricht		28,12 % des Rohertrags		

Ermittlung des Grundstückreinertrags

Der jährliche Gesamtrentenwert (Grundstücksreinertrag) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirt- schaftung %	Bewirt- schaftung €	Grundstücksreinertrag pro Jahr
01	Wohnung WE 1	8.423,52 €	28,12	2.368,67 €	6.054,85 €
Summe		8.423,52 €		2.368,67 €	6.054,85 €

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 - marktkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht werden Zinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung eines Bodenwertniveaus von 55 €/m², ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,90 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Unter Berücksichtigung des marktkonformen Ansatzes und den objektspezifischen Faktoren, schätzt ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **1,90 %** 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.

Bodenwert	29.500,00 €
Liegenschaftszins	1,90 %

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächen anteil %	Bodenwert- anteil pro m ² / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Wohnung WE 1	152,60	100	29.500,00 €	560,50 €
Summe		152,60	100	29.500,00 €	560,50 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

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

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücks- reinertrag pro Jahr	Bodenwert- verzinsung €		Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Wohnung WE 1	6.054,85 €	560,50 €		5.494,35 €
Summe der Gebäudereinerträge			560,50 €		5.494,35 €

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' zu grunde 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. – siehe Punkt 5 - Restnutzungsdauer

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 1,90%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Wohnung WE 1	5.494,35 €	28	21,56	118.458,18 €
Summe der Gebäudeertragswerte					118.458,18 €

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	118.458,18 €
+ Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	29.500,00 €
= Zwischensumme	147.958,18 €
= Vorläufiger Ertragswert	148.000,00 €

Marktanpassung mit marktüblicher Zu- und Abschläge (§7 Abs. 2 ImmoWertV21)

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 Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind an dieser Stelle keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
148.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) - werden im Anschluss gesondert bewertet !

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG's)

Rohertragsfaktor	17,57
Reinertragsfaktor	24,44
Preis pro m ² -Wohnfläche	969,86 €

6.5 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).

6.5.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

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

Besondere Einrichtung

Einbauküche, Alter ca. 4 Jahre, Kaufpreis 4.300,00 €	
Neuwert 2023	rd. 5.000,00 €
Zeitwert der Küche zum Wertermittlungsstichtag	3.000,00 €

6.5.2 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).

Wohnhaus (Miteigentumsanteil an Schäden und Mängel im Gemeinschaftseigentum)	- 12.000,00 €
- Wohnungsabschluss der EG-Wohnung fehlende Brandschutzanforderung	
- Wohnungseingangstüren ohne Schallschutzanforderung	
- Dielendecke nicht verkleidet – Brandschutz fehlt	
- Anobienbefall im Spitzbodenbereich	
- Dielentor laienhaft mit einfacher Trockenbauschale verkleidet	
- Dielentor mit starken Reparaturstau bis abgängig	
- Anbau – Boden und Wände mit Reparaturstau / Rissbildungen	
- Grenzwand (Heizungsraum) starke Setzungen, bis zu ca. 2 cm	
- Reparaturstau an der Regenwasserentwässerung (Fallrohre)	
 Wohnung (Schäden und Mängel innerhalb des Wohnungseigentums)	- 8.000,00 €
- Zugang des Wohnzimmers WE 1 (über allgemeines Treppenhaus) umbauen	
- Türdurchbruch Flur / Wohnen herstellen	
- Malerarbeiten Flur nach Umbau	
- Bodenbelagsarbeiten nach Umbau	
- Tür zum Raum Kind herstellen	
- Dielentorverkleidung fachgerecht errichten	
 Außenanlagen (Miteigentumsanteil an Schäden und Mängel im Gemeinschaftseigentum)	- 1.000,00 €
- Geräteunterstand räumen	
- Kleinerer Reparaturstau an den Außenanlagen	

Die Behebung der Schäden, Restarbeiten und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzte 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.

6.5.3 Wirtschaftliche Überalterung

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

6.5.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.5.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine weiteren Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.5.6 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 Landkreis Heidekreis, sind über das Objekt keine Bodenverunreinigungen bekannt.

6.5.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen:

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 eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus in der Ortschaft Gilten. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

Der Verkehrswert ergibt sich aus der vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjekts. In der Regel sind bei derartigen Objekten die renditeorientierten Erträge als marktbildende Faktoren anzusehen. Die Bewertung erfolgt daher vorrangig nach dem Ertragswertverfahren. Das Ertragswertverfahren schließt mit einem „vorläufigen“ Ergebnis von 148.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Diese wurden mit – 18.000,00 € ermittelt.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 06. September 2023**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

130.000,00 €
(in Worten : einhundertdreißigtausend 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 27. September 2023





8 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

- Mieter** : Das Objekt wird durch die Eigentümerin zu 2. selbst genutzt.
Verwaltung : Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümer.

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

Augenscheinlich liegen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

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) Baulastenverzeichnisses

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

9 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

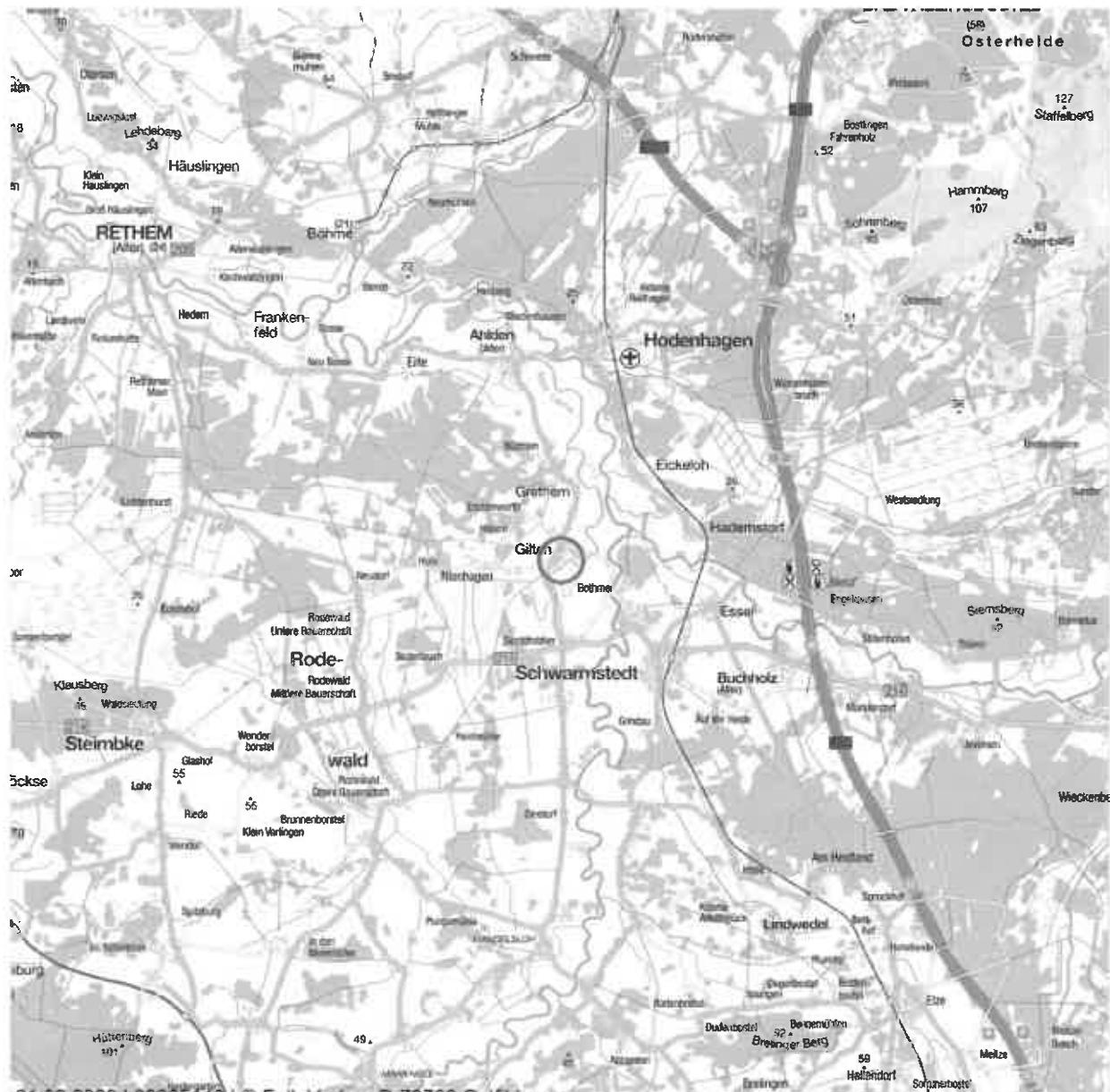
Objekt	An der Marsch 49, 29690 Gilten		
Nutzung	Wohnungseigentum WE 1, EG		
Wertermittlungsstichtag			06.09.2023
Ortstermin			06.09.2023
Abschluss der Recherchen			06.09.2023
Bauliche Nutzbarkeit		MD - Dorfgebiet	
Planungsgrundlage		§ 34 BauGB	
Wertrelevante Nutzung		Wohnen	
Erschließungszustand		beitragsfrei	
Zustand und Entwicklung		Bauland	
Grundstücksfläche in m ²		1.036,00	
Bodenwert (relativ) in €/m ²	durchschnittlich	57,00 €	
Bodenwert (absolut)	ebf	Gesamt	59.000,00 €
Bodenwert (absolut)	ebf	Miteigentumsanteil	29.500,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)		1981	
Wohnfläche in m ²	rd.	152,60	
Restnutzungsdauer		28 Jahre	
Bodenwert	Miteigentumsanteil	29.500,00 €	
Ertragswert - Gesamt	o. BoG	148.000,00 €	
Ertragswert - Gebäude	118.500,00 €		
Besondere objektsp. Grundstücksm.		- 18.000,00 €	
Verkehrswert		130.000,00 €	

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 / Liegenschaftsbuch
- Anlage 5 Wohn- und Nutzflächenberechnung Dipl.-Ing. U. Smolnik
- Anlage 6 Auszug aus den Aufteilungsplänen
- Anlage 7 Fotodokumentation

Übersichtskarte MairDumont

29690 Gilten, An der Marsch 49



21.09.2023 | 02265143 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0 20.000 m

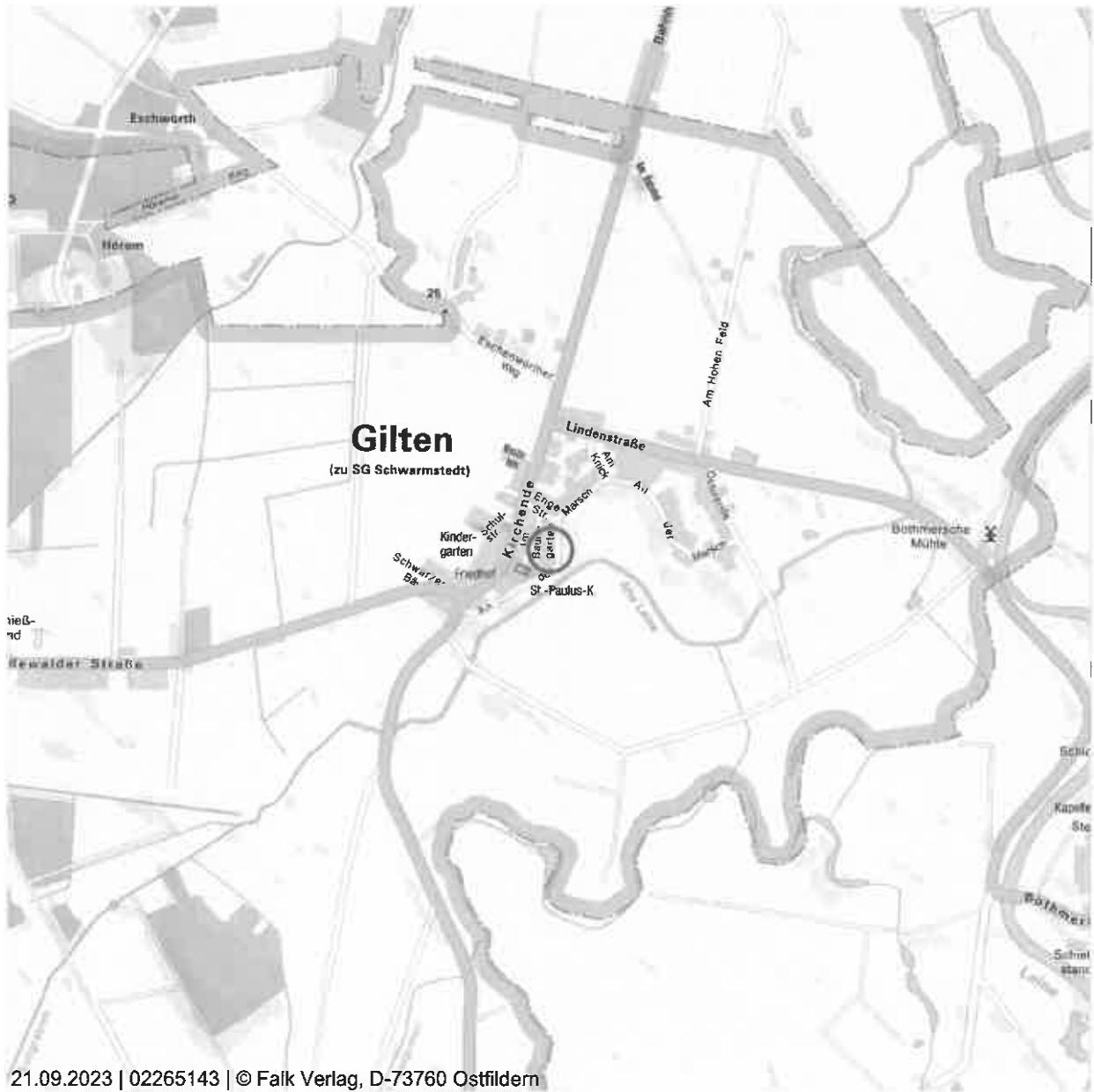
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und 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: 2023

Regionalkarte MairDumont

29690 Gilten, An der Marsch 49



21.09.2023 | 02265143 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

1

2.000 m

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

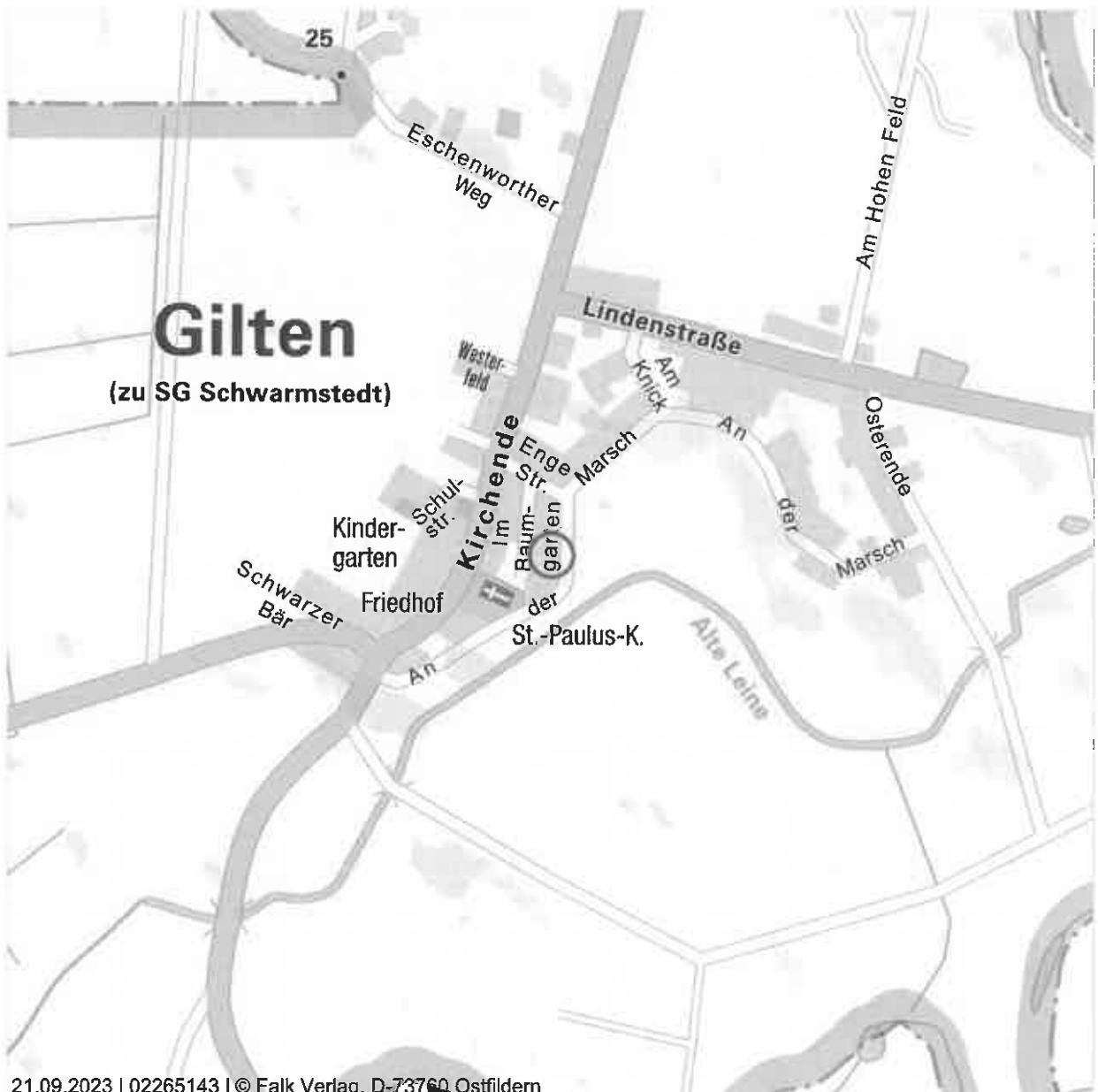
Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. 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: 2023

Regionalkarte MairDumont

29690 Gilten, An der Marsch 49



21.09.2023 | 02265143 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2023

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29690 Gilten, An der Marsch 49



21.09.2023 | 02265143 | © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

29690 Gilten, An der Marsch 49



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)
Typische Bebauung (Quartier)

Landbevölkerung: Landbevölkerung
1-2 Familienhäuser in homogen bebautem
Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Schwarmstedt (8,5 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF EICKELOH (3,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (34,5 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (28,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Gilten, Ortsmitte (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

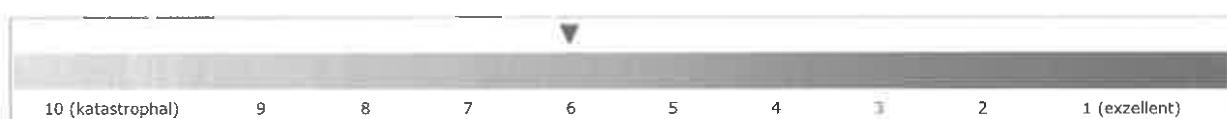


© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 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

29690 Gilten, An der Marsch 49

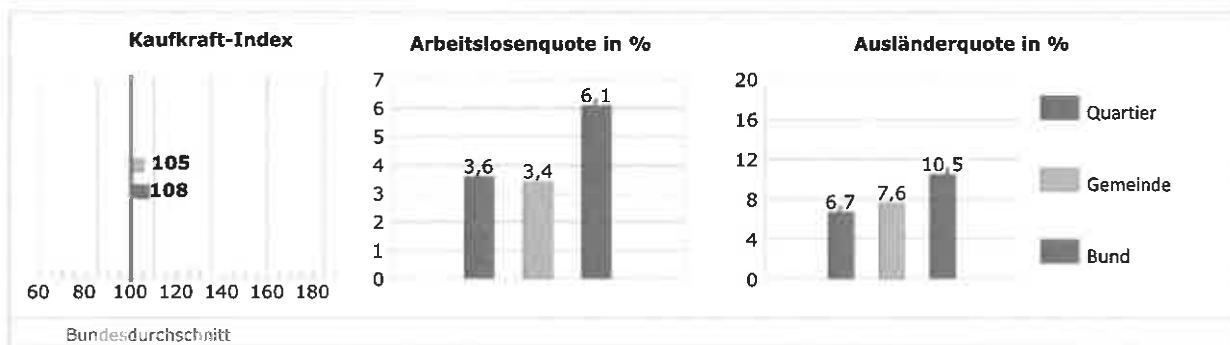
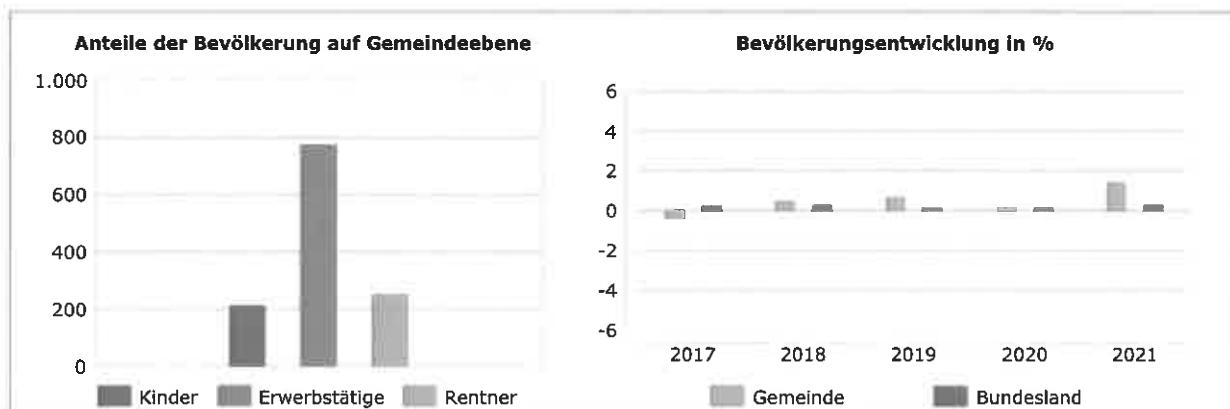


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (38,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Walsrode, Stadt (15,0 km)

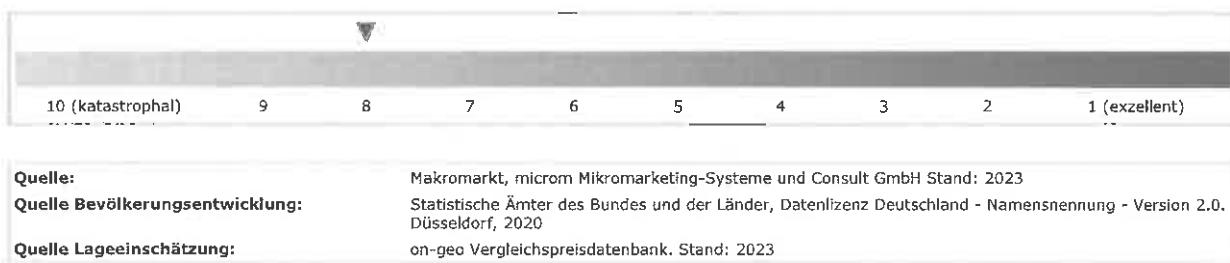
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.235	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.146
Haushalte (Gemeinde)	548	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.764



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 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.



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
(Erstellt am 30.06.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: An der Marsch 49, 29690 Gilten
Gemarkung: 3722 (Gilten), Flur: 8, Flurstück: 167/42



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809700

Bodenrichtwert: 55 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Grundstücksfläche: 1.200 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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=52.70518&lng=9.57345&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.70518&lng=9.57345&zoom=15.95&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Gilten
Gemarkung: Gilten
Flur: 8 Flurstück: 167/42

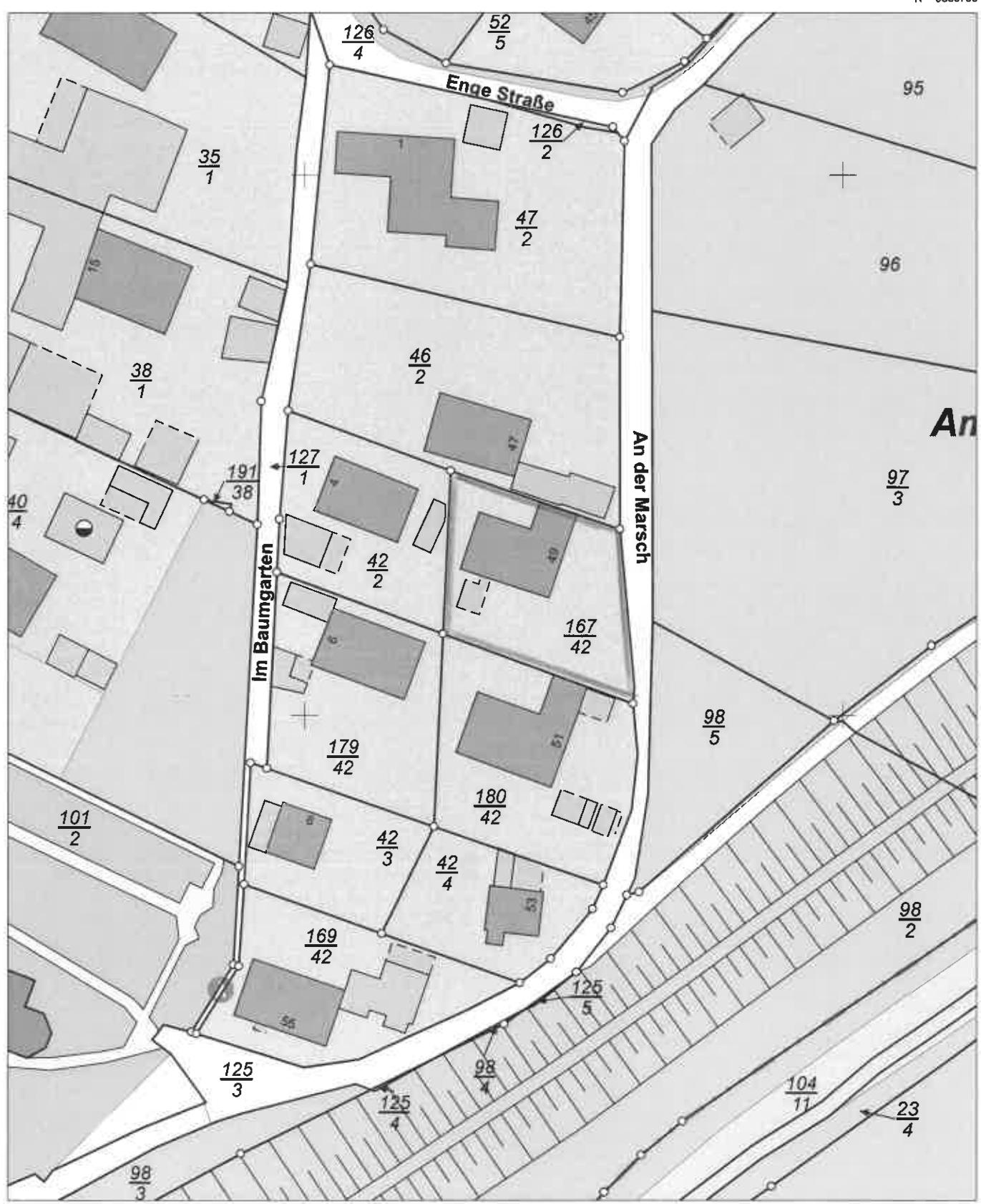
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.07.2023
Aktualität der Daten 01.07.2023

N = 5839730

E = 3259825



E = 32598695

N = 5839510

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 036-A-00502-2023

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 167/42, Flur 8, Gemarkung Gilten

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Gilten
Landkreis Heidekreis

Lage: An der Marsch 49

Fläche: 1 036 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 036 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Deichgebiet
Ausführende Stelle: Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -

Wasser- und Bodenverbandsgebiet
Ausführende Stelle: WABO Kreisverband für Wasserwirtschaft

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Gilten
Grundbuchblatt 433
Laufende Nummer 0001
1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück

Seite 1 von 2

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingbostel

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 036-A-00502-2023

Eigentümer: 3.1 Thiele, Christiane
geb. Härtel
An der Marsch 49
29690 Gilten
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

3.2 Thiele, Uwe
Klaus-Groth-Winkel 2
29664 Walsrode
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Gilten
Grundbuchblatt 434
Laufende Nummer 0001
1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2.1 Thiele, Uwe
Klaus-Groth-Winkel 2
29664 Walsrode
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

2.2 Thiele, Christiane
geb. Härtel
An der Marsch 49
29690 Gilten
DEUTSCHLAND
1/2 Anteil

ULRICH SMOLNIK

Dipl.-Ing.
vereidigter Gebäudeschätzer (LH)
Bausachverständiger VBN

Überm See 24
OT Mandelsloch
31535 Neustadt
Tel. (05072) 262
Fax (05072) 7655

Objekt: Zweifamilienhaus
An der Marsch 49

29690 Gilten

Antragsteller: Ehel. Christiane u. Uwe Thiele
In der Wiek 1
31535 Neustadt

I. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (DIN 283)

SONDEREIGENTUM

A. Wohnfläche

Erdgeschoß:

1. Wohnen

$$3,90 * 4,09 = 15,95 \text{ qm}$$

2. Essen

$$3,90 * 3,00 = 11,70 \text{ qm}$$

3. Arbeiten

$$3,25 * 3,20 = 10,40 \text{ qm}$$

4. Küche.

3,10 * 3,20	=	9,92 qm
-------------	---	---------

5. Flur

(1,96 * 4,06)		
- (1,00 * 1,00) für Treppe	=	6,96 qm

6. Wohndiele

10,03 * 3,40	=	34,10 qm
--------------	---	----------

7. Hauswirtschaft

(2,25 * 3,20)		
+ (0,98 * 3,20)	=	10,34 qm

8. Bad

2,03 * 3,20	=	6,50 qm
-------------	---	---------

9. Schlafen

3,85 * 3,65	=	14,05 qm
-------------	---	----------

10. Spielen

2,36 * 3,65	=	8,61 qm
-------------	---	---------

11. Kind

3,41 * 3,65	=	<u>12,45 qm</u>
-------------	---	-----------------

Wohnfläche gesamt	=	<u>140,98 qm</u>
-------------------	---	------------------

(kein Putzabzug, da Fertigmaße)

B. Nutzfläche

Kellergeschoß

1. Flur

$$3,63 * 3,20 = 11,62 \text{ qm}$$

Anbau

2. Geräte

$$- (4,26 * 3,10) - (1,20 * 1,20 / 2) = 12,49 \text{ qm}$$

$$\text{gesamt: } \underline{\underline{24,11 \text{ qm}}}$$

A. Wohnfläche

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoß:

1. Wohnen / Essen

$$+ (5,00 * 3,06) + ((5,00 - 1,00) * 2,83) + (3,60 * 4,89) - (0,50 * 2,00) + ((3,89 + 0,50) * 1,38) + (i.M.1,95 * 0,50) = 50,26 \text{ qm}$$

2. Küche

$$3,50 * 4,00 = 14,00 \text{ qm}$$

4. Bad

$$+ ((3,48 - 0,50) * 3,38) + (1,00 * (1,50 - 0,50)) - (1,00 * 1,00 / 2) = 10,57 \text{ qm}$$

5. Gard..

$$\begin{array}{l} (1,38 * 4,00) \\ + (1,98 * 1,50) \end{array} = 8,49 \text{ qm}$$

6. Diele

$$\begin{array}{l} ((2,76 - 0,50) * 3,17) \\ + (1,06 * 0,74) \end{array} = 7,95 \text{ qm}$$

7. Kind

$$(3,50 - 0,50) * 3,65 = 10,95 \text{ qm}$$

8. Schlafen

$$\begin{array}{l} ((4,48 - 0,50) * 2,83) \\ + (2,00 * 4,98) \end{array} = \underline{21,22 \text{ qm}}$$

Wohnfläche gesamt:

123,44 qm

(kein Putzabzug)

B. Nutzfläche

1. Boden / Abst.

$$5,00 * (6,74 - 1,00) = \underline{28,70 \text{ qm}}$$

Z U S A M M E N S T E L L U N G

S O N D E R E I G E N T U M

Wohnung Nr. 1

Wohnfläche	=	140,98 qm
Nutzfläche	=	<u>24,11 qm</u>
		<u>165,09 qm</u>

Wohnung Nr. 2

Wohnfläche	=	123,44 qm
Nutzfläche	=	<u>28,70 qm</u>
		<u>152,14 qm</u>

Gesamt: 317,23 qm

G E M E I N S C H A F T S E I G E N T U M

Nutzfläche:

Wohnhaus

1. Windfang

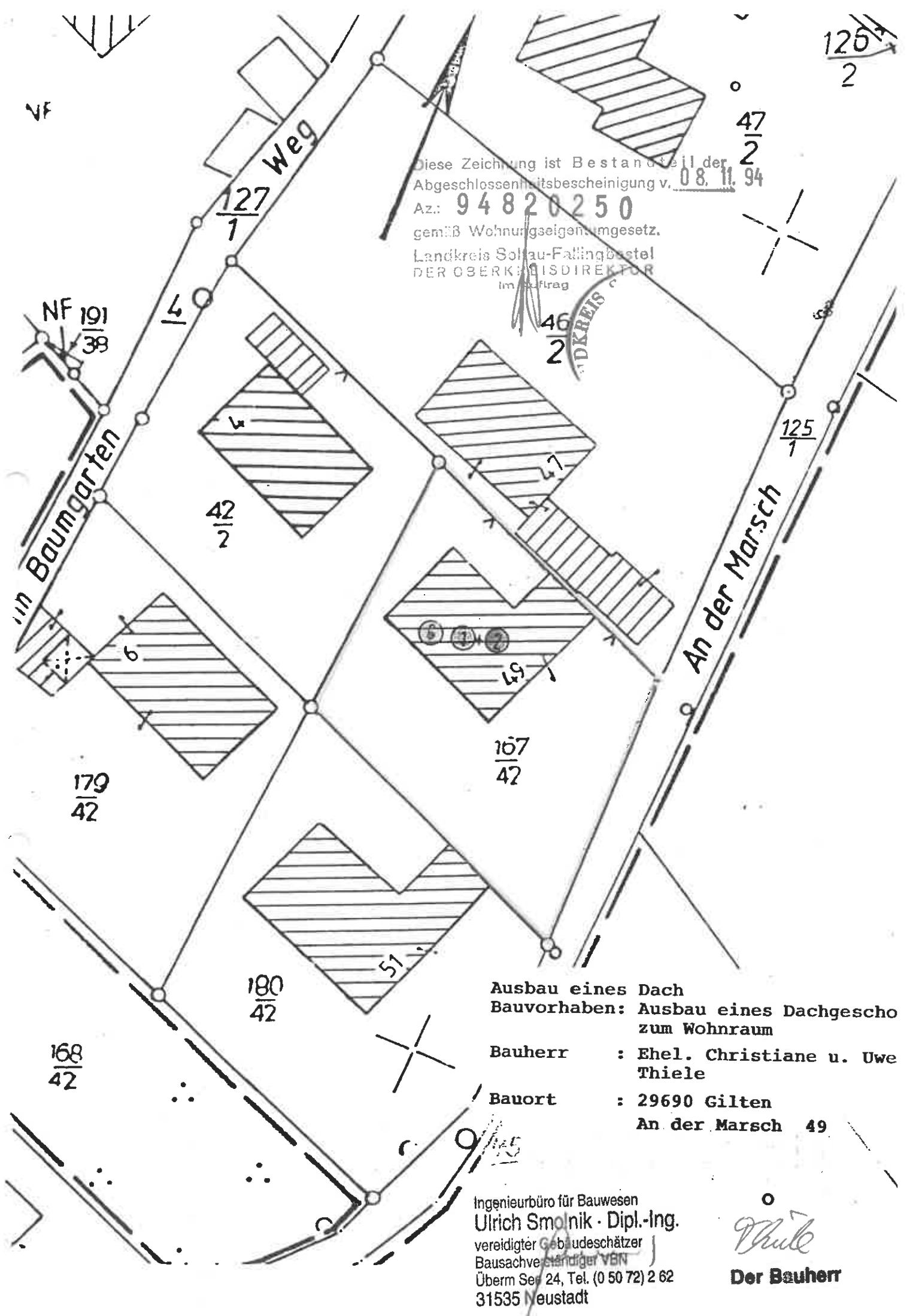
2,76 * 1,96 = 5,41 qm

Anbau

Heizung

$$\begin{aligned}
 & (2,58 * 5,00) \\
 & + (1,40 * 1,40 / 2) \\
 & + (4,46 * 1,70) = \underline{21,46 \text{ qm}}
 \end{aligned}$$

gesamt: 26,87 qm



Diese Zeichnung ist Bestandteil
der Abgabeklassenheitsbescheinigung v. 08.11.94
Az: 94 820 250
Gemäß Wohnungsgesetzgesetz
Landkreis Sonthofen-Fallheimbostel
DER OBERKR. BUD. DIREKTOR
im Auftrag

AUSBAU EINES DACHGESCHOSSES ZUM WOHNRAUM

BESTANDSZEICHNUNG

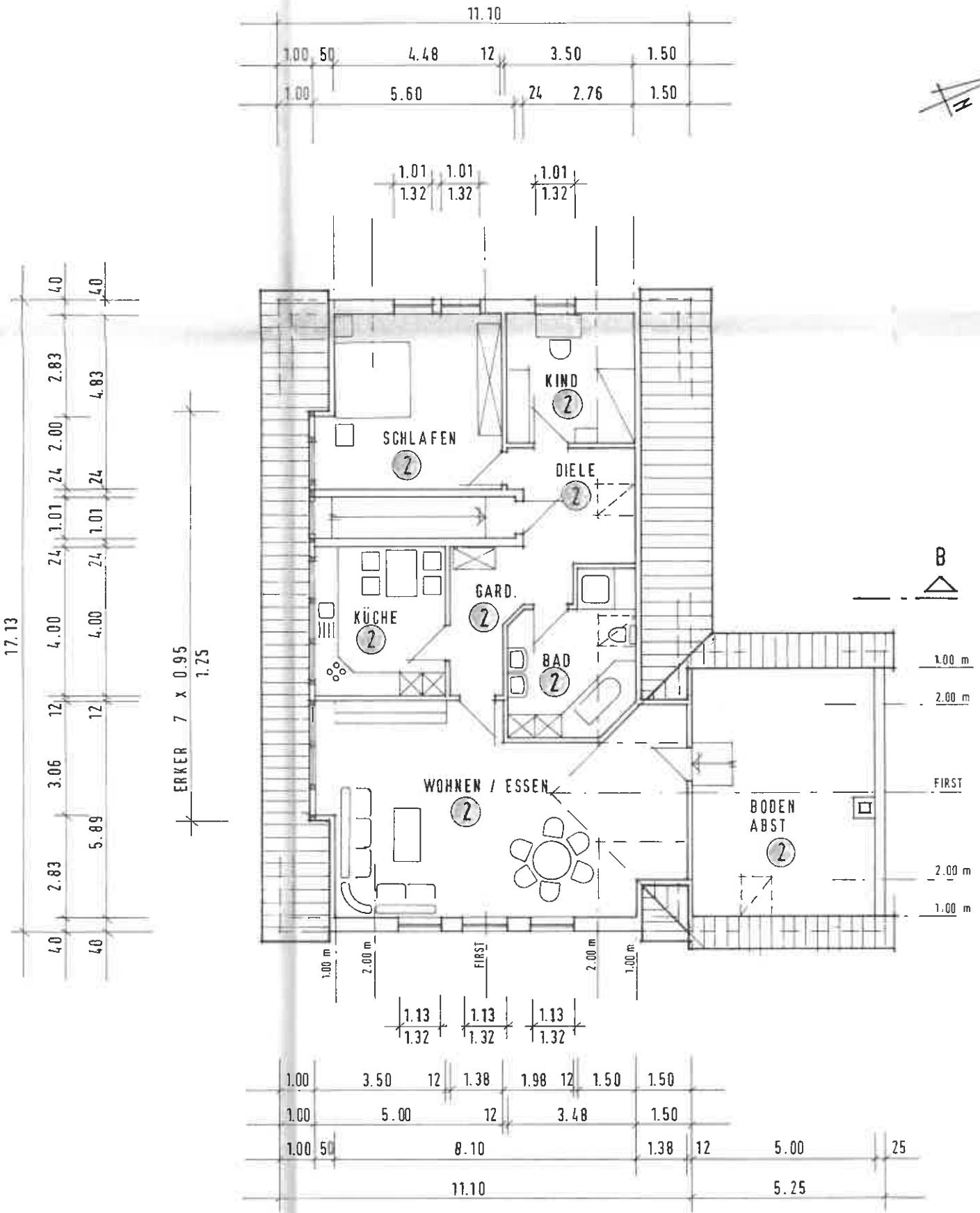
GRUNDRISS EG M. 1 : 100

BAUHERR : EHEL. CHRISTIANE U. UWE THIELE
BAUORT : 29690 GILSEN
AN DER MARSCH 49

Ingenieurbüro für Bauwesen
Ulrich Smolnik · Dip.-Ing.
geprüft
Gesellschafter
Vorstand

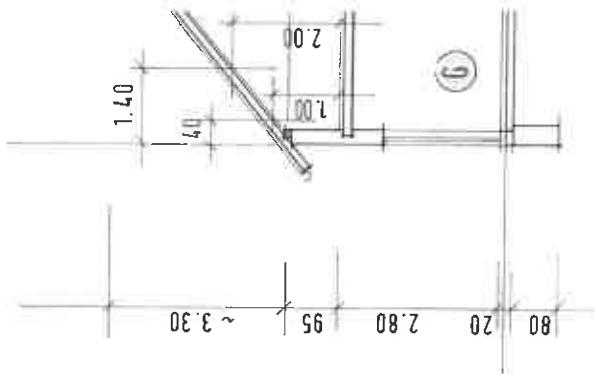
Übern. 24, Tel. (0 50 72) 2 62
31533 Neustadt -

20.05.1994

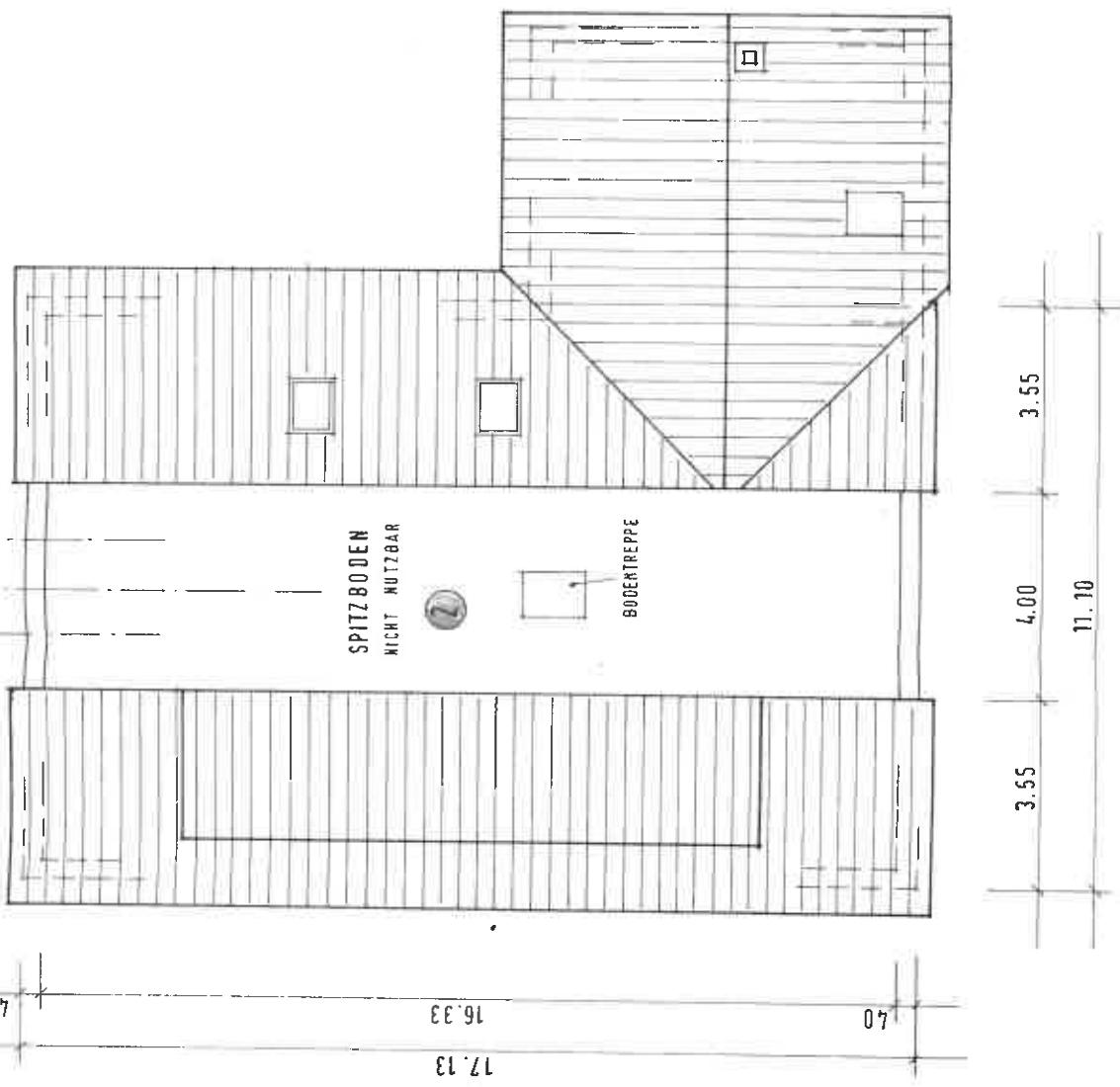


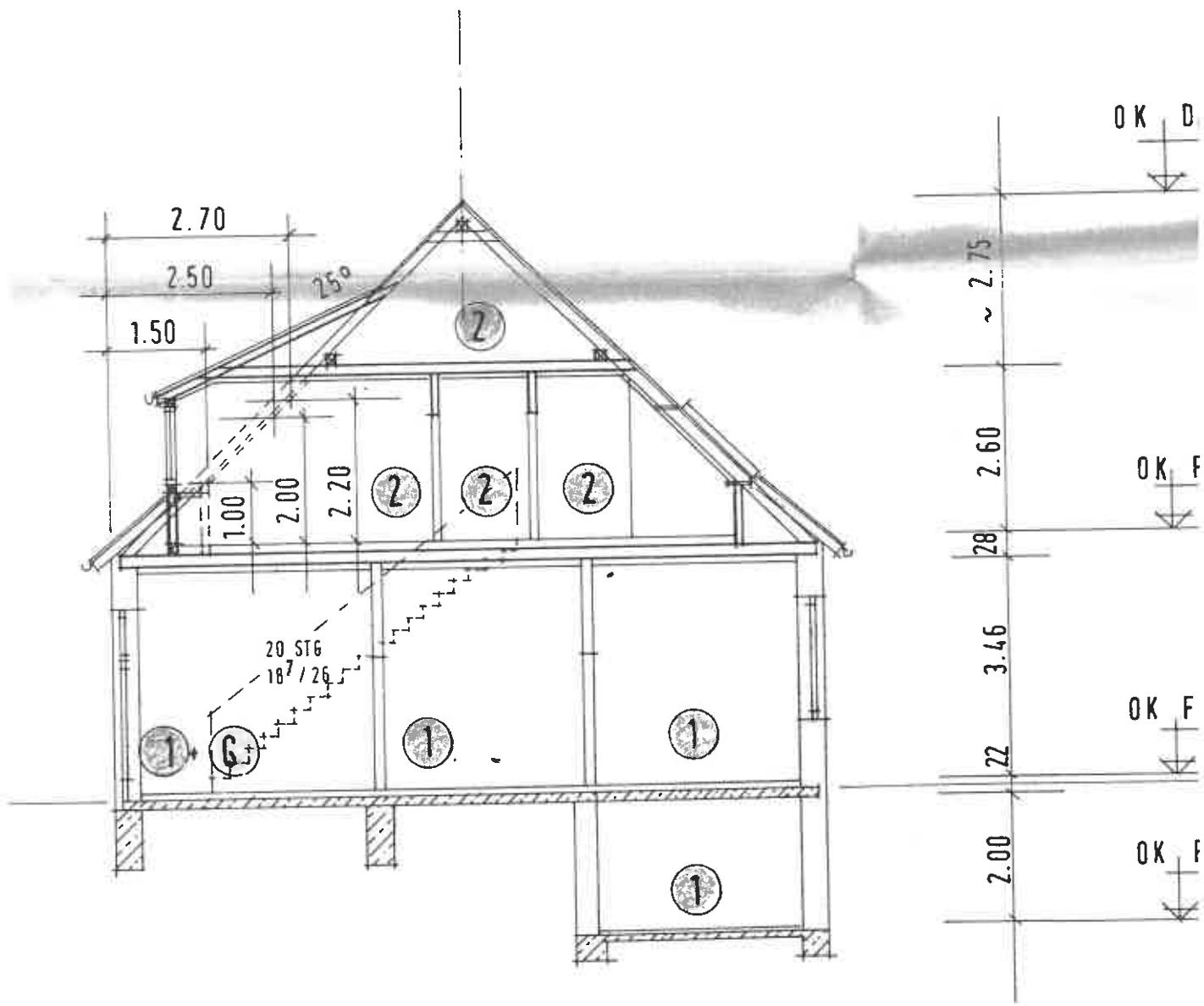
DACHGESCHOSS

SCHNITT A/NB



SPITZBODEN



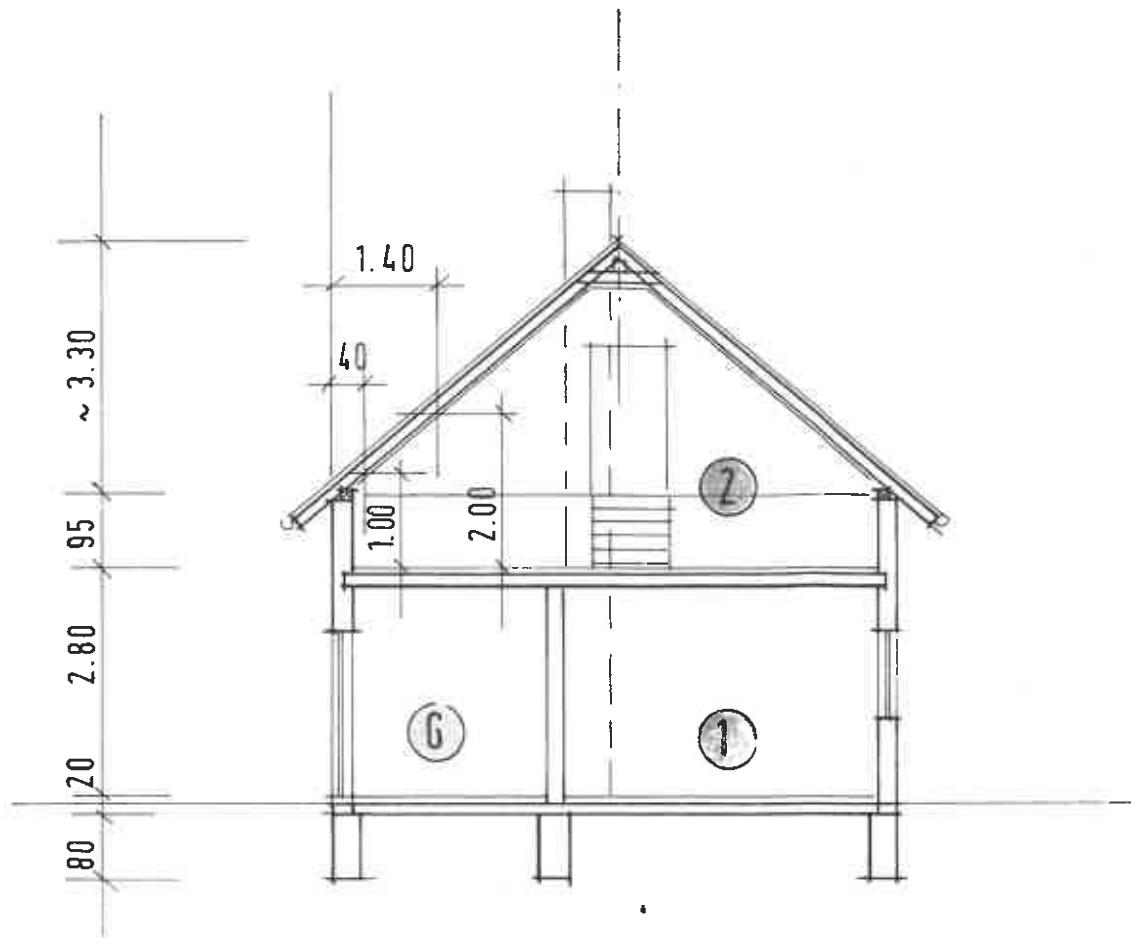


SCHNITT A - B

AUSBAU EI ZUM WO

GRUNDRISS [

BAUHERR :

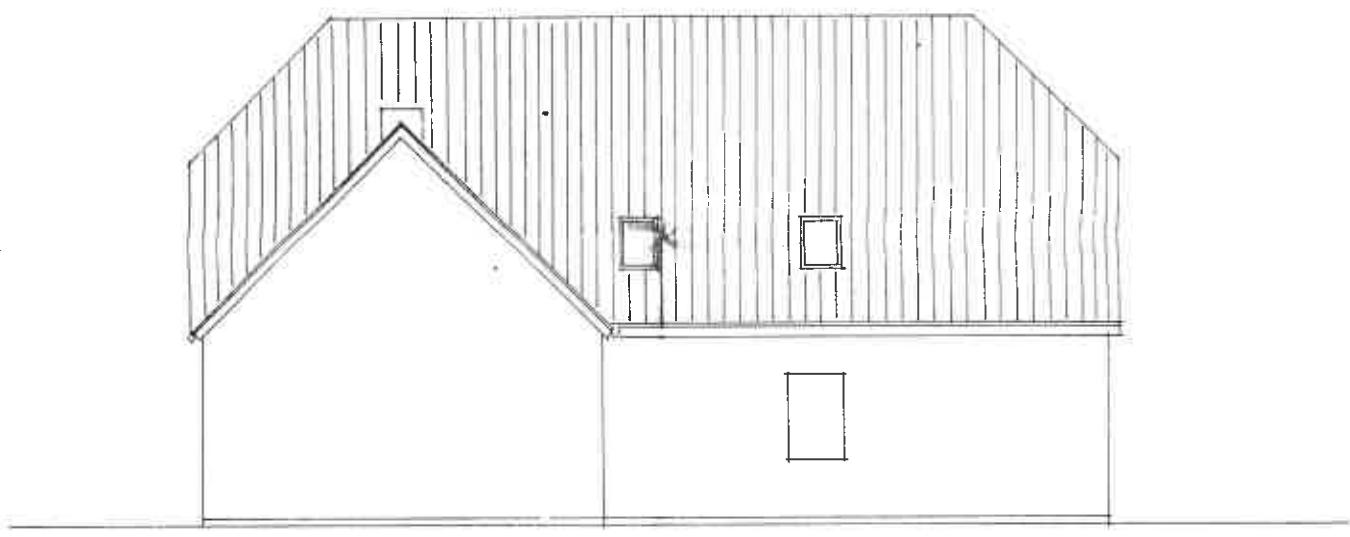


SCHNITT ANBAU

AUSBAU I
ZUM WOF

GRUNDRISS

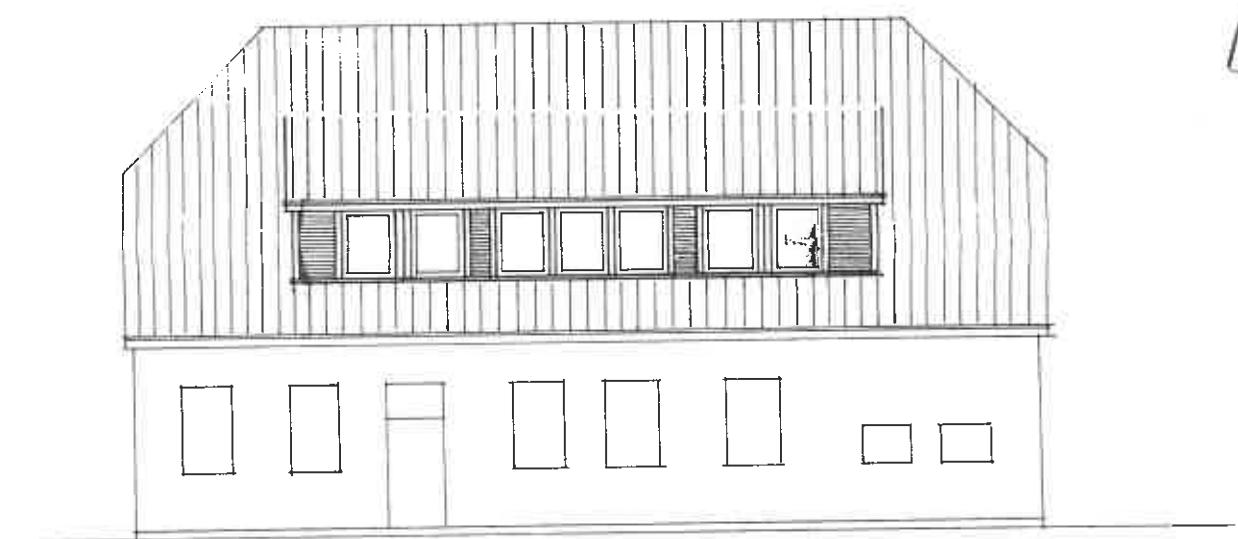
BAUHERR: E
BAUORT: A



NORDEN



OSTEN



SÜDEN



WESTEN

AUSBAU EIN
ZUM WOHN
ANSICHTEN

BAUHERR : EHE
BAUORT : 29
AN

Ingenieurbüro für Bauw
Ulrich Smolnik · I
erzeugt für ebä-dest
Bausachverständiger
Übern. Bse 24, Tel. (0 1
3153) Neustadt

20. 05. 1994



Foto Nr.: 1



Foto Nr.: 2



Foto Nr.: 3



Foto Nr.: 4



Foto Nr.: 5



Foto Nr.: 6



Foto Nr.: 7