



Dipl.-Ing. Frank Tönjes

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten, unbebauten Grundstücken – ein-
schl. Mieten und Pachten

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

Anschrift: An der Münze 2
21335 Lüneburg

Telefon 04131 - 266 00 14

Fax 04131 - 266 00 15

E-Mail toenjes@property-experts.de

Web www.property-experts.de

Datum: 11.03.2024

Gutachten-Nr.: **ft 087-23-A-W**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Reihenendhaus mit Carport
29690 Schwarmstedt, Königsberger Straße 12 A

Auftraggeber(in): Amtsgericht Walsrode
29664 Walsrode, Lange Straße 29 - 33

Wertermittlungstichtag: 21.11.2023

Aktenzeichen: NZS 3 K 12/23

Gemarkung: Schwarmstedt

Amtsgericht: Walsrode

Flur: 1

Grundbuchbezirk: Schwarmstedt

Flurstück: 186/60

Blatt: 2045

Grundstücksgröße: 418 m²

Wohnfläche: ca. 108 m²

Baulasten: baulastenfrem

Altlasten: altlastenfrem

Besonderheiten: wohnraumähnlich ausgebauter Spitzboden

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 240.000 €



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtenauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag - Ortsbesichtigung	4
2.3.1	Wertermittlungstichtag	4
2.3.2	Qualitätstichtag	4
2.3.3	Ortsbesichtigung	4
2.4	Besondere Hinweise	5
2.5	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.	Beschreibungen	8
3.1	Grundstücksbeschreibung	8
3.2	Baubeschreibung	10
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	14
4.	Wertermittlung	15
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	24
5.	Verkehrswertermittlung	26
6.	Anlagen	27
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	27
6.2	Zeichnungen	29
6.3	Flächenberechnungen	33
6.4	Fotos	35
6.5	Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis	41
6.6	Abkürzungsverzeichnis	43
6.7	Literaturverzeichnis	43
	letzte Seite	44



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtenauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichts soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtenauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Eintragungsbewilligungen zu Abt. II des Grundbuches (lt. schriftlicher Auskunft Grundbuchamt konnte die Bewilligung vom 27.02.1958 nicht aufgefunden werden)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Bauzeichnungen und Berechnungen (siehe Anlagen)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden, zuständig für die Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg/Weser und Verden
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage



2.3 Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag - Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.

Wertermittlungstichtag: 21.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien und deren prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. An dem Ortstermin nahmen folgende Personen teil:

Datum:	21.11.2023
für den Antragsteller:	Eigentümer
für die Antragsgegnerin:	Eigentümerin
sowie:	Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger mit einer Mitarbeiterin

Während der Ortsbesichtigung habe ich alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. alle Räume der Gebäude in Augenschein nehmen können.

Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigefügt. Aufnahmen vom Inneren der Gebäude und deren Ablichtung im Gutachten hat der Eigentümer ausdrücklich zugestimmt.



2.4 Besondere Hinweise

Grundlage des Gutachtens ist die Wohnflächenberechnung des Architekten aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Berechnung richtig ist und mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Eine Kontrolle erfolgte nur stichpunktartig.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderliche Bau- und Nutzungsgenehmigung für alle genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorliegt. Weiterhin wird unterstellt, dass eine verkehrsmäßige Zuwegung gesichert ist. Eine Überprüfung durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand dieses Auftrages!

Zu den im Auftragsschreiben gestellten Fragen des Gerichts nehme ich wie folgt Stellung:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind?

Die Immobilie wird von einem der Eigentümer bewohnt.

- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?

Nach Inaugenscheinnahme und Angabe der Eigentümer wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.

- c) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht eingeschätzt sind (Art und Umfang)?

Es waren am Tag der Ortsbesichtigung keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte, soweit der Einblick möglich war, optisch an den Gebäuden kein Hausschwamm festgestellt werden. Zerstörende oder spezielle Untersuchungen dahingehend wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

- e) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?

Aus der Baugenehmigungsakte ergaben sich keine aktuellen Hinweise.



f) ob ein Energieausweis vorliegt?

Nach Aussage der Eigentümer bei der Ortsbesichtigung existiert für das Gebäude kein Energiepass.

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

Nach schriftlicher Mitteilung des Landkreises Heidekreis -Fachgruppe 09.4 - Wasser, Boden, Abfall - ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Eine Kopie des Schreibens ist den Anlagen beigelegt.

2.5 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Reihenhendhaus mit Carport

Objektadresse

Straße Nr.: Königsberger Straße 12 A

PLZ Ort: 29690 Schwarmstedt

Katasterangaben

Gemarkung: Schwarmstedt

Flur: 1

Flurstücke: 186/60

Flurstückgröße: 418 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 418 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Walsrode

Grundbuchbezirk: Schwarmstedt

Grundbuchblatt: 2045

Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1

Datum des Grundbuchauszugs: 02.10.2023



Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen verzeichnet.

Lfd.-Nr. 1: „*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur Berechtigung des Aufstellens etc.*“

Lfd.-Nr. 2 - 3: „gelöscht“

Lfd.-Nr. 4: „*Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (3 K 12/23). Eingetragen am 10.07.2023.*“

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen. Eine Kopie des Schreibens ist am Ende des Gutachtens (Anlagen) beigelegt.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.



3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis / Bezirk:	Landkreis Heidekreis
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Schwarmstedt
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 214 ca. 0,5 km Entfernung Bundesautobahn A 7 ca. 6 km Entfernung Bahnhof Schwarmstedt ca. 0,7 km Entfernung Flughafen Hannover ca. 29 km Entfernung Rathaus Schwarmstedt ca. 0,7 km Entfernung (-Luftlinie-)
Lagebeurteilung:	durchschnittlich
Nahverkehrsmittel:	Schulbus, Bahn (Hannover / Walsrode)
Straßenausbau:	gepflasterte Fahrbahn
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße eingeschränkt möglich
Versorgung:	Wasser, elektrischer Strom, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	regelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 11,5 m / ca. 33,5 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land



Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Vor dem Buchholze“, 1. Änderung mit Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück.
tatsächliche Nutzung:	Wohnhausbebauung
sonstige wertbeeinflussende Umstände:	nichts bekannt
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung Wohnhaus und Carport mit Abstellraum
Nachbargrundstücke - Nutzung:	Wohnhausbebauung
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Altlasten:	Nach schriftlicher Mitteilung des Landkreises Heidekreis ist das Grundstück im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 1 6) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.



3.2 Baubeschreibung

Allgemeine Erläuterungen zur Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungsschäden berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder –schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturkosten ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.



Wohnhaus

Bezeichnung / Gebäudeart: Reihenendhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, unterkellert

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: eine Wohneinheit

Baujahr: 1988

Rohbau

Fundamente: Stahlbeton - Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände: Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecke über KG und EG, Balkendecken über dem Dachgeschoss

Dach: Satteldach, mit Eindeckung aus Betonsteinen und vorgehängten Dachrinnen

Ausbau

Kellergeschoss voll unterkellert

Kellerräume:

Boden: Steinzeugfliesen, Beton / Estrich, Korkboden

Wände: Mauerwerk, Anstrich

Decke: Anstrich

Ausstattung: Flachheizkörper

Erdgeschoss

Flur:

Boden: Vinylboden

Wände: Terralith-Buntsteinputz

Decke: Anstrich

Ausstattung: Einbauschränk



WC:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen raumhoch
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	WC, Handwaschbecken, Dusche, Handtuchheizkörper, Einbauleuchten
Ausstattungsqualität:	gut

Küche:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Anstrich
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Einbauküche
Ausstattungsqualität:	durchschnittlich

Wohnen / Essen:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Tapete, Mauerwerk / Steine
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Zugang zur Terrasse und zum Garten

Dachgeschoss

Flur:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Terralith-Buntsteinputz
Decke:	Anstrich

Bad:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen raumhoch
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	WC, 2 Waschbecken, Badewanne, Handtuchheizkörper
Ausstattungsqualität:	durchschnittlich



Kinderzimmer 2:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Tapete
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Treppe in den Spitzboden

Elternschlafzimmer:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Tapete
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Zugang zum Balkon

Kinderzimmer 1:

Boden:	Vinylboden
Wände:	Anstrich
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Zugang zum Balkon

Spitzboden

Flur:

Boden:	PVC - Belag
Wände:	Tapete
Decke:	Anstrich

Zimmer 1 und 2:

Boden:	Textilbelag
Wände:	Tapete
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Einbauleuchten

Fenster:

Kunststofffenster, ISO-verglast (neu 2017)

Türen:

Außentür: Aluminium mit Glasausschnitt,
Innentüren: Holz in Holzzargen, gestrichen / beschichtet (neu 2017)

Treppen:

offene Holztreppe mit Holzhandlauf (KG / EG / DG),
Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer (SpB)



Elektro-Installation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung: Öl - Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Elektrodurchlauferhitzer

besondere Ausstattung: keine

Hinweise

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: gut

Baumängel / Bauschäden: Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen mit Betonrechteckpflaster
- Einfriedung
- Gartenanlage
- Carport mit Abstellraum
- Terrassenüberdachung (Metallkonstruktion mit Stegplatten)



4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.



Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen.



Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück bebaut mit einem Reihenendhaus. Ein- und Zweifamilienhäuser bieten die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens. Die Investition in Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Allgemeinen nach persönlichen Motiven. Das Bewertungsobjekt ist eine solch typisch selbstgenutzte Immobilie. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern rechnen regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung ihres in die Immobilie investierten Kapitals, betrachten ihre Immobilie nicht als Renditeobjekt. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie nicht auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Sachwertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend angewendet.

Zur Verifikation des Sachwertes und des daraus abzuleitenden Verkehrswertes wird auch das indirekte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angewandt. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert des bebauten Grundstücks sachverständig geschätzt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.



4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u. ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

Ist der Bodenwert einer Immobilie nicht zu einem aktuellen Stichtag, sondern zu einem zurückliegenden Stichtag zu ermitteln, so wird der an den Stichtag angepasste Bodenrichtwert proportional aus den vor und nach dem Stichtag ausgewiesenen Bodenrichtwerten errechnet und in die Bodenwertermittlung eingeführt. Bewertungen zu aktuellen Stichtagen erfolgen in der Regel auf der Basis des aktuell ausgewiesenen Bodenrichtwertes.



Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Walsrode
Grundbuch:	Schwarmstedt
Blatt:	2045
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Schwarmstedt	
Flur:	1	
Flurstück:	186/60	
Teilstück:	ganz	
Nutzung:	bebaut	Summen
Grundstücksgröße:	418 m ²	418 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	100,00 €/m ²
Bezugsfläche des BORIW:	900 m ²

Anpassungsfaktor:	1,00	
angepasster BORIW:	100,00 €/m ²	
Bodenwerte:	41.800 €	
Bodenwerte gerundet:	42.000 €	42.000 €

Bodenwert insgesamt (gerundet): 42.000 €



4.4 Sachwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf dem Bodenwert und dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Der Wert von Grund und Boden ist getrennt von dem Substanzwert der Gebäude, besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt bzw. aus Bodenrichtwerten abgeleitet und in die Sachwertberechnungen eingeführt. Der Substanzwert der Gebäude und der baulichen Anlagen resultiert aus deren Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Herstellungswerte werden aus Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (€/m² Brutto-Grundfläche oder €/m² Brutto-Rauminhalt) abgeleitet und berechnet.

Die ImmoWertV 2021 stellt an Sachwertermittlungen andere Anforderungen als die Vorvorgängervorschrift Wertermittlungsverordnung (WertV). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben bis einschließlich 2012 Kennzahlen auf der Basis der WertV ermittelt und veröffentlicht. Die Anwendung dieser Kennzahlen bedingt folglich die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der WertV. So ist jede Bewertung auf die Grundlage der entsprechenden Kennzahlen abzustellen. Das heißt, dass Bewertungen mit Bewertungsstichtagen bis einschließlich 31.12.2012 auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung durchzuführen sind. Bewertungen mit Bewertungsstichtagen ab dem 01.01.2013 sind auf das Sachwertverfahren nach Sachwertrichtlinie gem. ImmoWertV abzustellen. Die nachfolgende Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt demnach systemgetreu zu den veröffentlichten Kennzahlen des regionalen Gutachterausschusses.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:

In der Sachwertermittlung werden modellkonform die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt, welche auch der regionale Gutachterausschuss für die Ableitung seiner Kennwerte und Faktoren herangezogen hat. Das gilt auch für die Kostenanpassung auf den Bewertungsstichtag und den herangezogenen Preisindex. Die Normalherstellungskosten richten sich nach Gebäudeart und Gebäudestandardstufe. Letztere beschreibt Art und Qualität von Roh- und Ausbau des Gebäudes. Er wird in Bezug der vorhandenen Ausführung zur Kostentabelle gewichtet angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

In der Sachwertberechnung ist die vom Sachverständigen zu schätzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der die Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt bzw. vermietet oder verpachtet werden kann.



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist modellkonform zum Verfahren der Kennzahlenableitung des regionalen Gutachterausschusses zu schätzen. Sachverständig technisches Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Immobilienmarktes und der allgemeinen Anforderungen an die Nutzung ist geboten.

Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie entnommen werden.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. ImmoWertV Anlage 2)

Modernisierungselemente	max. Punkte	gew. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,5
Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung der Bäder:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Summe		7,0
Modernisierungsgrad:	mittlerer Modernisierungsgrad	
modifizierte Restnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie:		39
modifizierte Restnutzungsdauer in sachverständig technischer Beurteilung:		39

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag ist ein fiktives Baujahr aus wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer sowie aus dem Bewertungsjahr zu errechnen. Dieses dient der Bemessung der Alterswertminderung.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird nach der ImmoWertV als eine lineare Abschreibung vorgenommen. Dieser Ansatz erfolgt in Modellkonformität mit dem Ansatz der Marktanpassungsfaktoren des regionalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, welche auf gleicher Basis beruhen.

Marktanpassung:

Der so rechnerisch ermittelte Sachwert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes an die Marktverhältnisse anzupassen. Diese Tatsache ergibt sich daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt nur im unteren Sachwertniveau bereit ist, den Sachwert oder gar darüber liegende Werte als Kaufpreise zu akzeptieren.



Dieses wiederum hängt u.a. mit der breiten Zahl potenzieller Käufer im Niedrigpreisniveau zusammen. Im mittleren Sachwertniveau und insbesondere im höheren Sachwertniveau sind Abschlüsse vom Sachwert zur Marktanpassung vorzunehmen. Dieses begründet sich u.a. daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt so die Diskrepanz zwischen seinen Vorstellungen und Wünschen an eine Immobilie im Vergleich zum real am Immobilienmarkt vorhandenen Angebot an Immobilien berücksichtigt.

Im Wesentlichen wird dazu auf Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), ermittelt von den Gutachterausschüssen, zurückgegriffen. Diese sind in Bezug zu dem zu bewertenden Objekt sachverständig zu überprüfen. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden, sind sie sachverständig zu schätzen und werden als pauschalierter Gesamtfaktor in die Berechnung eingefügt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Das konkrete Bewertungsobjekt kann sich von den im Grundstücksmarktbericht oder den sonstigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegten üblichen Objekten, Modellen oder Modellansätzen unterscheiden.

Diese Unterschiede sind in Art und Umfang mit ihrem Werteinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.



Sachwertermittlung NHK 2010 – Sachwertrichtlinie

Gebäude:		Wohnhaus
Gebäudeteil (siehe Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage):		A
Baujahr:		1988
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1992
Gebäudealter (GA):		35 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		39 Jahre
Bewertungsjahr:		2023
Gesamtnutzungsdauer (GND):		70 Jahre
relatives Gebäudealter (RGA = GA / GND x 100):		50 %
Fiktives Gebäudealter (FGA):		31 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:		ERH
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:		2.21
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:		2,1
NHK 2010 Kostenkennwert:		692 €/m²
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00
Preisindex Stichtag (Basisjahr 2015):		160,2
Preisindex 01/2010 (Basisjahr 2015):		90,3
Umrechnungsfaktor Preisindex	x	1,77
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	1.228 €/m²
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	235,0 m²
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF):	=	288.500 €
GHK-NG insgesamt 288.500 €		
besondere Betriebseinrichtungen + besondere Bauteile:	+	7.000 €
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	=	295.500 €
lineare Alterswertminderung [lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]:	-	130.900 €
Alterswertminderung (AWM):		44%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	=	164.600 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:		164.600 €
Bauliche / nichtbauliche Außenanlagen:	+	15.000 €
Hausanschlüsse:	+	6.000 €
Bodenwert des Grundstücks:	+	42.000 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau)		227.600 €



Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind die Sachwerte dem Immobilienmarkt anzupassen. Die nachfolgend in Ansatz gebrachten Marktanpassungsfaktoren entstammen dem Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschuss. Sie wurden aus einer Vielzahl von Kauffällen ermittelt. Dazu wurden die Kauffalldaten statistisch ausgewertet. Mittels Regressionsanalyse wurden die nachfolgend angesetzten Faktoren vom Gutachterausschuss ermittelt. Ich verweise diesbezüglich auf den entsprechenden Grundstücksmarktbericht.

Marktanpassung nach Bewertungsmodell

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag: 227.600 €
(ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau)

Zu- und Abschlagsfaktoren in Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):

Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):		1,05	
Korrekturfaktor für BGF / Wohnfläche:	2,2	0,99	
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe:	2,1	0,94	
Sachwertfaktor		0,97	0,97
vorläufiger modellkonformer Sachwert am	01.01.2023:		221.744 €
Marktanpassung			
Anpassungsfaktor Bewertungstichtag:			1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			221.744 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			
Ausbau Spitzboden			30.000 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag:			251.744 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag (gerundet):			252.000 €

4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt.



Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert.

In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:	(Bj. 1992 - 100 €/m ²)	2.040 €/m ²	
Zu- und Abschläge:			
Korrekturfaktor für die Unterkellerung:	voll KG	1,07	
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe:	2,2	0,94	
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche:	108 m ²	0,97	
Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße:	418 m ²	1,00	
Korrekturfaktor für Verkaufszeitpunkt:	1.7.23	0,85	
Gesamtfaktor:		0,83	0,83
angepasster Vergleichsfaktor:			1.695 €/m ²
Wohnfläche:		108 m ²	
vorläufiger Vergleichswert am	01.07.2023	183.084 €	183.000 €
Marktanpassung			
Anpassungsfaktor Bewertungsstichtag:			1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:			183.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			
Zuschlag für Ausbau Spitzboden			30.000 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			213.000 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):			213.000 €



5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	42.000 €
Sachwert:	252.000 €
Vergleichswert:	213.000 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in einem vermietungsfreien Zustand der Immobilie** zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung auf:

240.000 €

(zweihundertvierzigtausend Euro)



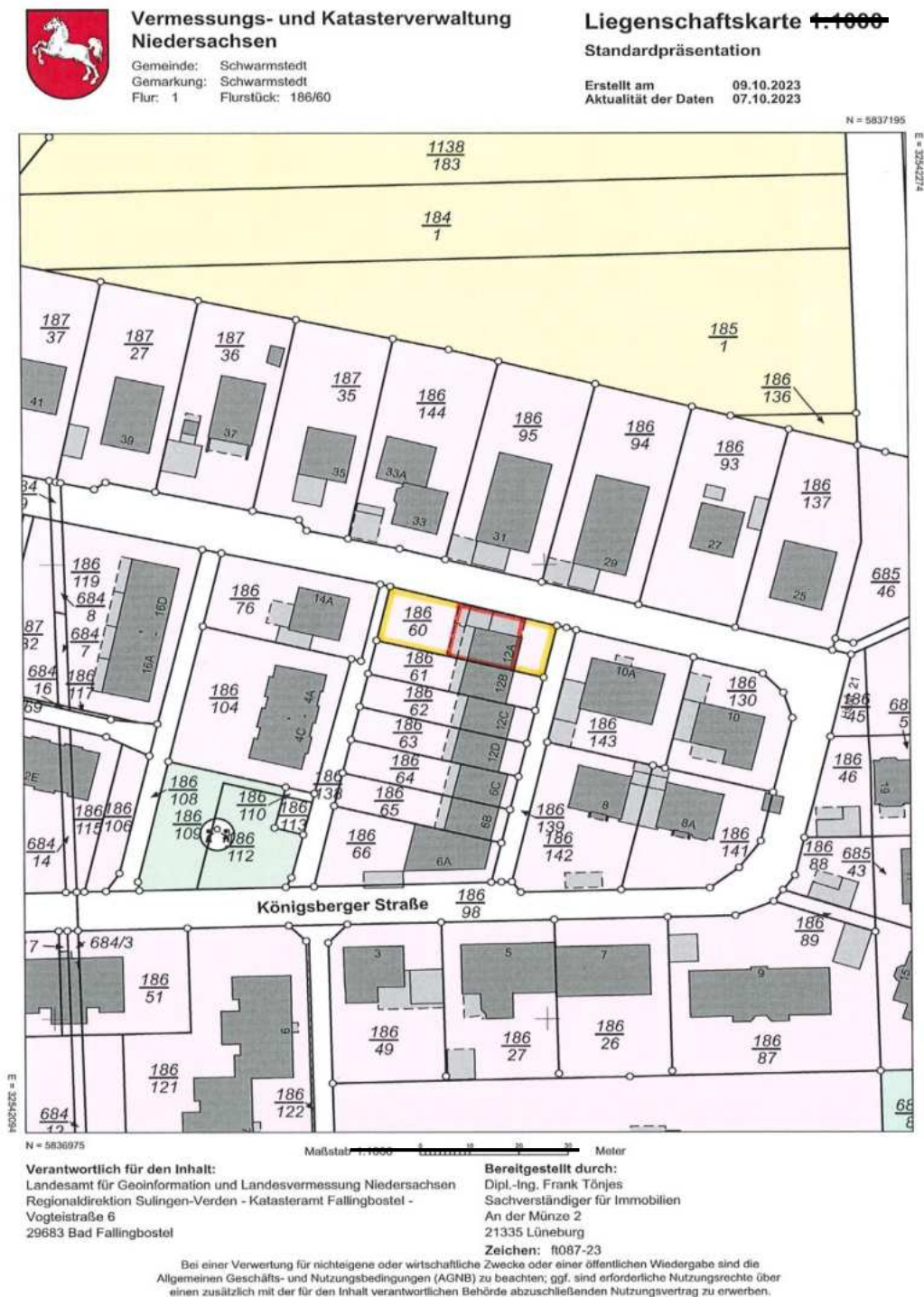
Lüneburg, den 11.03.2024

Dipl.-Ing. Frank Tönjes



6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte





Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.02.2024)

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

Adresse: Königsberger Straße 12A, 29690 Schwarmstedt
Gemarkung: 3732 (Schwarmstedt), Flur: 1, Flurstück: 186/60

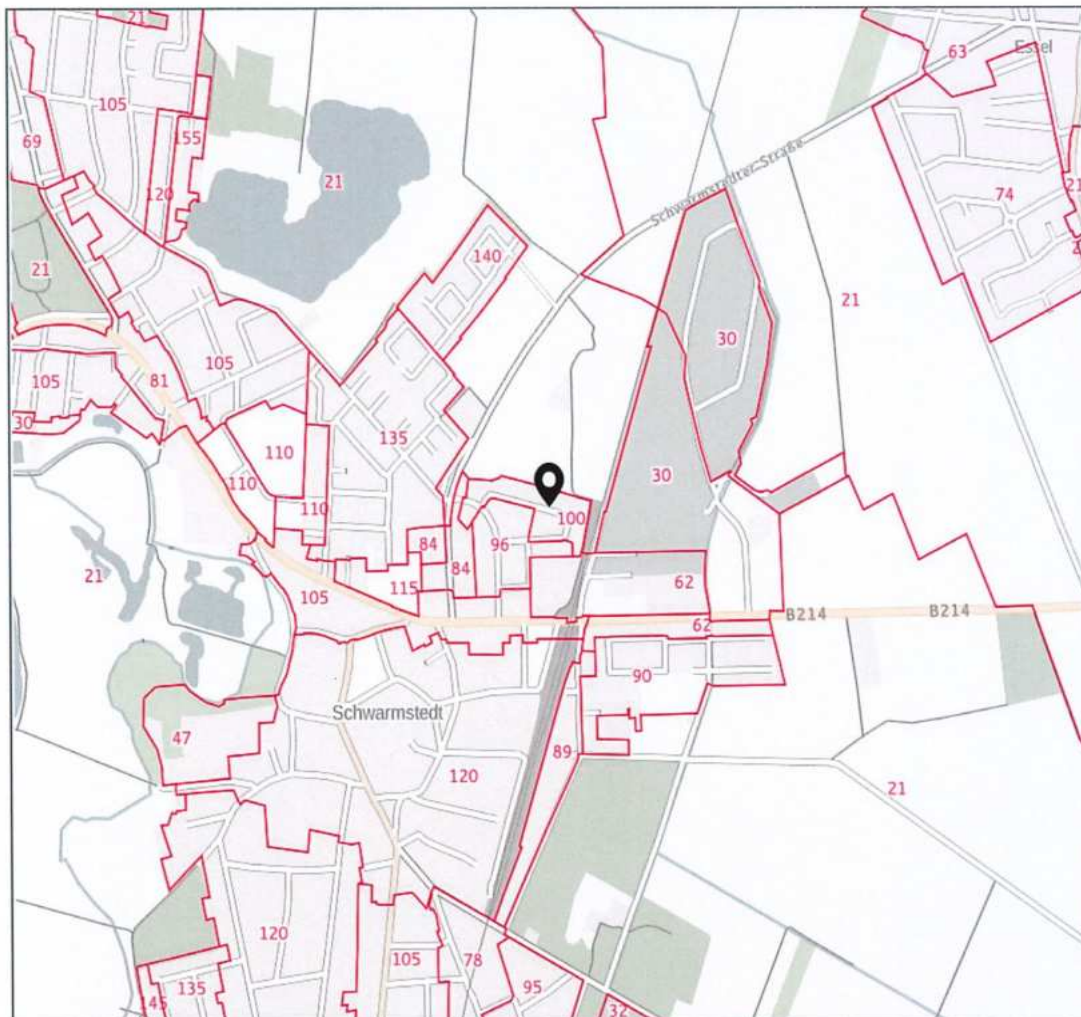
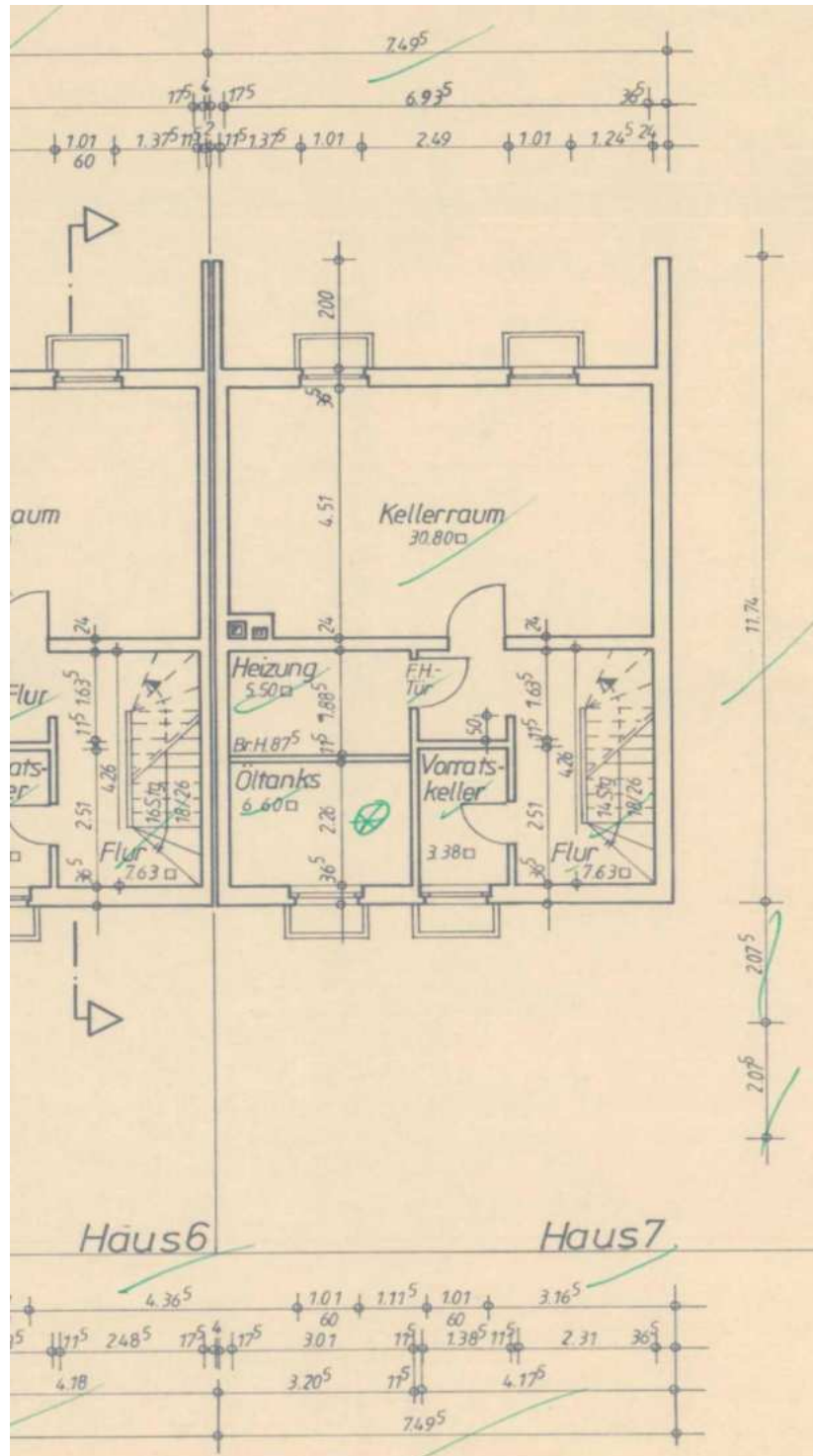


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

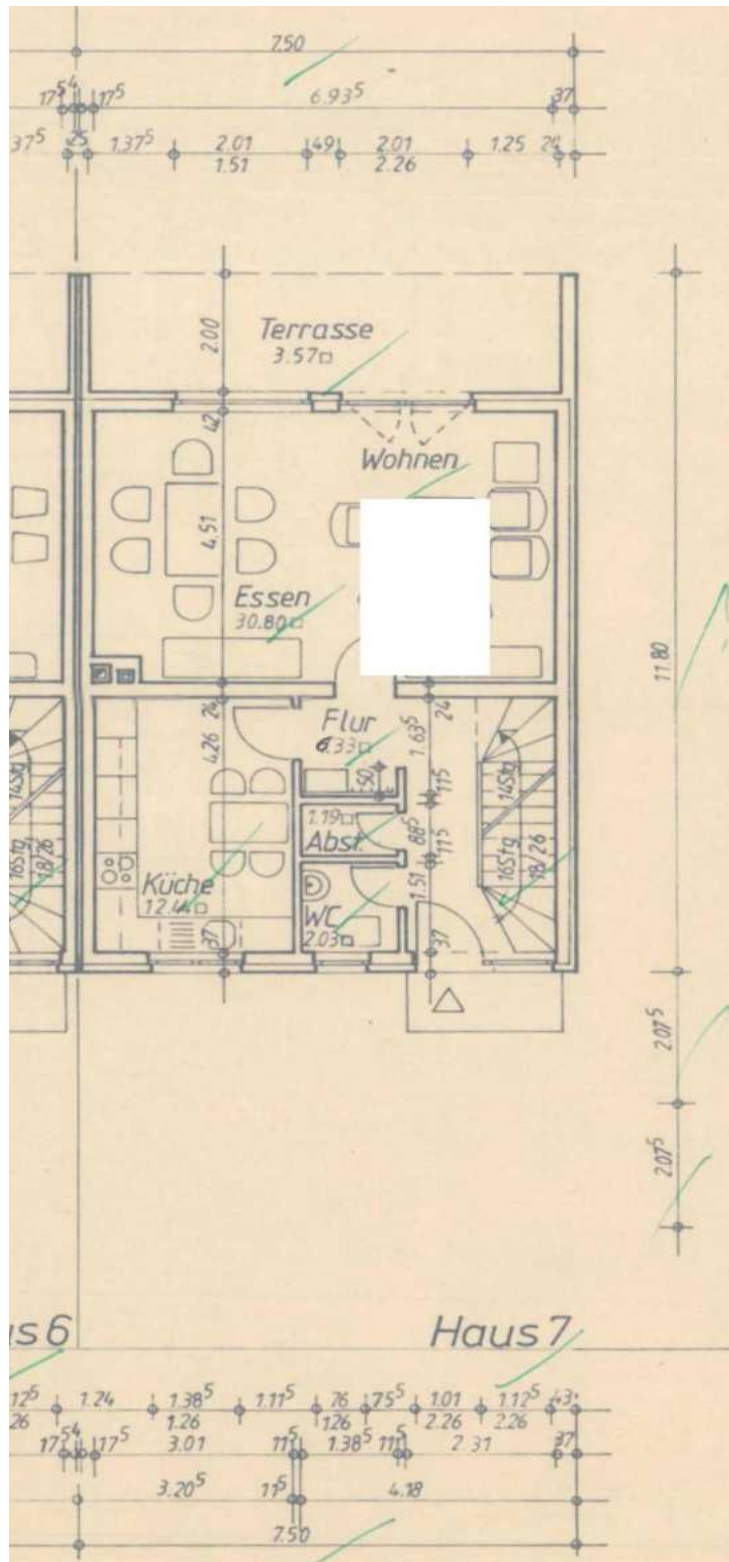
6.2 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



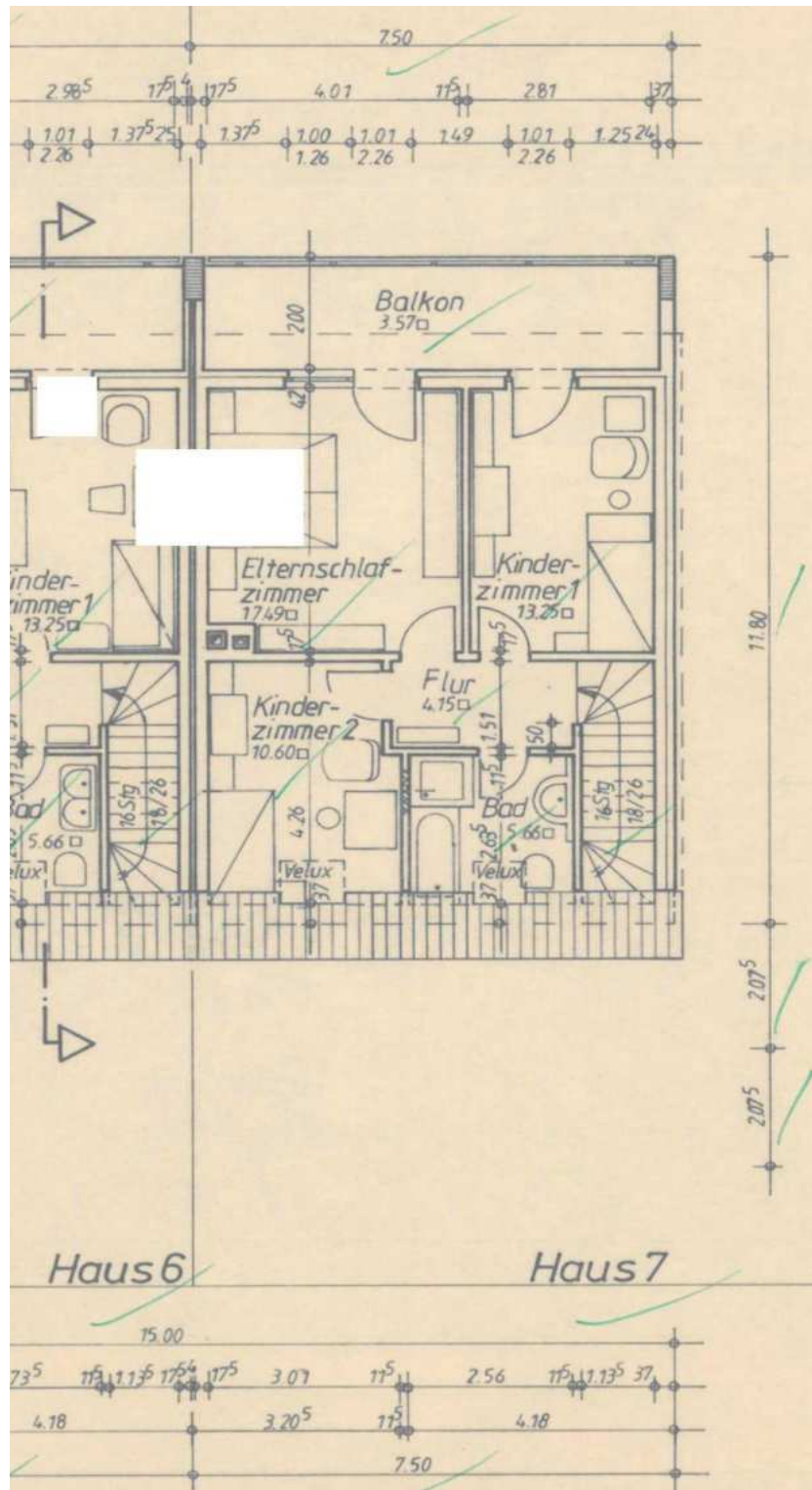


Grundriss Erdgeschoss



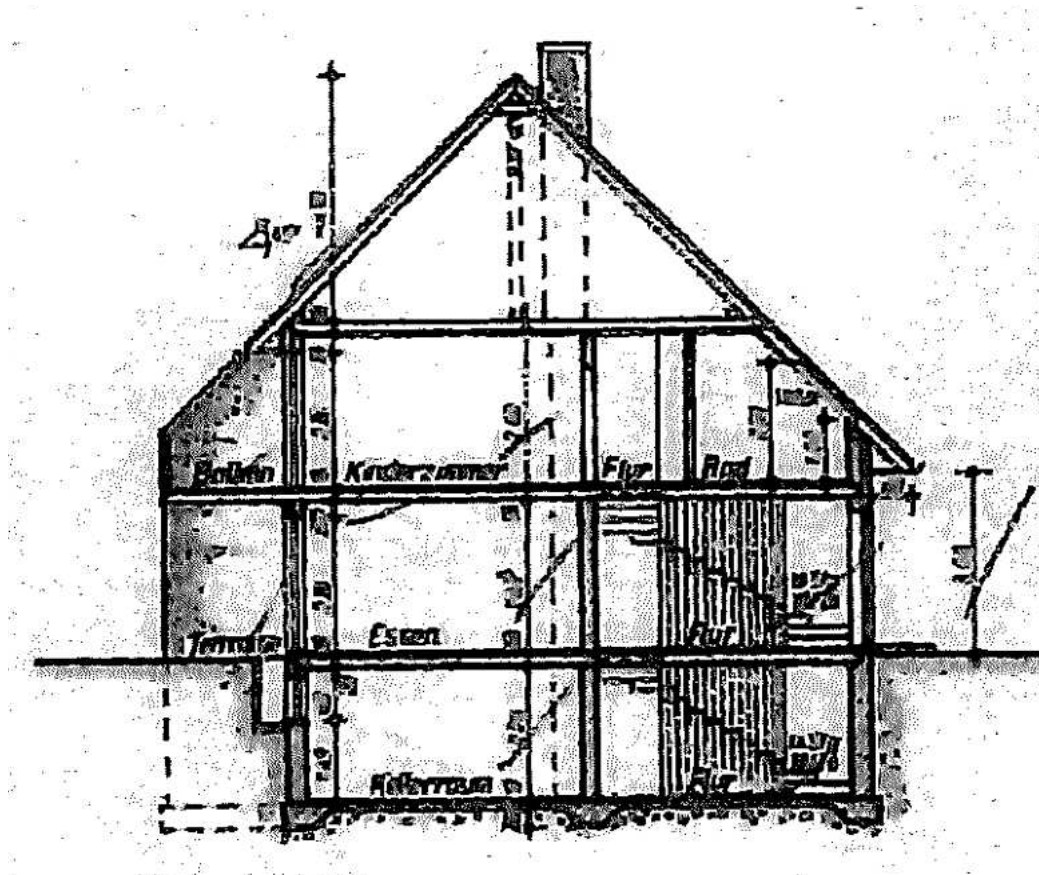


Grundriss Dachgeschoss





Schnitt





6.3 Flächenberechnungen

Anlage zum Bauantrag vom 1.11.1986 "Neubau von 7-Reihenhäusern"					
Bauherr: Schwarmstedter Baugesellschaft mbH, Schwarmstedt, Esseler Straße 12					
<u>Wohn- und Nutzflächenberechnung:</u>					
Nutzflächen für Haus 2,3,5,6 u. 7			Haus 1	Haus 4	
Kellerraum	30,80 qm		30,80 qm Keller 1	19,06 qm	
			Keller 2	10,87 qm	
Heizung	5,50 qm		4,62 qm	3,68 qm	
Oellager	6,60 qm		6,27 qm	7,69 qm	
Vorratsk.	3,38 qm		5,72 qm	4,05 qm	
Flur	7,63 qm		8,57 qm	9,48 qm	
	<u>53,91 qm</u>		<u>55,98 qm</u>	<u>54,83 qm</u>	
<u>Nutzflächenzusammenstellung</u>					
Haus 2,3,5,6 u. 7 :	5 x 53,91 qm =	269,55 qm			
Haus 1		55,98 qm			
Haus 4		<u>54,83 qm</u>		<u>380,36 qm</u>	
Wohnfläche für Haus 2,3,5,6 u. 7			Haus 1	Haus 4	
E.G.					
Wohnen	30,80 qm		30,80 qm	30,54 qm	
Küche	12,44 qm		10,63 qm	Schlafen 11,37 qm	
WC	2,03 qm		2,37 qm	Bad 4,05 qm	
Abstell.	1,19 qm		1,22 qm	-----	
Flur	6,33 qm		7,78 qm	2,76 qm	
Terrasse	3,62 qm		3,69 qm	3,57 qm	
				Tr. Haus <u>5,03 qm</u>	
				<u>57,39 qm</u>	
D.G.					
Elt.schl.Z.	17,49 qm		17,49 qm	Wohnen 17,49 qm	
Kind 1	13,25 qm	Schlafzimmer	13,25 qm	" 13,25 qm	
Kind 2	10,60 qm		9,35 qm	Küche 10,60 qm	
Bad	5,66 qm		5,99 qm	5,66 qm	
Flur	<u>4,15 qm</u>		<u>4,51 qm</u>	<u>3,49 qm</u>	
				<u>50,49 qm</u>	
	<u>107,56 qm</u>		<u>107,08 qm</u>	<u>107,88 qm</u>	
./. 10 % für Verkehrsflächen	10,76 qm		10,70 qm	10,78 qm	
	96,80 qm		96,38 qm	97,10 qm	
	=====		=====	=====	



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277, Juni 1987, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche
	(m)	(m)		(m²)	(m²)
Wohnhaus					
Gebäude(-teil)	A				
Kellergeschoss	9,74	7,50	1,00	73,00	
Erdgeschoss	11,80	7,50	1,00	88,50	
Dachgeschoss	9,80	7,50	1,00	73,50	
Summe					235,00



6.4 Fotos

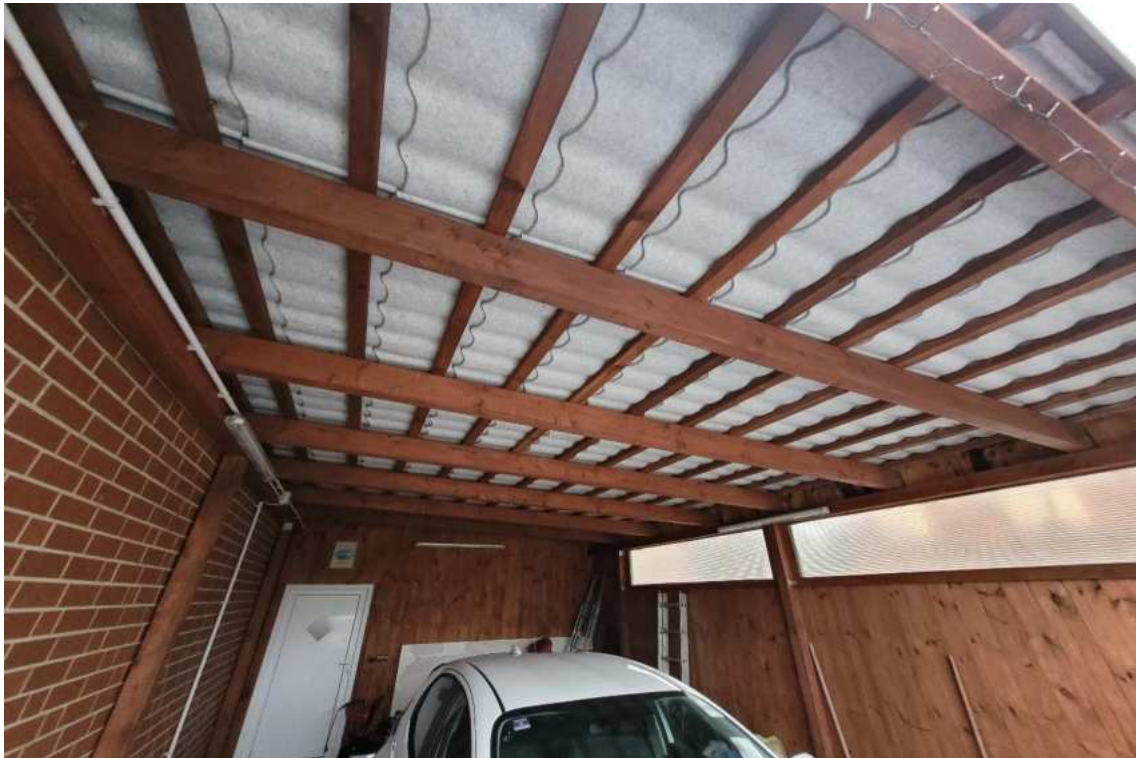














6.5 Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis

Dokument unterschrieben
von: Thomas Reistel
am: 08.11.2023 10:52

EINGANG

- 8. NOV. 2023

DER LANDRAT



Mitten in Niedersachsen – mitten im Leben.

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. Postel

Herrn Dipl.-Ing.
Frank Tönjes
An der Münze 2
21335 Lüneburg

Landkreis Heidekreis
Bau, Wirtschaft, Umwelt
Bauen
Harburger Straße 2
29614 Soltau
Name: Herr Reistel
Telefon: 05191/970-654
Telefax: 05191 970-99654
E-Mail: t.reistel@heidekreis.de
Internet: <http://www.heidekreis.de>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
08.11.2023

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.311 - 52.10.01.115-2300200

Datum:
08.11.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis – Ihre Anfrage vom 08.11.2023

Sehr geehrter Herr Tönjes,

im Baulastenverzeichnis von Schwarmstedt ist zu Lasten des Grundstückes der
Gemarkung: Schwarmstedt
Flur: 1
Flurstück: 186/60 (Königsberger Straße 12A)
keine Baulast eingetragen.

Tarifr.	Gegenstand	Gebühr
9.4	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	30,00 €

Nach der Anlage 1 zur Baugebührenordnung (BauGO) in der zurzeit geltenden Fassung beträgt die Gesamtgebühr **30,00 €**. Ich bitte Sie, diesen Betrag unter Angabe des Zeichens **BGV497537001** innerhalb von vier Wochen auf eines meiner genannten Konten zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch wäre beim Landkreis Heidekreis schriftlich (Postfach 1263, 29676 Bad Fallingb. Postel) oder zur Niederschrift (Harburger Straße 2, 29614 Soltau) einzulegen. Ein Widerspruch gegen die Kostenfestsetzung hat nach § 80 Abs. 2 Ziffer 1 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung und entbindet daher nicht von der Zahlungspflicht.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Reistel

Dieser Bescheid wurde elektronisch erstellt und signiert und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. Postel
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL



EINGANG

27. DEZ. 2023

DER LANDRAT



Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingb. b. S.

Herrn
Dipl. Ing. Frank Tönjes
An der Münze 2
21335 Lüneburg

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.4 - Wasser, Boden, Abfall
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Name: Frau Möller
Telefon: 05191 970749
Telefax: 05191 97099749
E-Mail: m.moeller@heidekreis.de
Internet: www.heidekreis.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:
08.11.2023

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:
09.414/
66-73-02-1741

Datum:
21.12.2023

Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde; Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre o. g. Anfrage.

Das Flurstück 186/60 der Flur 1 in der Gemarkung Schwarmstedt (Königsberger Str.12a) ist im Altlastenverzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Ich weise darauf hin, dass sich das Altlastenverzeichnis noch im Aufbau befindet. Insbesondere die Altakten der Wasserwirtschaft und das Archiv des Bauordnungsamtes sind noch nicht aufgearbeitet worden. Insofern stellt diese Auskunft nur den aktuellen Sachstand des Verzeichnisses dar, der sich, zum Beispiel durch Akten anderer Behörden, ändern kann.

Diese Auskunft erfolgt gebührenfrei.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Möller

Sprechzeiten allgemein:
Montag - Freitag 8 - 12 Uhr
Dienstag u. Donnerstag 14 - 16 Uhr
oder nach Vereinbarung
Ausländerbehörde:
Montag - Donnerstag 8 - 12 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. b. S.
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL



6.6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

6.7 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover: Theodor Oppermann Verlag 1993



Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003

Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München: Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage: Neuwied: Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung: Lehrbuch und Kommentar. Sinzig: Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München: Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)