



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in
Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und
den dazu erlassenen Richtlinien.

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück Bahnhofstraße 9 29690 Schwarmstedt
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgericht Walsrode Lange Straße 29-33 29664 Walsrode
<u>Geschäftsnummer:</u>	3 K 15/22
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	19.12.2023
<u>Bewertungstichtag:</u>	19.12.2023
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	26.02.2024
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 35/23
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	3, davon - 2 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 17 Seiten Textteil und 15 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
eMail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

	Seite
0.0. Inhaltsverzeichnis	
1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0. Grundstücksbeschreibung	
3.1. Ortslage	7
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3. Erschließungszustand	8
3.4. Baurechtliche Ausweisung	8
3.5. Grundstücksqualität	8
4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1. Allgemeines	9
4.2. Konstruktion und Ausbau	9
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	10
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	10
4.5. Außenanlagen	11
5.0. Wertermittlung	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3. Ertragswertverfahren	13
6.0. Verkehrswert	16
7.0. Literaturverzeichnis	17
8.0. Anlagen	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
- Liegenschaftsgrafik M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundrisse und Schnitt des Gebäudes	
- Berechnung der Nutzflächen	
- Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen	
9.0. Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:		163.000,- € <u>=====</u>
Grundstücksgröße:		746 m ²
Nutzflächen:		
- Postfiliale:	Nutzflächen im EG und OG	ca. 138 m ²
	Nutzflächen im KG	ca. <u>33 m²</u>
Gesamtnutzfläche:		ca. 171 m²
Wohnflächen:		
- Wohnung OG:	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	ca. <u>91 m²</u>
Gesamtwohnfläche:		ca. 91 m²
Brutto-Grundflächen der Gebäude:		
- Wohn- und Geschäftshaus:		ca. 579 m ²

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt:	Amtsgericht Walsrode	
Grundbuch von:	Schwarmstedt	
Gemarkung:	Schwarmstedt	
Flur:	1	
Flurstück:	Bezeichnung 498/3	Größe (m ²) 746
Eintragungen in Abt. II:	Ifd. Nummer 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.	
Baulasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis ist eine Anbaubaulast zugunsten Flurstück 500/3 im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Baulast verläuft über die gesamte Hausbreite des Gebäudes Bahnhofstraße 11.	

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 19.12.2023

Teilnehmer: An diesem, schriftlich angesetzten Termin war niemand anwesend, so dass das Gebäude nur von außen besichtigt werden konnte.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung erfolgt die Bewertung nach Aktenlage und dem äußeren Anschein. Auf die daraus resultierenden möglichen Abweichungen und Ungenauigkeiten der Beschreibung und der Bewertung, positiv wie negativ, wird hiermit ausdrücklich hingewiesen

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren augenscheinlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt. Die ehemals vorhandene Postfiliale ist geschlossen.
- c) In wie fern noch Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen der ehemaligen Postfiliale vorhanden sind, konnte von außen nicht festgestellt werden.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt, kann jedoch aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung auch nicht ausgeschlossen werden.
- e) Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Ein Energieausweis liegt vermutlich nicht vor.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis sind derzeit keine Altlasten bekannt.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert. Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakte des Jahres 1965
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Eigenes Wertgutachten vom 28.08.2019

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Gemeinde Schwarmstedt, Landkreis Heidekreis, Land Niedersachsen, ca. 5.700 Einwohnern
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 5 km entfernt, Autobahn A 27 (Bremen - Walsrode) ca. 17 km entfernt, Bundesstraße B 214 verläuft durch den Ort, Bahnhof Schwarmstedt (Eisenbahnstrecke Hannover - Walsrode - Soltau - Hamburg) ca. 150 m entfernt, Flughafen Hannover ca. 36 km entfernt

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Schwarmstedt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Kooperative Gesamtschule sind im Ort vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,24, GFZ = 0,44
- Nachbarbebauung	gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Straßenfront: ca. 23 m, Grundstückstiefe: bis ca. 38 m
Immissionen:	mittelstarke Verkehrsgeräusche
Altlasten:	Laut Auskunft des Landkreises Heidekreis besteht nach aktuellem Sachstand kein Altlastenverdacht

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn asphaltiert, Parkbuchten, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, „Kerngebiet“ MI Mischgebiet III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,5 Grundflächenzahl 1,3 Geschossflächenzahl o offene Bauweise Grundstück für den Gemeinbedarf: Post
-------------------------	---

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohn- und Geschäftslage im Ortskern von Schwarmstedt.
Die Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundstück für den Gemeinbedarf Post festgesetzt.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. Eine Innenbesichtigung wurde mir nicht ermöglicht, insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

4.1. Allgemeines

Art des Gebäudes:	2 ½-geschossiges, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus
Nutzung:	EG Leerstand, OG Wohnen
Baujahr:	ca. 1914, 1965 seitlicher Anbau und Umbau

4.2. Konstruktion und Ausbau

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerkswände mit Außenputz
Innenwände:	Mauerwerkswände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: vermutlich Stahlbeton- oder Holzbalkendecke OG: vermutlich Holzbalkendecke DG: Kehlbalckendecke
Dach:	Walmdach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	Flachdachgaube
Dachhaut:	Hohlziegel
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Fassade

Wandflächen:	Putz mit Anstrich
--------------	-------------------

Ausbau

Fußböden:	Windfang und Schalterraum Betonwerksteinplatten, ansonsten übliche 60er-Jahre Qualitäten angenommen
Wandflächen:	Windfang und Schalterraum Putz mit Anstrich und Holzverkleidung, ansonsten werden Putz mit Anstrich, Tapeten und in den Nassräumen einfache Verfliesungen angenommen
Deckenoberflächen:	Windfang und Schalterraum Putz mit Anstrich, ansonsten werden Putz mit Anstrich und evtl. Tapeten angenommen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im KG Metallfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Eingangselement zur Postfiliale Metall mit Einfachverglasung, Außentür zur Verladerampe Kunststoff mit Isolierverglasung, Eingangstür zum Treppenhaus Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren:	vermutlich einfache Holztüren
Treppen:	vermutlich Beton- und/oder Holztreppen

Gebäudetechnik

Heizung:	vermutlich Ölheizkessel und einfache Heizkörper
Warmwasser:	vermutlich über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	ein Personal-WC und ein Wohnungsbad in vermutlichen 60er-Jahre Standard
Elektroanlage:	vermutlich einfache bis normale Ausstattung
besondere Anlagen:	Blitzschutzanlage, Alarmanlage

Besondere Bauteile

Verladerampe:	Verladerampe in Stahlbeton mit Überdachung aus einer einfachen Stahlkonstruktion und Kunststoff- Trapezplatten
Balkon:	einfache Stahlkonstruktion mit Holzbohlen

4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand. Durchgehende Modernisierungsmaßnahmen wurden dem Anschein nach bisher nicht durchgeführt.

Von außen konnten folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt werden:

- die Holzfenster sind modernisierungsbedürftig,
- an der hinteren Eingangstür ist eine Scheibe gesprungen,
- die Stahlkonstruktionen des Balkons und der Überdachung sind stark rostig,
- in den Außenwänden bestehen Wand- und Putzrisse.

4.4 wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke,

wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist dem äußeren Anschein nach als nicht modernisiert einzustufen. Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 11 Jahren angesetzt.

4.5. Außenanlagen

Einfriedungen:	Stahltor bei Grundstückszufahrt, Hoffläche Maschendrahtzäune und Stabmattenzaun
Bodenbefestigungen:	Zufahrt und Parkplätze (Hoffläche) Betonverbundsteinpflaster
Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- laut Bauakte 10.000 l Heizöl-Erdtank - Hofbeleuchtung

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Ertragswertverfahren angewendet, da derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Sulzingen-Verden veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2023 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	120 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Mischgebiet

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder -zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Das zu begutachtende Grundstück stimmt gut mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks überein. Der empfohlene Bodenrichtwert wird daher als angemessen angesehen.

Berechnung des Bodenwertes:

$$746 \text{ m}^2 \times 120,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{89.520,- \text{ €}}}$$

5.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem zunächst der Reinertragsanteil des rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt wird. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (rentierliche und sonstige Flächen) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Rohertrag:

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Der marktüblich erzielbare Rohertrag für das Grundstück beträgt:

Gewerbereinheit:	138 m ² x 6,50 €/m ² =	897,- €
Wohnung:	91 m ² x 5,80 €/m ² =	<u>528,- €</u>
		1.425,- €
		=====

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten werden folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	3 % der marktüblich erzielbaren Roherträge
Instandhaltungskosten:	13,50 €/m ² Nutzfläche
	13,50 €/m ² Wohnfläche
Mietausfallwagnis:	4 % der Nettokaltmieten

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwertes des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Grundstücke beträgt im Landkreis Heidekreis rund 3,0 %.

Berechnung des Ertragswertes:

Restnutzungsdauer:	11 Jahre		
Liegenschaftszins:	3,0 %		
Vervielfältiger:	9,25		
Bodenwert:	89.520,- €		
Marktüblich erzielbarer Rohertrag:		=	
	1.425,- € x 12		17.100,- €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:	3 % von 17.100,- €	= -	513,- €
Instandhaltungskosten:			
Nutzfläche:	138 m ² x 13,50 €/m ²	= -	1.863,- €
Wohnflächen:	91 m ² x 13,50 €/m ²	= -	1.229,- €
Mietausfallwagnis:	4 % von 17.100,- €	= -	<u>684,- €</u>
Reinertrag des Grundstückes:		=	12.811,- €
Bodenverzinsung:	3,0 % von 89.520,- €	= -	<u>2.686,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:		=	10.125,- €
Gebäudeertragswert:	10.125,- x 9,25	=	93.656,- €
Bodenwert:		=	<u>89.520,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		=	183.176,- €
Wertminderung aus Unterhaltungsrückständen und Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung:		= -	<u>20.000,- €</u>
Ertragswert:		=	<u>163.176,- €</u> =====

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswerte von Wohn- und Geschäftshäusern werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die potentiellen Käufer nach Renditegesichtspunkten handeln.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert dieses Grundstücks in der Höhe des ermittelten Ertragswertes auf rund

**163.000,- €
(i.W. einhundertdreißigtausend Euro).**

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige: _____



Munster, 26.02.2024

7.0. Literaturverzeichnis

1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021
3. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007
4. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien
30. Auflage 2012
5. Jürgen Simon
Wertermittlungsverfahren
1. Auflage 2016
6. Ralf Kröll, Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011
7. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013
8. Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A-Z
2. Auflage 2014
9. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage 2019
10. Daniela Unglaube
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage 2021



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 18.12.2023)

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

Adresse: Bahnhofstraße 9, 29690 Schwarmstedt
Gemarkung: 3732 (Schwarmstedt), Flur: 1, Flurstück: 498/3

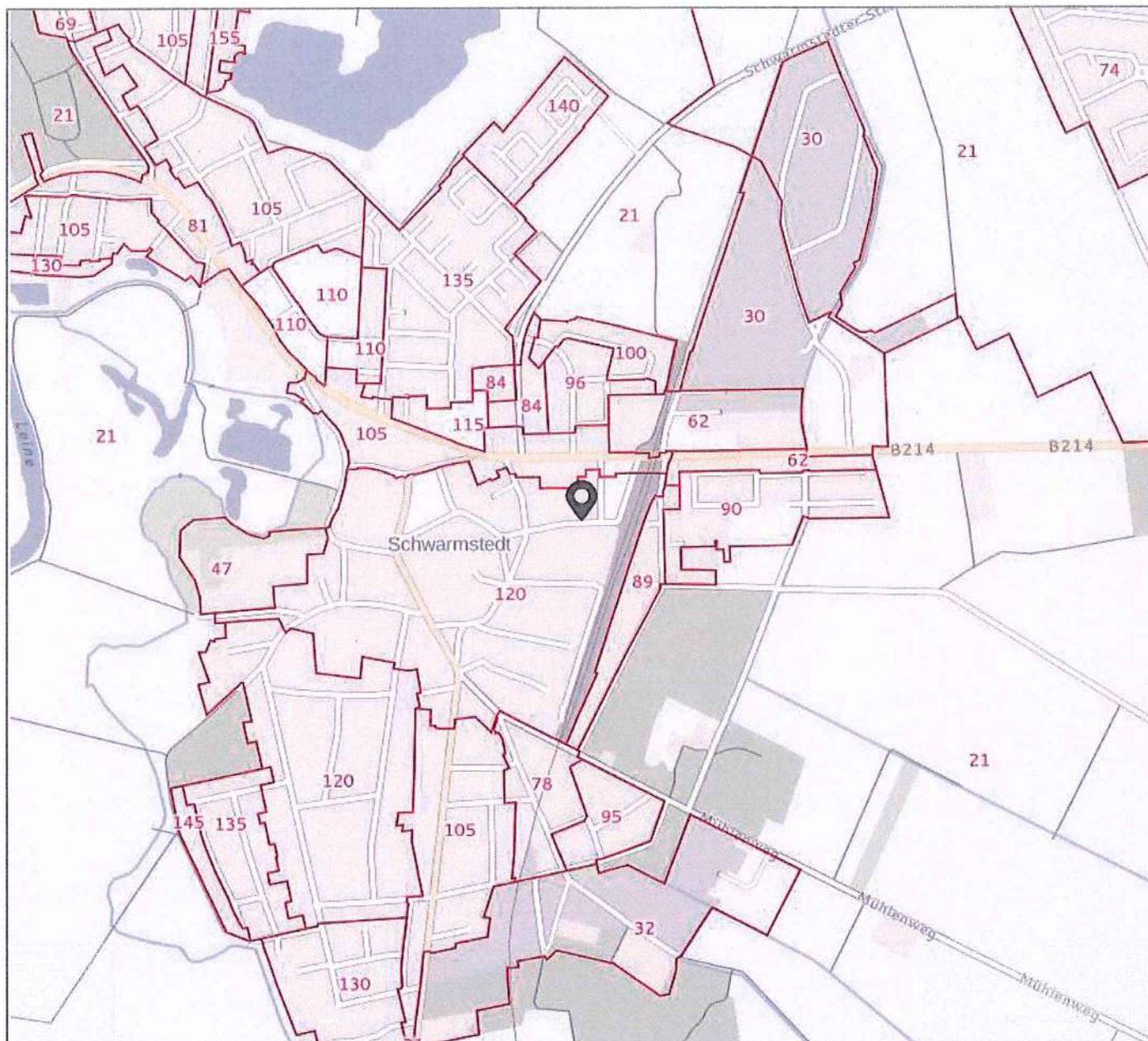


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08809010

Bodenrichtwert: 120 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

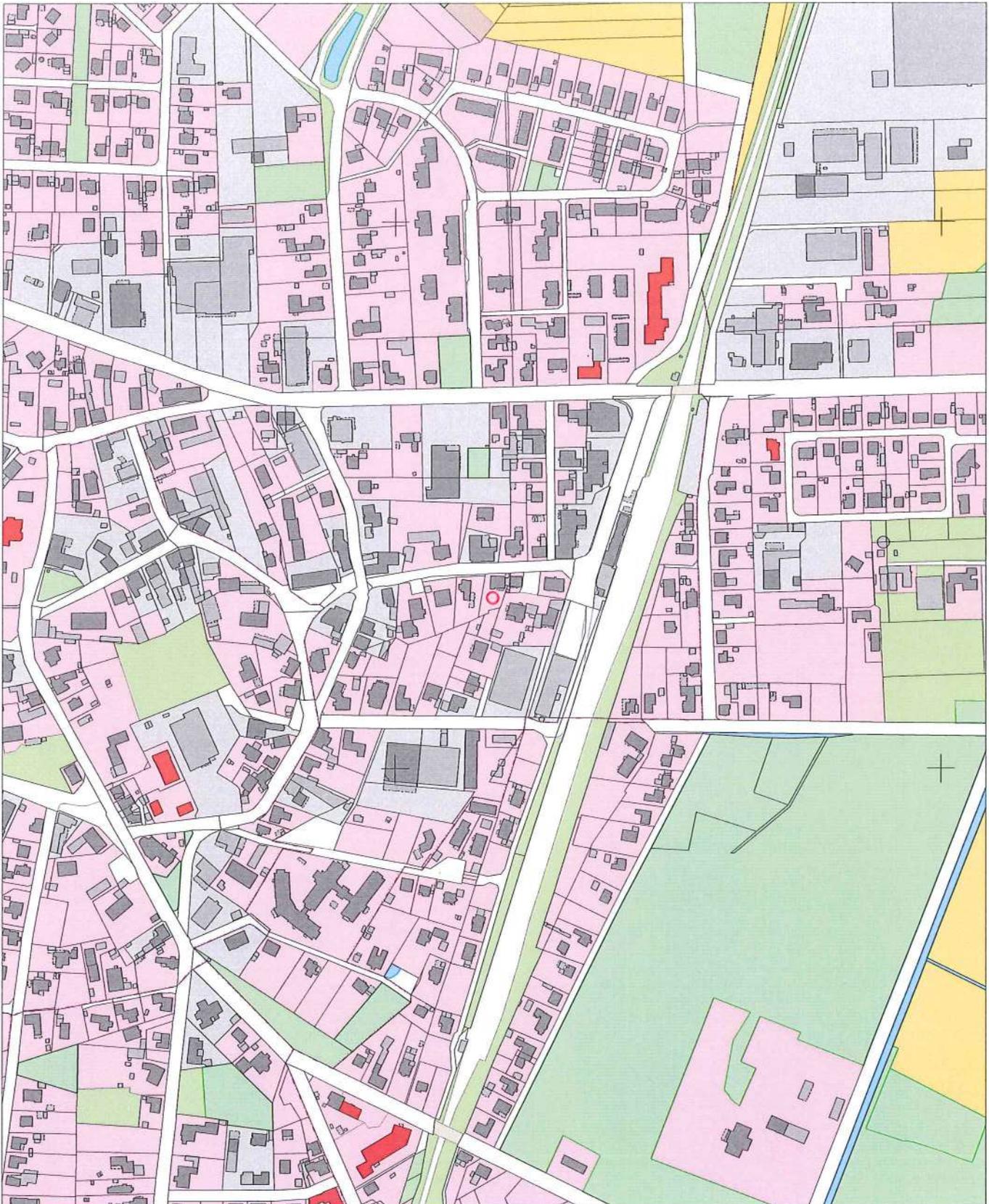
Art der Nutzung: Mischgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.67837&lng=9.62262&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.67837&lng=9.62262&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Fallingb. - Stand: 24.08.2019
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingb. -

Bereitgestellt durch:
Architekturbüro Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

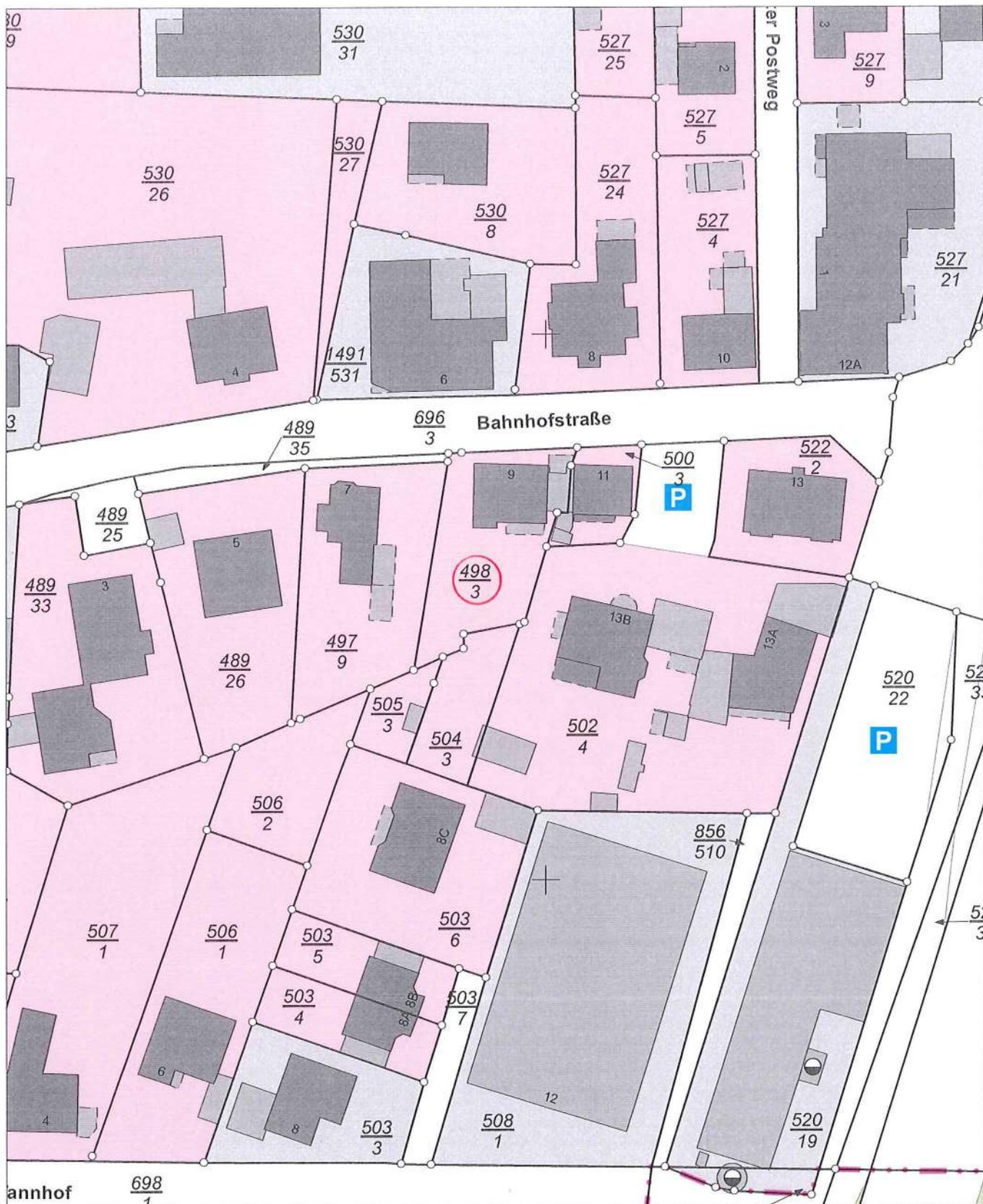
Gemeinde: Schwarmstedt
Gemarkung: Schwarmstedt
Flur: 1 Flurstück: 498/3

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 28.08.2019

N = 5836760



E = 32542001

E = 32542181

N = 5836540

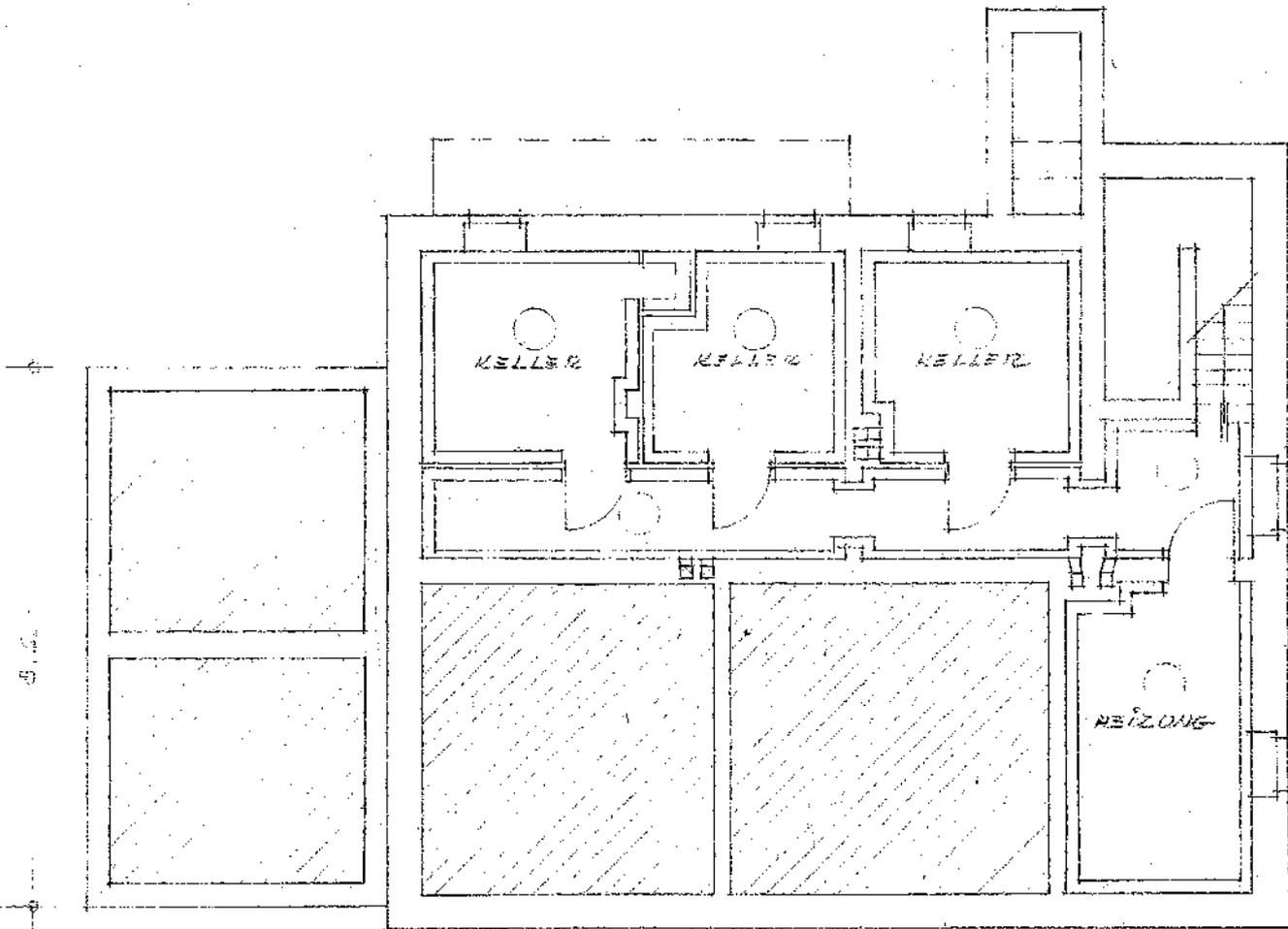
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Fallingb. - Stand: 24.08.2019
Vogteistraße 6
29683 Bad Fallingb. -

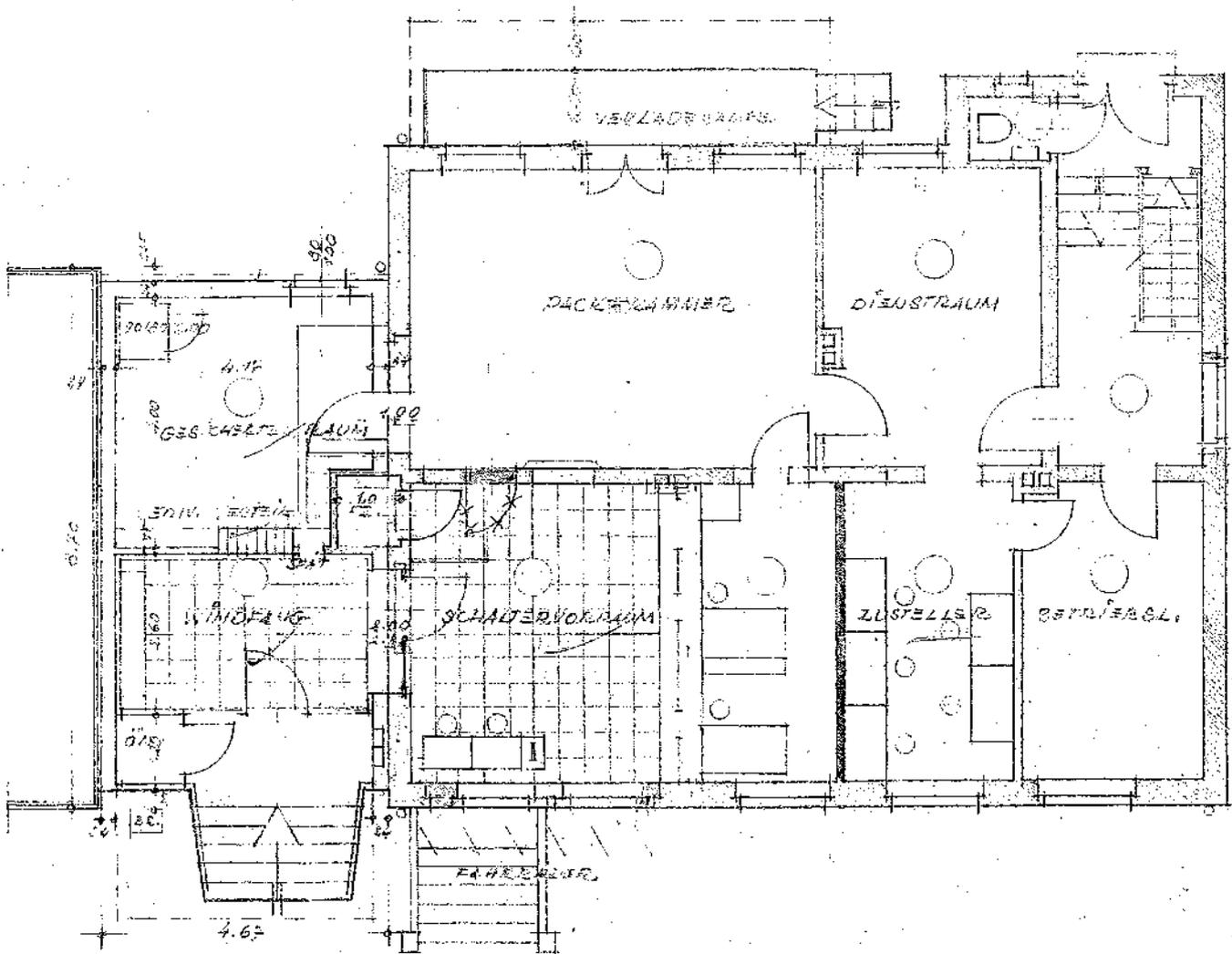
Bereitgestellt durch:
Architekturbüro Matthias Hechinger
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

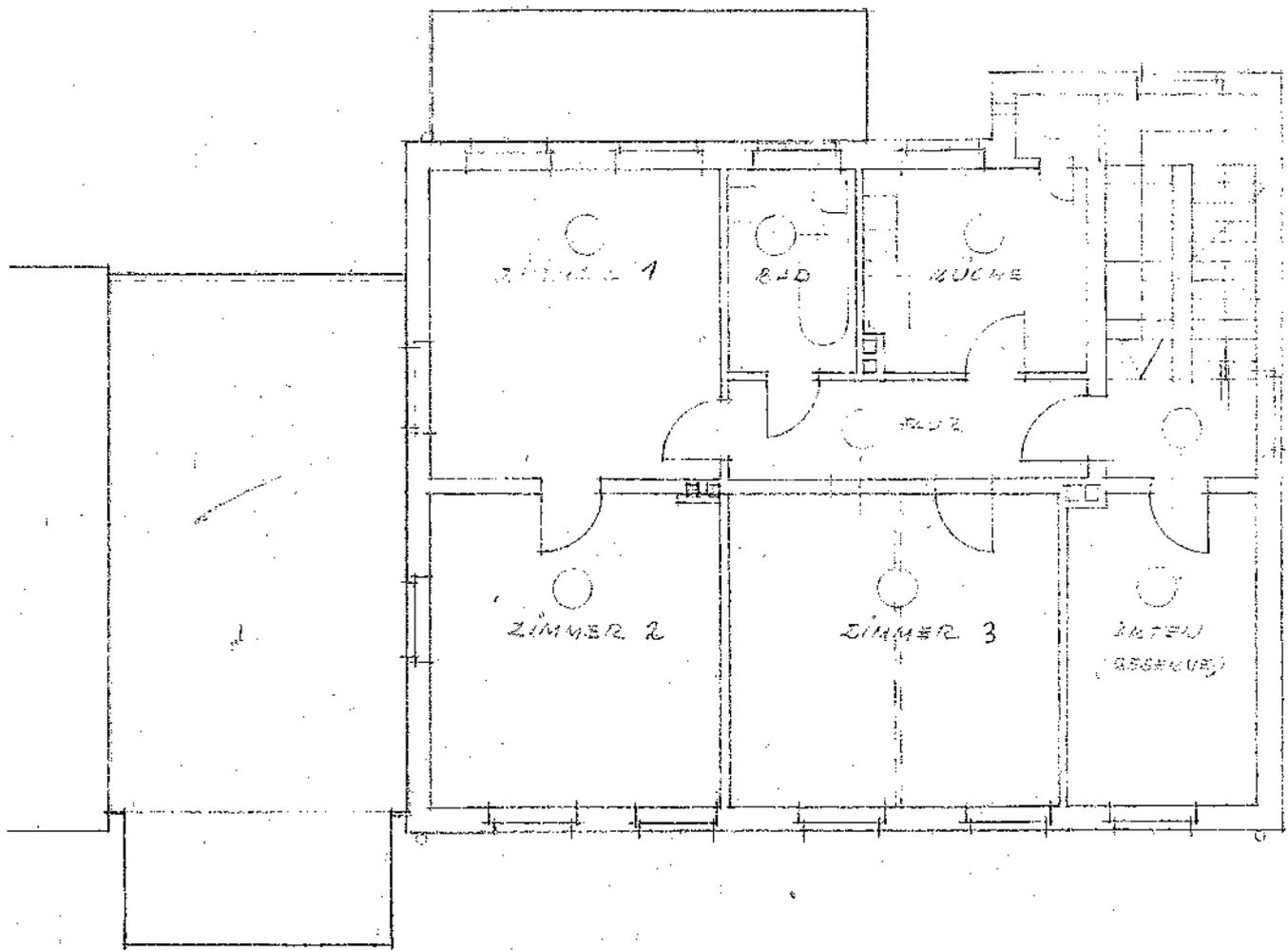
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden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



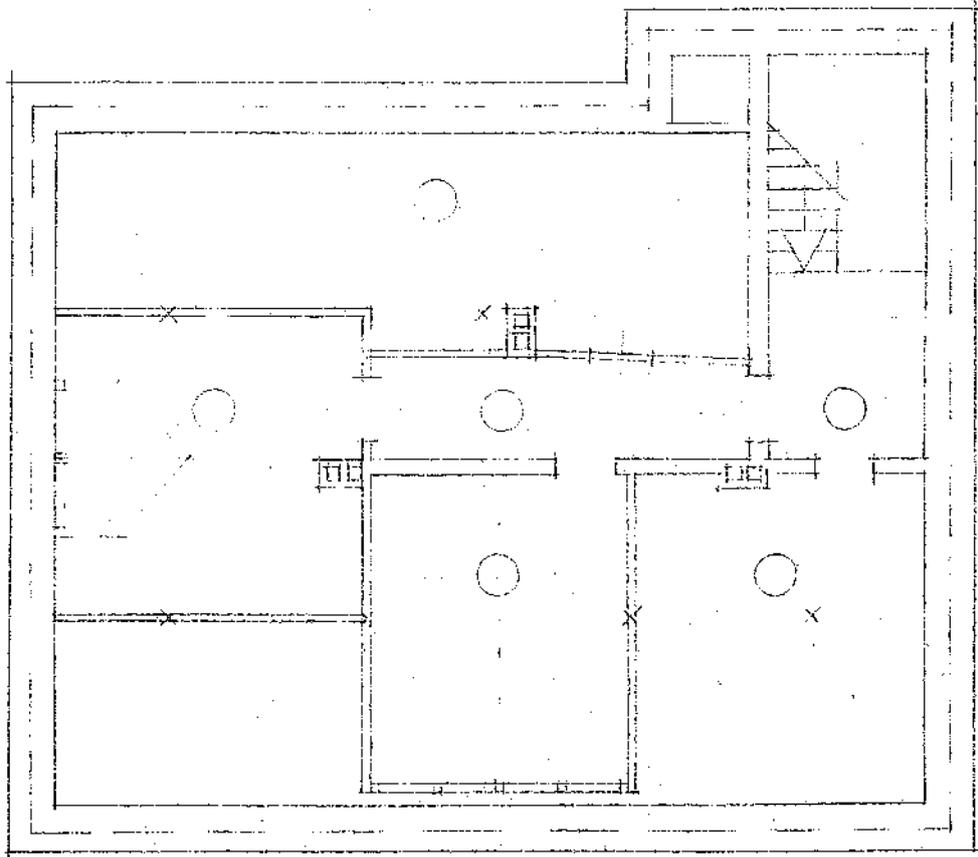
KELLER



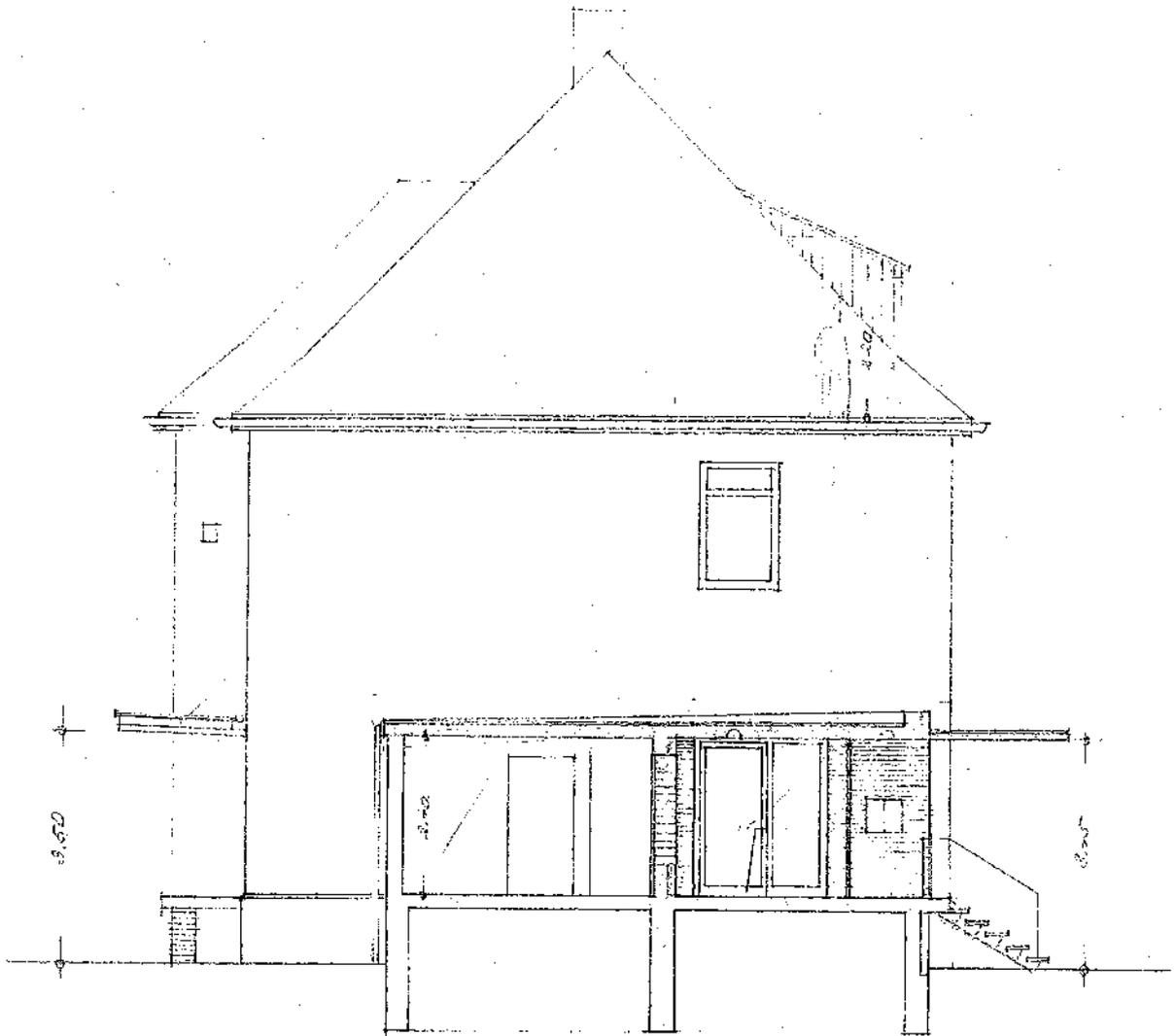
E R D G E S C H O S S



OBERGESCHOSS



DACHENBILDUNG



SEITENANSICHT • SCHNITT

Berechnung der Nutzflächen:

Da keine vermassten Zeichnungen vorliegen und ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, konnten die nachstehenden Flächen nur anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen grob ermittelt werden.

Postfiliale:

Erdgeschoss:

Schalterraum:	= ca.	29,00 m ²
Zustellraum:	= ca.	11,40 m ²
Betriebsleiter:	= ca.	12,00 m ²
Dienstraum:	= ca.	15,90 m ²
Paketkammer:	= ca.	30,00 m ²
Gesicherter Raum:	= ca.	15,30 m ²
Windfang:	= ca.	10,10 m ²
FZ.:	= ca.	1,10 m ²
WC:	= ca.	<u>1,20 m²</u>

Nutzfläche Erdgeschoss: = ca. 126,00 m²

Obergeschoss:

Akten: = ca. 12,00 m²

Nutzfläche Obergeschoss: = ca. 12,00 m²

Kellergeschoss:

Keller: = ca. 8,20 m²

Keller: = ca. 6,90 m²

Keller: = ca. 7,80 m²

Flur: = ca. 9,70 m²

Nutzfläche Kellergeschoss: = ca. 32,60 m²

Nutzfläche gesamt: = ca. 170,60 m²

=====

Berechnung der Wohnflächen:

Da keine vermassten Zeichnungen vorliegen und ein örtliches Aufmaß nicht möglich war, konnten die nachstehenden Flächen nur anhand der vorliegenden Grundrisszeichnungen grob ermittelt werden.

Obergeschoss:

Zimmer 1:	= ca.	20,70 m ²
Zimmer 2:	= ca.	21,00 m ²
Zimmer 3:	= ca.	23,30 m ²
Küche:	= ca.	10,30 m ²
Bad:	= ca.	6,00 m ²
Abstellraum:	= ca.	1,20 m ²
Flur:	= ca.	8,00 m ²
Balkon:	= ca.	<u>0,60 m²</u>

Wohnfläche gesamt: = ca. 91,10 m²
=====

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Kellergeschoss:	ca. 13,60 x 5,60 + 3,10 x 1,10 + 3,60 x 5,20	= ca.	98,30 m ²
Erdgeschoss:	ca. 13,50 x 10,70 + 4,50 x 1,10 + 4,67 x 7,05	= ca.	182,30 m ²
Obergeschoss:	ca. 13,50 x 10,70 + 4,50 x 1,10	= ca.	149,40 m ²
Dachgeschoss:	ca. 13,50 x 10,70 + 4,50 x 1,10	= ca.	<u>149,40 m²</u>
Brutto-Grundfläche gesamt:		= ca.	579,40 m ² =====

9.0. Fotodokumentation



Ansicht von Norden



Ansicht Geschäftseingang



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Nord-Westen



Hofffläche