

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **024-2023**

Datum: 06.09.2023

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Geschäftsbuchnummer: **5 K 22/22**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes, **lastenfreies** Grundstück
Adresse: 29378 Wittingen, Lange Straße 4
Grundbuch: Wittingen Blatt: 2538 Lfd.-Nr.: 2
Gemarkung: Wittingen Flur: 9 Flurstück(e): 168/3
Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023
Verkehrswert: **2.000,00 € (nach dem äußeren Anschein)**



Grundstücksgröße: 166 m²
Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudetyp: Vermutlich teilweise unterkellert, zwei Vollgeschosse, flach geneigtes Dach oder Flachdach
Baujahr: Um 1900
Bauweise: Vermutlich: tlw. massiv, tlw. Holzfachwerk
Wohn-/Nutzfläche: ca. 190 m²
Zustand: Zu sanierungsbedürftig => Abriss

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 5 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt wird nach dem äußeren Anschein nicht genutzt und nicht bewohnt und ist daher auch vermutlich nicht vermietet.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt (Ladenlokal im Erdgeschoss steht leer). Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen und es wurden, soweit das Gebäude sichtbar war, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass für vorgenommene Umnutzungen und Erweiterungen keine Baugenehmigungen vorliegen.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	11
3.3	Außenanlagen	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4	Verkehrswert	20
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6.	Verzeichnis der Anlagen	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4
38518 Gifhorn

Auftragseingang: 22.03.2023

Geschäfts-Nr.: 5 K 22/22

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „**lastenfrei**“ ermittelt wird. **Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt.** Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.

Hinweis: Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes, **lastenfreies** Grundstück

Adresse: 29378 Wittingen, Lange Straße 4

Grundbuch: Wittingen Blatt: 2538 Lfd.-Nr. 2

Gemarkung: Wittingen Flur: 9 Flurstück: 168/3 Fläche: 166 m²

Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Anmerkung: Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.

Ortsbesichtigung: 22.08.2023

Anmerkung: Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 29.03.2023 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung **nach dem äußeren Anschein** vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.03.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 13.04.2023)
- Bereitstellung einer Kopie der Bewilligung vom 18.07.1934 durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Gifhorn (Schreiben vom 20.04.2023)
- Auskunft des Landkreises Gifhorn zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 16.08.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 14.08.2023)
- Auskunft der Stadt Wittingen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 18.08.2023)
- Auskunft der NLG als Sanierungsträger zum Sanierungsverfahren (telefonisch am 29.08.2023)
- Auskunft der Stadt Wittingen zur beitragsrechtlichen Situation (telefonisch am 25.08.2023)
- Einsichtnahme in die Bauakte des Landkreises Gifhorn (persönlich am 18.08.2023). Hieraus wurden folgende Unterlagen kopiert (weitere für diese Wertermittlung relevante Unterlagen lagen nicht vor):
 - Ansicht, Grundriss und Lageplan für die Reparatur an der Straßenfront vom Juni 1959
 - Baubeschreibung für die Reparatur an der Straßenfront vom 15.06.1959
 - Baugenehmigungsantrag für die Reparatur an der Straßenfront vom 15.06.1959
 - Bauschein vom 27.08.1959 für den Umbau der Straßenfront
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2022) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wittingen (ca. 11.500 Einwohner); Ortsteil Wittingen – Kernstadt (ca. 4.700 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Wolfsburg (ca. 34 km südlich), Gifhorn (ca. 30 km südwestlich), Uelzen (ca. 28 km nordwestlich), Salzwedel (ca. 32 km nordöstlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 80 km südwestlich) <u>Bundesstraßen:</u> B244 von der B4 nach Wittingen <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Sandkamp (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Wittingen; Bahnlinie Uelzen – Gifhorn; Regionalzughalt <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 75 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Nähe Stadtzentrum; Entfernungen:
	• Stadtmitte ca. 300 m • Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 400 m • Schulen ca. 400 m • Kindertagesstätte ca. 400 m • Öffentliche Verkehrsmittel ca. 100 m (Bus) bzw. 800 m (Bahn) • Verwaltung ca. 400 m (Rathaus)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen); dichte, fast geschlossene, zweigeschossige Bauweise; Wohn- und Geschäftshäuser
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Wohnlage:

Wittingen als Kleinstadt mit überörtlicher Versorgungsfunktion im Norden des Landkreises Gifhorn wird noch als "gute Wohnlage" beurteilt. Innerhalb von Wittingen wird die Lage des Bewertungsobjektes in der Nähe des Stadtzentrums mit einem ruhigen Wohnumfeld in der Nähe der Stadtmitte als "gute Wohnlage" beurteilt.

Geschäftslage:

Wittingen als Kleinstadt mit überörtlicher Versorgungsfunktion im Norden des Landkreises Gifhorn wird noch als "mittlere Geschäftslage" beurteilt. Innerhalb von Wittingen wird die Lage des Bewertungsobjektes im Bereich der Zufahrt zur Stadtmitte und dem damit verbundenen Durchgangsverkehr mit Parkmöglichkeiten und noch geringer Laufkundschaft als "einfache Geschäftslage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 9 m

Tiefe: ca. 21 – 23 m

Grundstücksgröße: 166 m²

Bemerkungen:

- L-förmiges Grundstück (siehe Anlage 3)
- Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau: Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Granitpflaster mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; ausreichend Parkmöglichkeiten)

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom, Wasser und Gas (vermutlich) aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Kabelfernanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich): Gewächseener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand

Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsalast kartiert (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Gemäß Grundbuchauszug vom 13.04.2023 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wittingen, Blatt 2538 folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1:

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 611/168 (historisch, jetzt Flurstück 168/1 Flur 9

Beurteilung:

Gemäß der Bewilligung vom 18.07.1934 dürfen die Eigentümer des Nachbargrundstücks auf dem unbebauten und als Hofraum dienenden Teil des

Bewertungsgrundstücks gehen und fahren. Durch dieses Recht kann erklärt werden, dass die Grenze zwischen den beiden Grundstücken, der in diesem Bereich jeweils unbebaut ist, nicht eingefriedet ist. Nach dem äußeren Anschein wird dieses Recht jedoch nicht mehr ausgeübt. Vielmehr wird der unbebaute Bereich des Nachbargrundstücks durch die Eigentümer des Bewertungsobjektes mitgenutzt. Bei der durch das Recht betroffenen Fläche handelt es sich um ca. 45 m², so dass sich bei einem relativen Bodenwert von 75,00 €/m² (siehe Bodenwertermittlung), ein Wert der durch das Recht betroffenen Fläche von rd. 3.500,00 € ergibt. Auf Grund der geringen Intensität der Nutzung wird die Wertminderung der beeinträchtigten Fläche auf rd. 10 % geschätzt. Da auf Grund der Enge ein Befahren ausgeschlossen werden kann, wird ergibt sich auch keine Beeinträchtigung der übrigen Fläche. Die Wertminderung durch das Recht wird somit zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 auf rd.

400,00 €

(in Worten: vierhundert Euro)

geschätzt.

Lfd.-Nrn. 2 + 3:
gelöscht

Lfd.-Nr. 4:
Insolvenzvermerk

Lfd.-Nr. 5:
Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerung. In Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten bleiben unberücksichtigt, da das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht lastenfrei zu bewerten ist. Ebenso werden Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, nicht berücksichtigt. In Abteilung II und III vorhandene Eintragungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend ihres Ranges berücksichtigt. **Der Sachverständige kann keine Auskunft darüber geben, ob die Rechte bestehen bleiben oder nicht.**

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten:

Im Grundbuch ist kein Herrschvermerk eingetragen und auch aus der Bewilligung vom 18.07.1934 geht nicht hervor, dass für das Bewertungsobjekt ein Nutzungsrecht für den unbebauten Bereich des Nachbargrundstücks besteht. Trotzdem wird dieser Bereich augenscheinlich durch die Eigentümer des Bewertungsobjektes mit genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks nur geduldet wird und diese nicht auf zukünftige Eigentümer automatisch übertragen werden kann. Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass

Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan K1 "Inneres Stadtgebiet" vom 09.12.1968 folgende Festsetzungen:

- MK = Kerngebiet (Wohnungen allgemein zulässig)
- II – III = 2 bis 3 Vollgeschosse (zwingend) bis zu einer Tiefe von der Straße von 11,50 m (Tiefenmaß von 11,5 m ist Höchstmaß, in der Zone können eingeschossige Anbauten (Nebengebäude) als Ausnahme errichtet werden)
- I = 1 Vollgeschoss (Höchstgrenze) ab einer Tiefe von der Straße von 11,50 m
- GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 2,0 (Geschossflächenzahl);
- g = geschlossene Bauweise
- Zwingende Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie (Flucht der vorhandenen Bebauung)
- Baugrenze entlang der hinteren Grenze des Bewertungsgrundstücks

Anmerkung:

Der Bebauungsplan kann unter <https://www.wittingen.eu/images/files/K1.pdf> eingesehen werden.

Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich, für den die Stadt Wittingen am Wertermittlungstichtag die "Gestaltungssatzung für die Wittinger Innenstadt" aufstellt. Dabei handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Wittinger Werbeanlagen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Sonstige Besonderheiten:

Das Grundstück befindet sich im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Innenstadt Wittingen". Dabei handelt es sich um ein einfaches Sanierungsverfahren. Die entsprechende Satzung kann unter <https://www.wittingen.eu/images/files/Sanierungssatzung%20mit%20Anlage%201.pdf> eingesehen werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
- Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze für Pkw.
- Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht genutzt und daher vermutlich auch nicht vermietet.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

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 wesentlich 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 (nur Wertminderung nicht Kosten der Beseitigung). Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Es wurde **NICHT** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus (vermutlich voll unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausbaubares Dachgeschoss) mit Anbau (vermutlich nicht unterkellert, zwei Vollgeschosse, Flachdach)
Baujahr:	Vermutlich vor 1900 (sachverständige Schätzung)
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nach dem äußeren Anschein in den letzten 30 Jahren nicht wesentlich modernisiert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.
Außenansicht:	Überwiegend Putzfassade mit beigem und blauem Anstrich, im Erdgeschoss der Straßenfront Mosaikfliesen mit unterschiedlichen Blautönen; rotes Dach; goldfarbene Fenster im Erdgeschoss der Straßenfront, sonst weiße Fenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über vier Nutzungseinheiten. Die **Wohn-/Nutzfläche** von **rd. 190 m²** wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Außenmaße, die örtlich nicht überprüft wurden, zum Zwecke der Wertermittlung geschätzt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohn-/Nutzfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohn- und/oder Arbeitsraum erfüllen.
- Der nicht ausbaubare und nur stark eingeschränkt nutzbare Dachraum wurde nicht mit auf die Wohn/Nutzfläche angerechnet.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss befinden sich vermutlich neben einem Flur und dem Heizungskeller zwei bis drei weitere Kellerräume, die aber nicht mit auf die Wohn-/Nutzfläche angerechnet werden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich vermutlich ein Treppenhaus, eine Wohnung und ein Laden.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich vermutlich ein Treppenhaus und zwei Wohnungen.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich ein Dachboden, der aber nicht zu Wohnzwecken ausbaubar ist und vermutlich nur eingeschränkt bis gar nicht nutzbar ist.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Vermutlich: Teilweise Massivbau, teilweise Fachwerkkonstruktion aus Holz

Fundamente: Beton

Keller:

<u>Kellerwände:</u>	Massiv
<u>Bodenbelag:</u>	Vermutlich Beton
<u>Wandbekleidung:</u>	Vermutlich Mauerwerk mit Anstrich
<u>Deckenbekleidung:</u>	Vermutlich Rohdecke mit Anstrich
<u>Kellertüren:</u>	Vermutlich Holzbrettertüren
<u>Kellerfenster:</u>	Vermutlich Metallfenster mit Einfachverglasung

Umfassungswände: Vermutlich: Teilweise massiv (EG), teilweise Fachwerk mit massiver Ausfachung (OG), teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Mosaikfliesen; Wärmedämmung teilweise baujahrstypisch, teilweise besser

Innenwände: Vermutlich: Massiv; Leichtbauweise; Holzfachwerk

Geschossdecken: Vermutlich: Stahlbeton (KG), Holzbalken (EG)

Treppen:

<u>Kellertreppe:</u>	Vermutlich: Betonkonstruktion; Stufen aus Beton; Geländer aus Holz oder Metall
----------------------	--

<u>Geschosstreppe:</u>	Vermutlich: Holzkonstruktion; geschlossene Stufen aus Holz; Holzgeländer
------------------------	--

Zugang Dachraum:

Vermutlich: Luke zum Anstellen einer Leiter

Hauseingänge:

Eingang 1:

Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt und Oberlicht; Eingangspodest; Überdachung (durch zurückgezogenen Eingang)

Eingang 2:

Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

Eingang 3:

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Eingangsüberdachung

Dach:

Wohn- und Geschäftshaus:

Walmdach mit Eindeckung aus Dachziegeln, vermutlich mit Unterstrich; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt; oberste Geschossdecke vermutlich besser als baujahrstypisch gedämmt

Anbau:

Flachdach, vermutlich mit bituminöser Abdichtung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Teilweise einfache Ausstattung, teilweise mittlere Ausstattung
Heizung:	Vermutlich: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff (Therme > 30 Jahre); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	Lüfter für Laden an der Außenwand
Warmwasserversorgung:	Vermutlich: Zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Gutachtenerstellung erfolgt **nach dem äußeren Anschein**. Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich im Wesentlichen um Vermutungen und Annahmen, die nicht immer als solche gekennzeichnet sind. Abweichungen zwischen der nachfolgenden Beschreibung und der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand sind möglich.

Bodenbeläge:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (Fliesen, Kunststoffbelag, Teppichboden, Laminat)
Wandbekleidungen:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (Putz mit Anstrich, einfache Tapeten, Fliesenspiegel in den Küchen, Fliesen in den Bädern und WCs ca. 1,5 m hoch)
Deckenbekleidungen:	Vermutlich: Einfache Ausstattung (Putz mit Anstrich, Holzverkleidung)
Fenster:	Fenster aus Holz, Kunststoff oder Metall mit Isolier-, Doppel- oder Einfachverglasung; Schaufenster; einfache und mittlere Beschläge
Türen:	Vermutlich: Einfache Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation

Laden:

Vermutlich: WC mit WC, Waschbecken (einfache Armaturen; einfache Ausstattung); weitere Wasser- und Abwasseranschlüsse im Laden (ehemaliger Friseur)

Wohnungen:

Bäder mit Dusche oder Badewanne, Waschbecken und WC (einfache Ausstattung, einfache bis mittlere Armaturen); Küchenanschlüsse in jeder Wohnung; Waschmaschinenanschlüsse in der Küche oder im Bad

Grundrissgestaltung: Vermutlich: Nicht zweckmäßig (Durchgangszimmer und "gefangene Räume" wahrscheinlich)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Balkon (Holzkonstruktion, Holzbrüstung; voll überdacht), Schornstein (Mauerwerk, über Dach verlinkert, vermutlich nur für Heizung); Markise 2 (Straßenfront über Laden); Markise 2 (Eingang 1); Leuchtwerbung (Fassade Straßenfront)

Besondere Einrichtungen: Vermutlich: Keine

Besonnung und Belichtung: Vermutlich: Noch ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:

- Fassade sanierungsbedürftig (Putzabplatzungen, abgefallene Mosaikfliesen, nicht fachgerechte Wärmedämmung, Wärmebrücken etc.)
- Markise über Eingang 1 defekt
- Standsicherheit des Balkons fraglich
- Fenster teilweise überaltert (Holzfenster mit unzureichender Wärmedämmung)
- Dächer sanierungsbedürftig (undicht, mangelnde Wärmedämmung)
- Unzureichende elektrische Anlage (fehlender Sicherungsschrank, mangelnde Absicherung, etc.)
- Wärmeerzeuger der Heizungsanlage vermutlich älter als 30 Jahre (Austausch gemäß GEG erforderlich)
- Erhöhter Renovierungsbedarf wegen übermäßiger Abnutzung
- Einhaltung des Brandschutzes fraglich
- ...

Wirtschaftliche Wertminderungen: Ungünstige Grundrisse (gefangene Räume und Durchgangszimmer)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein mangelhaft und das Gebäude macht einen ungepflegten und stark vernachlässigten Eindruck. Das ursprüngliche Wohn- und Geschäftshaus wurde ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung um einen Anbau erweitert bzw. der Anbau wurde aufgestockt und vermutlich zusätzliche Wohnungen geschaffen. Ferner wurde eine Fassade, die vermutlich aus Holzfachwerk besteht, ohne die hierfür erforderlich Baugenehmigung gedämmt. Für eine nachträgliche Baugenehmigung sind vermutlich erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich, deren Umfang einem Neubau gleich kommt, zumal auch davon ausgegangen werden muss, dass dann die Gestaltungssatzung rechtskräftig ist. In dieser Wertermittlung wird daher der Abriss mit Entsorgung für das Gebäude unterstellt wird.

Besonderheit: Das Objekt befindet sich in einem Sanierungsgebiet, in dem im Wesentlichen bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle gefördert werden. Es ist fraglich, ob für das Bewertungsobjekt überhaupt eine Sanierung möglich und wirtschaftlich sinnvoll wäre, weshalb in dieser Wertermittlung eine Neubebauung unterstellt wird, die nicht förderfähig ist.

3.3 Außenanlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentlich Netz
- Hofbefestigungen
- Einfriedung (Tor)

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

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

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird nicht als Folgenutzung angenommen, da für das Gebäude nach dem äußeren Anschein der Abriss mit Entsorgung unterstellt wurde (Begründung siehe Gebäudebeschreibung). Das Grundstück wird daher wie ein unbebautes Grundstück, dass für eine Bebauung geeignet ist, bewertet.

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	60,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.08.2023	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,15	E3
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 69,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angaben	166	× 1,20	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 82,80 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	82,80 €/m²	
Fläche		×	166 m²	
Beitragsfreier Bodenwert		=	13.744,80 €	
		rd.	13.700,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Lage in der Nähe des Stadtzentrums und an der Zufahrt zum Stadtzentrum mit Parkmöglichkeit ein Zuschlag von 15 % am Bodenrichtwert (= Korrekturfaktor von 1,15) vorgenommen.

E4

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat (siehe GMD NDS 2023). Im vorliegenden Fall ist jedoch keine Fläche mit veröffentlicht. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass das durchschnittliche Richtwertgrundstück drei- bis fünffach größer als das Bewertungsgrundstück ist. Für kleinere Grundstücke werden in der Regel höhere relative Preise gezahlt (siehe GMD NDS 2023), jedoch hat der örtliche Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. In Anlehnung an die in den VW-RL veröffentlichten Koeffizienten, wird im vorliegenden Fall nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 20 % für die kleinere Grundstücksfläche vorgenommen.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.700,00 €
Wert der Außenanlagen	+	4.500,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	18.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Vergleichswert	=	2.200,00 €
Abzinsungsfaktor 1/qⁿ	x	0,8638
bei z = 5,00 % Abzinsungszinssatz und n = 3 Jahren Abzinsungszeitraum		
Abgezinster Vergleichswert	=	1.900,80 €
	rd.	1.900,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wert der Außenanlagen

Das übliche Baugrundstück hat keine Außenanlagen. Während die Wege- und Hofbefestigungen und die Einfriedungen als nicht wertbeeinflussend beurteilt werden, werden die vorhandenen Anschlüsse für Strom, Wasser und

Gas sehr wohl als wertbeeinflussend beurteilt und pro Anschluss mit 1.500,00 € in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteeinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden		-16.000,00 €
• Abriss mit Entsorgung erforderlich	-16.000,00 €	
Summe		-16.000,00 €

Abzinsung

Das Objekt wurde bisher so bewertet, als wenn der Abriss mit Entsorgung keine Zeit in Anspruch nehmen würde. Für die Räumung, die Archäologischen Untersuchungen und die Genehmigungen wird ein Zeitraum von 3 Jahren veranschlagt. Als Abzinsungszinssatz wird ein durchschnittlicher Erbbauzins für eine wohnbauliche Nutzung von 5 % angesetzt.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem abgezinsten Vergleichswert abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 2.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes, lastenfreies Grundstück				
Adresse:	29378 Wittingen, Lange Straße 4				
Grundbuch:	Wittingen	Blatt:	2538	Lfd.-Nr.	2
Gemarkung:	Wittingen	Flur:	9	Flurstück:	168/3

wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 mit rd.

2.000,00 €
in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 06.09.2023

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
SW-RL:	Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
VW-RL:	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
EW-RL:	Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

5.3 Verwendete fachspezifische Software

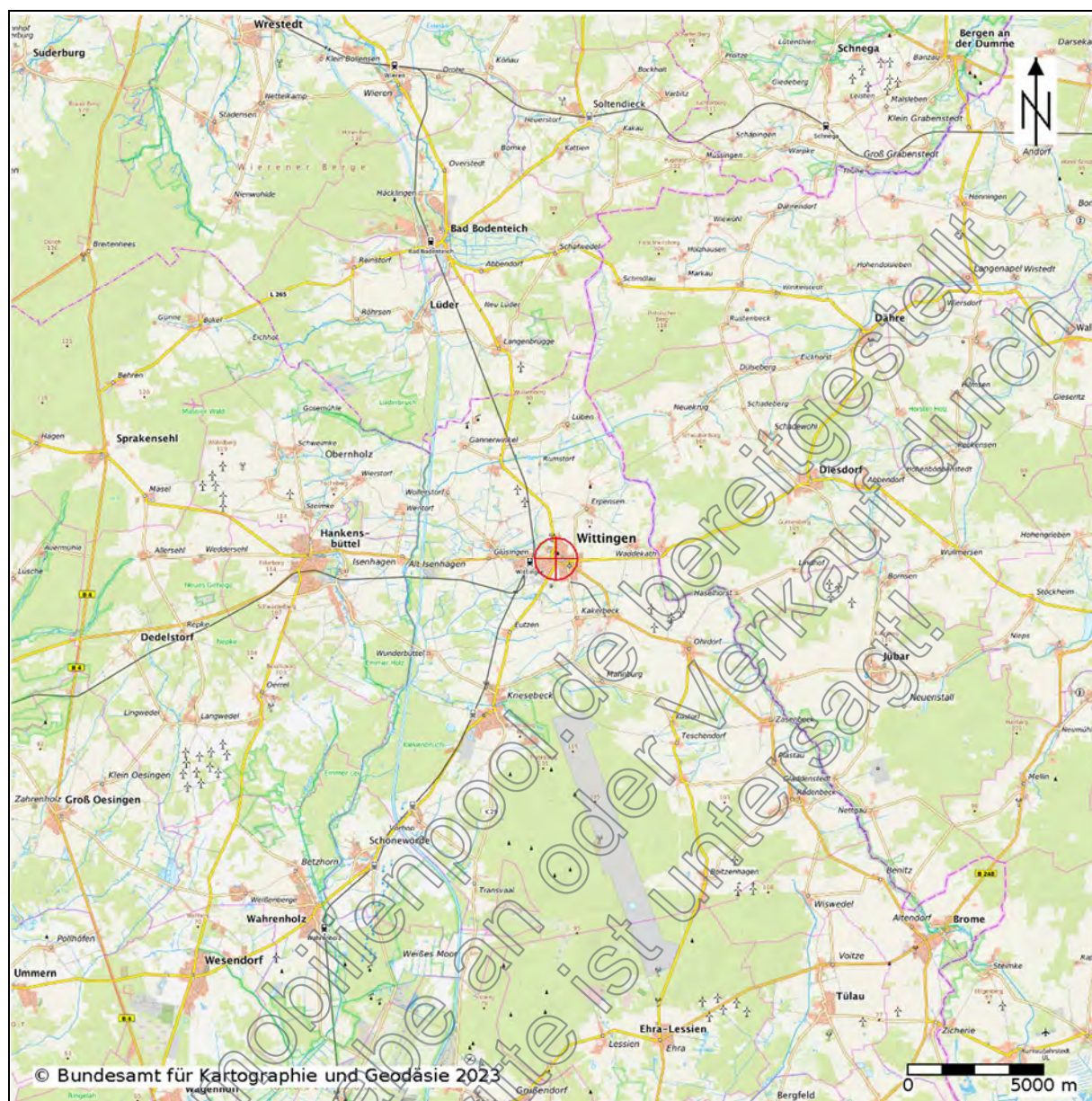
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte – Bauland
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 04.09.2023

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230904-28856-062400

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 04.09.2023

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230904-28856-062400



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



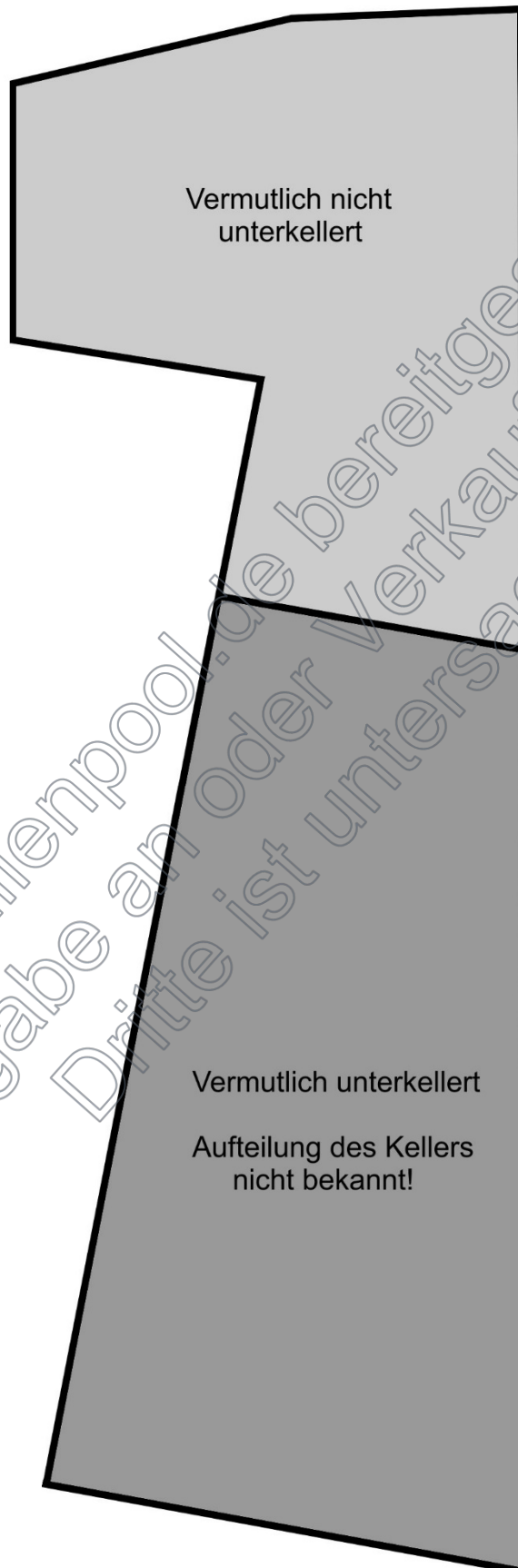
Bild 8



Bild 9

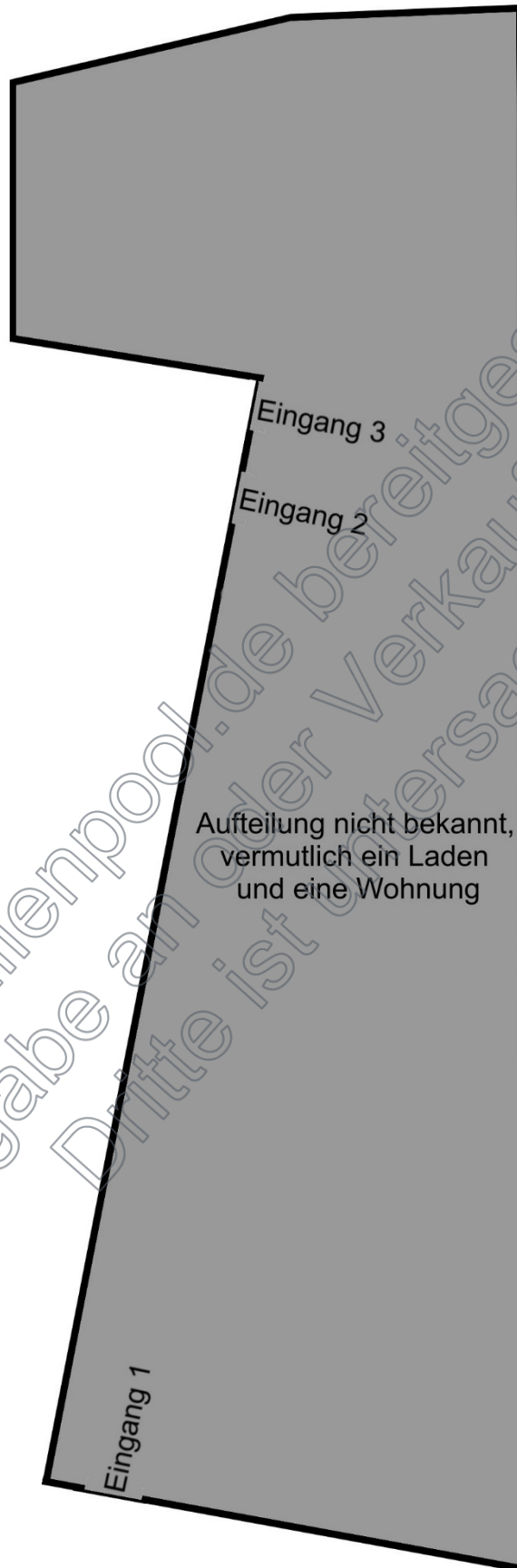
Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss



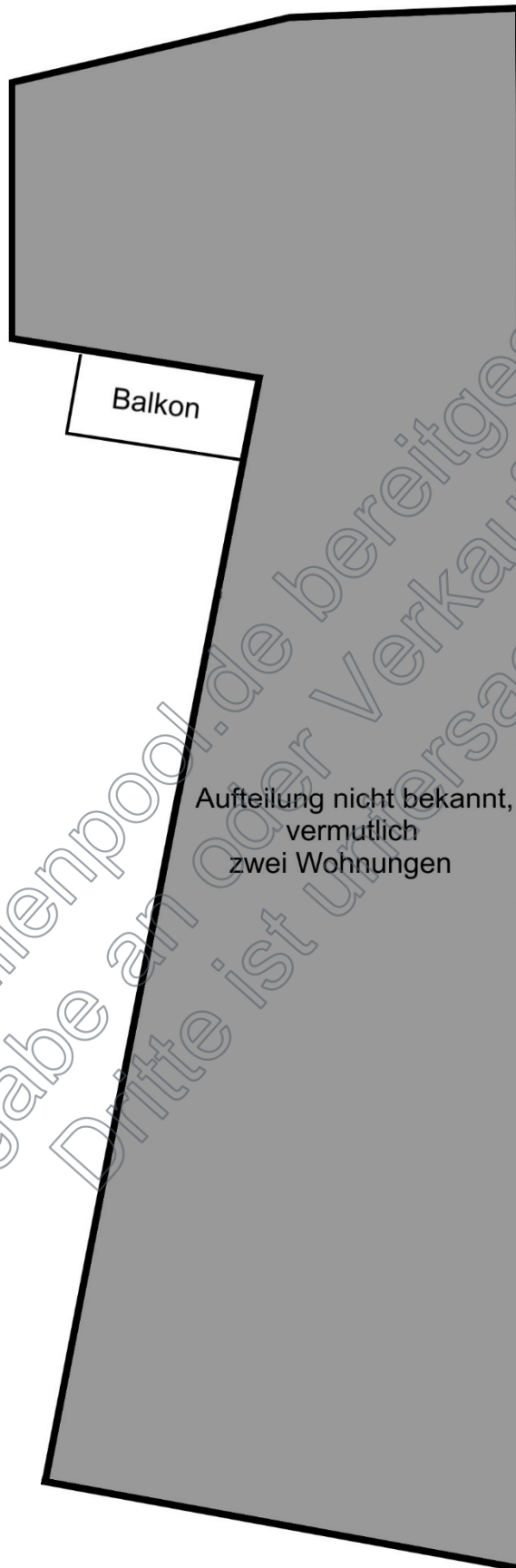
Grundriss nach dem äußeren Anschein – Örtlich nicht überprüft!

Erdgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein – Örtlich nicht überprüft!

Obergeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein – Örtlich nicht überprüft!

Dachgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein – Örtlich nicht überprüft!

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>