

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!**

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Auftragsnummer: **023-2023**

Datum: 03.09.2023

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Geschäftsbuchnummer: **5 K 23/22**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück
Adresse: 29378 Wittingen, Dammstraße 1a
Grundbuch: Wittingen Blatt: 2895 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Wittingen Flur: 9 Flurstück(e): 16/1
Wertermittlungsstichtag: 22.08.2023
Verkehrswert: **65.000,00 € (nach dem äußeren Anschein)**



Grundstücksgröße: 228 m²
Gebäudeart: Freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudetyp: Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, nicht ausbaubares Dachgeschoss
Baujahr: 1955
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 88,2 m²
Zustand: Vermutlich noch ausreichend
Nebengebäude: Vermutlich Einzelgarage mit Abstellraum
Besonderheit: **Denkmalschutz** (Umgebungsschutz + archäologisches Denkmal)

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

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

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 10 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 ist nach dem äußeren Anschein nicht bewohnt und daher vermutlich auch nicht vermietet.

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

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. 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 der Straße aus in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude einsehbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

- *In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise.*
- *Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nähe eines Baudenkmals, so dass der Umgebungsschutz des Denkmals greift.*
- *Das Grundstück befindet sich in dem Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung, die ein archäologisches Denkmal gemäß § 3 NDSchG ist. Auf dem Grundstück befinden sich jedoch keine sichtbaren Teile der Stadtbefestigung, da diese bereits Anfang des 19. Jahrhunderts abgetragen wurde.*

- 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 ist eine Baulast eingetragen, deren Werteeinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

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.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Garage	13
3.4	Außenanlagen.....	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.3	Sachwertermittlung	18
4.4	Vergleichswertermittlung.....	23
1.1	Verkehrswert	26
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6.	Verzeichnis der Anlagen	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schlossgarten 4 38518 Gifhorn			
Auftragseingang:	22.03.2023			
Geschäfts-Nr.:	5 K 23/22			
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 Werteeinfluss 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 Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück			
Adresse:	29378 Wittingen, Dammstraße 1a			
Grundbuch:	Wittingen	Blatt: 2895	Lfd.-Nr. 1	
Gemarkung:	Wittingen	Flur: 9	Flurstück: 16/1	Fläche: 228 m ²
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 31.03.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 17.03.2023; bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- 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 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:
 - Ansichten, Grundriss und Schnitt für den Umbau einer Scheune und eines Wagenschuppens vom 08.08.1955
 - Baubeschreibung zum Umbau einer Scheune und eines Wagenschuppens zu Forstdiensträumen vom 08.08.1955
 - Baugenehmigungsantrag für den Umbau einer Scheune und eines Wagenschuppens zu Forstdiensträumen vom 08.08.1955
 - Bauschein vom 30.08.1955 für den Umbau von Wirtschaftsräumen zu Diensträumen für das Forstamt
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) 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)	Ortslage; Entfernungen:
	<ul style="list-style-type: none">• 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. ca. 800 m (Bahn)• Verwaltung ca. 400 m (Rathaus)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen); dichte, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Wohngebäude und Handwerksbetriebe
Beeinträchtigungen:	Erheblich (Straßenverkehr)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der 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 an einer überörtlichen Verbindungsstraße und der gewerblichen Nutzung in der näheren Umgebung und den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen als "einfache Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 15 m
Tiefe:	ca. 10 – 18 m
Grundstücksgröße:	228 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fast trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L270)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; keine Parkmöglichkeiten im Bereich des Bewertungsobjektes)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Kabelfernanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfamilienhaus und Garage jeweils mit doppelter Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Alllasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Alllasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsalllast kartiert (http://nibis.ibeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Alllast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Alllasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als alllastenfrei 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 17.03.2023 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wittingen, Blatt 2895 keine wertbeeinflussenden Eintragungen (nur Zwangsversteigerungs- und Insolvenzvermerke).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	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 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 38:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Dammstraße 1a, Gemarkung Wittingen, Flur 9, Flurstück 16/1) verpflichtet sich, dass sein Grundstück mit dem begünstigten Nachbargrundstück (Junkerstraße 2, Gemarkung Wittingen, Flur 9, Flurstück 16/4) ein Grundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts bildet.

Beurteilung:

Durch diese Vereinigungsbaulast werden die beiden Grundstücke bauordnungsrechtlich wie ein Grundstück beurteilt. Auf Grund der vorhandenen engen Bebauung in der näheren Umgebung ergibt sich durch die Eintragung für das Bewertungsgrundstück jedoch weder ein wesentlicher Vor- noch ein wesentlicher Nachteil, so dass die Eintragung zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 als **nicht signifikant wertbeeinflussend** beurteilt wird.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Baudenkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz für die auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Gebäude nicht besteht. Allerdings befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung, die ein Archäologisches Denkmal ist. Zwar ist die Stadtmauer auf dem Bewertungsobjekt nicht mehr sichtbar, aber Eingriffe in den Grund und Boden an dieser Stelle sind genehmigungspflichtig. Es wird empfohlen, sich an die archäologische Denkmalpflege bzw. die Kreis- und Stadtarchäologie zu wenden, um zu erfahren, in wie weit das archäologische Denkmal von Ihrer Planung betroffen ist und wie es sich mit den durch den Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten verhält. **Im vorliegenden Gutachten können hierzu keine Angaben gemacht werden, da diese von Art und Umfang der geplanten Investitionen abhängig ist.** Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt in der näheren Umgebung eines Baudenkmals (Dammstraße 4). Maßnahmen an Gebäuden in der Umgebung eines Denkmals dürfen das Denkmal nicht beeinträchtigen und bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Wertminderung wegen Denkmalschutz wird in Anlehnung an erhöhte Bewirtschaftungskosten zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 pauschal auf rd.

1.000,00 €

(in Worten: eintausend Euro)

geschätzt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.
Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich, für den die Stadt Wittingen aktuell die "Gestaltungssatzung für die Wittinger Innenstadt" aufstellt. Dabei handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen.
Anmerkung:	Das Grundstück befindet sich NICHT im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Innenstadt Wittingen".
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.

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 dem Denkmalschutz wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

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 abgabefrei. 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
- Auf dem Grundstück befindet sich vermutlich ein Stellplatz für einen Pkw in einer Garage.
- Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht vermietet und wird auch nicht bewohnt.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, nicht ausbaubares Dachgeschoss)
Baujahr:	1955 - Umbau einer Scheune zu Forstdienststräumen (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	Nach dem äußeren Anschein wurde das Gebäude in den 80er-Jahren umfangreich und danach nur noch im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Nach dem äußeren Anschein ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich mit einem vertretbaren Aufwand barrierefrei gemacht werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist nach dem äußeren Anschein NICHT ausbaufähig.
Außenansicht:	Fassade aus rotem Verblendmauerwerk, braunes Dach, weiße Fenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über eine in sich geschlossene Wohneinheit. Die **Wohnfläche** von **rd. 88,2 m²** wurde auf der Grundlage der örtlich nicht überprüften Maße in einem Grundriss aus der Bauakte zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurde der Dachboden, der augenscheinlich nicht ausbaubar ist, nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet. Da Nutzung (z.B. Küche, Bad etc.) nicht bekannt ist, wurde die Bezeichnung „Raum“ für die auf die Wohnfläche angerechneten Räume verwendet.

Erdgeschoss:

Raum 1	rd. 6,0 m ²
Raum 2	rd. 7,6 m ²
Raum 3	rd. 10,5 m ²
Raum 4	rd. 10,8 m ²
Raum 5	rd. 1,2 m ²
Raum 6	rd. 27,3 m ²
Raum 7	rd. 24,8 m ²

Dachgeschoss:

Dachboden (nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv, Verblendmauerwerk, vermutlich Wärmedämmung (Standard 80er Jahre)
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Vermutlich: Holzbalkendecke
Treppen:	Zugang zum Dachraum vermutlich über Einschubtreppe
Hauseingänge:	<u>Eingang 1:</u> Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Eingangstreppe mit überdachtem Podest <u>Eingang 2:</u> Vermutlich: Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Eingangspodest
Dach:	Satteldach mit Dachsteinen, vermutlich aus Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt, oberste Geschossdecke vermutlich gedämmt (Standard 80er Jahre)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung mit Sicherungskasten, Sicherungsautomaten und Fehlerschutzschalter; ein bis zwei Lichtauslässe je Raum; ausreichend Steckdosen je Raum; Telefon- und Kabelfernsehanschluss
Heizung:	Vermutlich: Elektrische Nachtspeicheröfen

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Vermutlich: Elektrischer Durchlauferhitzer

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 bis mittlere Ausstattung (Holzdielen, Laminat, Teppichboden, Fliesen)

Wandbekleidungen: Vermutlich: Einfache bis mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, einfache Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad raumhoch)

Deckenbekleidungen: Vermutlich: Einfache bis mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidung)

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; mittlere Beschläge; teilweise Rollläden aus Kunststoff

Türen: Vermutlich: Einfache Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

Sanitäre Installation: Vermutlich: Übliche Wasser- und Abwasserinstallation; Bad mit Dusche oder Badewanne, Waschbecken und WC (einfache bis mittlere Ausstattung, mittlere Armaturen, farbige Sanitärobjekte); Küchenanschlüsse; Waschmaschinenanschlüsse

Grundrissgestaltung: Überwiegend zweckmäßig, aber Raum 7 ist vermutlich "gefangener Raum"

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Eingangsbereich Eingang 1 (Eingangstreppe mit überdachtem Podest); Schornstein (Mauerwerk, über Dach verklindert)

Besondere Einrichtungen: Vermutlich: Keine

Besonnung und Belichtung: Vermutlich: 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:

- Eingangstreppe defekt
- Defekte Rollläden
- Erhöhte Abnutzung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Türen, Bäder etc. wurden wahrscheinlich über die Alterswertminderung hinaus abgenutzt)

Wirtschaftliche Wertminderungen: Das Gebäude hat vermutlich überwiegend einen zweckmäßigen Grundriss. Der Raum 7 ist aber vermutlich nur über den Raum 6 erreichbar und wird als gefangener Raum beurteilt, da er kleiner als der Raum 6 ist. In Anlehnung an die Rechtsprechung (Abschlag von 10 – 20 %) wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen. Aus diesen Angaben ergibt sich eine um rd. 2,5 m² geringere Wohnfläche. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird in Verbindung mit dem Wohnflächenfaktor aus den vorläufigen Verfahrenswerten von rd. 1.050,00 €/m² (siehe Vergleichswertermittlung) zum

Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 auf rd.

2.500,00 €

(in Worten: zweitausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein noch ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck, weshalb auch die erhöhte Abnutzung unterstellt wurde. Es muss davon ausgegangen werden, dass für eine nachhaltige Nutzung umfangreiche Modernisierungen erforderlich sind, die in dieser Wertermittlung aber nicht berücksichtigt werden. Im derzeitigen Zustand wird die Ausstattungsstandardstufe nach dem äußeren Anschein mit 2,0 beurteilt.

3.3 Garage

Gebäudeart: Einseitig an das Einfamilienhaus und einseitig an die Garage auf dem Nachbargrundstück angebaute Einzelgarage mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)

Baujahr: 1955 (gemäß Bauakte Umbau einer Scheune in eine Garage)

Nutzung: Vermutlich: Pkw-Stellplatz und Abstellraum

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massiv, Verblendmauerwerk

Innenwände: Massiv

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit Dachsteinen

Eingänge: Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt

Tore: Schwingtor aus Metall

Ausstattungsmerkmale: Vermutlich: Stromanschluss

Bodenbelag: Vermutlich: Beton

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einrichtungen: Vermutlich: Keine

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

- Fehlende Firstdachsteine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck. Die Ausstattungsstandardstufe wird mit 3,5 (Stufen von 3,0 bis 5,0) beurteilt.

3.4 Außenanlagen

- Umfang:
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
 - Hofbefestigungen
 - Gartenanlage und Anpflanzungen
 - Einfriedung
- Mängel und Schäden: Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:
- Fehlende Einfriedung zum rechten Nachbarn (nach dem äußeren Anschein wird der Hof über die Grundstücksgrenze hinweg mit dem rechten Nachbarn – Grundstück Junkerstraße 2 – genutzt)
 - Fehlende Zufahrt zum Hinterhof (vorhandenes Tor auf dem Nachbargrundstück wird vermutlich gemeinschaftlich genutzt, kein abgesenkter Bordstein vor dem Bewertungsobjekt)
- Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen – soweit sie einsehbar waren – einen leicht 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt nicht für das hier vorliegende Objekt, die nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

Schlussfolgerung

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

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)	= 45,00 €/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	einfache Lage	× 0,90	E3
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,50 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	228	× 1,10	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 44,55 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 44,55 €/m²	
Fläche	× 228 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 10.157,40 €	
	rd. 10.200,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabefreies 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. Obwohl die angrenzende Richtwertzone 60,00 €/m² ausweist und die Grenzen der Richtwertzone fließend sein soll, wird die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Richtwertzone trotzdem als einfache Lage beurteilt, weil die Beeinträchtigung erheblich ist und kein Bezug zur Wohn- und Geschäftsstraße "Junkerstraße" besteht. Im vorliegenden Fall wird daher ein Abschlag von 10 % am Bodenrichtwert (= Korrekturfaktor von 0,90) vorgenommen.

E4

Auf diesen an die Lage angepassten abgabefreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

E5

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 zwei- bis dreifach 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 10 % für die kleinere Grundstücksfläche vorgenommen.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 1.025,00 €/m ² BGF	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 91,90 m ²	48,30 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 39.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 133.697,50 €	17.629,50 €
Baupreisindex (BPI) 22.08.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 237.847,85 €	31.362,88 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	11 Jahre
• Faktor	x 0,2714	0,1571
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 64.551,91 €	4.927,11 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		69.479,02 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	74.479,02 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.200,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	84.679,02 €
Sachwertfaktor	x	1,24
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	105.001,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-13.500,00 €
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	91.501,98 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	29.000,00 €
Sachwert	=	62.501,98 €
	rd.	62.500,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der LGM 2022 NDS), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach
Ausstattungsstandardstufe: 2,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	100,0	1.025,00
3	1.180,00	0,0	0,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandardstufe: 3,5 (Stufen von 3,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 365,00
			rd. 365,00

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen

Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Besondere Bauteile		
- Eingangsbereich Eingang 1	2.000,00 €	Vermutlich ohne Funktion
- Schornstein	0,00 €	
Besondere Einrichtungen		Keine vorhanden
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		
- Dachgeschoss (nicht ausbaubar)	37.500,00 €	Eingeschränkt nutzbar
Summe	39.500,00 €	

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRF verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

Baunebenkosten (Anlage 4 I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 21)

Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1955 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 68 Jahre =) 2 Jahren und aufgrund der 4 Modernisierungspunkte ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 19 Jahren**. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 19 Jahre =) 51 Jahren. Aus

dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Baujahr** (2023 – 51 Jahren =) **1972**.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

Außenanlagen (§37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	1.500,00 €
- Hofbefestigungen	2.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	500,00 €
- Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

In den GMD NDS 2023 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt sich im Nordkreis Gifhorn bei einem Bodenwertniveau von 40,50 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 85.000,00 €, einer Wohnfläche von 88,2 m², einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einer Ausstattungsstandardstufe von 2,0 ein Sachwertfaktor von 1,24. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise wiedergeben, aber sie sind nachvollziehbarer, wenn sie zusätzlich berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorgenommen. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf einen Wertermittlungsstichtag 01.07.2022. Gemäß der in den GMD NDS 2023 veröffentlichten Preisentwicklung für Eigenheime, haben sich die Preise in Niedersachsen vom 01.07.2022 bis Mai 2023 um 13 % gesenkt, so dass hier ein Abschlag von 13.500,00 € angebracht wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Wert einfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden – Einfamilienhaus	- 19.500,00 €
• Eingangstreppe defekt	- 500,00 €
• Defekte Rollläden	- 1.000,00 €
• Erhöhte Abnutzung (-20 %)	- 18.000,00 €
Weitere Besonderheiten – Einfamilienhaus	- 2.500,00 €
• Ungünstiger Grundriss	- 2.500,00 €
Mängel und Schäden – Garage	- 1.000,00 €
• Fehlende Firstdachsteine	- 1.000,00 €
Mängel und Schäden – Außenanlagen	- 5.000,00 €
• Fehlende Einfriedung zum rechten Nachbarn	- 2.000,00 €
• Fehlende Zufahrt	- 3.000,00 €
Weitere Besonderheiten – Grundstück	- 1.000,00 €
• Wertminderung wegen Umgebungsschutz Denkmal	- 1.000,00 €
Summe	- 29.000,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichswertverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Abgabenfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.570,00 €/m ²	E1

II. Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Lageregion	GF/WOB	Nordkreis GF	x 0,96	E1
Stichtag	01.07.2022	22.08.2023	x 1,00	E2
Wohnfläche [m ²]	140,0	88,2	x 1,26	E3
Grundstücksgröße [m ²]	900	228	x 0,75	E3
Ausstattungsstandard	2,5	2,0	x 0,87	E3
Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 1.239,14 €/m ²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger relativer Vergleichswert	=	1.239,4 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	x	88,2 m ²
Vorläufiger absoluter Vergleichswert	=	109.292,15 €
Zu-/Abschläge absolut	-	1.200,00 €
Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert	=	108.092,15 €
Marktübliche Zu-/Abschläge	-	14.000,00 €
Vorläufiger zusätzlich marktangepasster Vergleichswert	=	94.092,15 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	29.000,00 €
Vergleichswert	=	65.092,15 €
	rd.	65.100,00 €

4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1

Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2023 abgeleitet. Dabei ergibt sich bei einem Bodenwertniveau von rd. 41,500 €/m² und einem Baujahr 1972 ein Vergleichsfaktor von rd. 1.570 €/m², der sich auf den Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden bezieht. Für die Lage im Nordkreis Gifhorn ist ein zusätzlicher Anpassungsfaktor von 0,96 anzubringen.

E2

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.07.2022. Auf Grund erheblicher Abweichungen, die sich in der Zwischenzeit ergeben haben, müsste hier eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, so dass hier keine Anpassung vorgenommen wird.

E3

Der so ermittelte Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2023 an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Abweichungen bei der Wohnfläche (88,2 m² statt 140,0 m² => 1,26), der Grundstücksgröße (228 m² statt 900 m² => 0,75; extrapoliert) und der Ausstattungsstandardstufe (2,0 statt 2,5 => 0,87) vorgenommen.

E4

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen das üblichen Maß von 3 % unterschreitenden Anteil an Zuschlägen, besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen, die keinen Einfluss auf die Wohnfläche haben (hier nicht zu Wohnzwecken ausbaubares, aber nutzbares Dachgeschoss), so dass hier ein Abschlag von 1.200,00 € vorgenommen wird.

E5

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichsverfahren die besondere Lage auf dem Grundstücksmarkt durch einen zusätzlichen Abschlag von rd. 13 % = 14.000,00 € berücksichtigt.

E6

Im Vergleichsverfahren sind dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wie im Sachwertverfahren.

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

1.1 Verkehrswert

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert **rd. 62.500,00 €**
Vergleichswert **rd. 65.100,00 €**

Auf Grund der geringen Abweichung zwischen den Verfahrenswerten wird der Verkehrswert unmittelbar aus diesen abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 65.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann. Das hier das Vergleichswertverfahren augenscheinlich ein höheres Gewicht erhält, ergibt sich aus der entsprechenden Rundung.

Der **Verkehrswert nach dem äußeren Anschein** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück				
Adresse:	29378 Wittingen, Dammstraße 1a				
Grundbuch:	Wittingen	Blatt:	2895	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Wittingen	Flur:	9	Flurstück:	16/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 mit rd.

65.000,00 €

in Worten: fünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 03.09.2023

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!



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



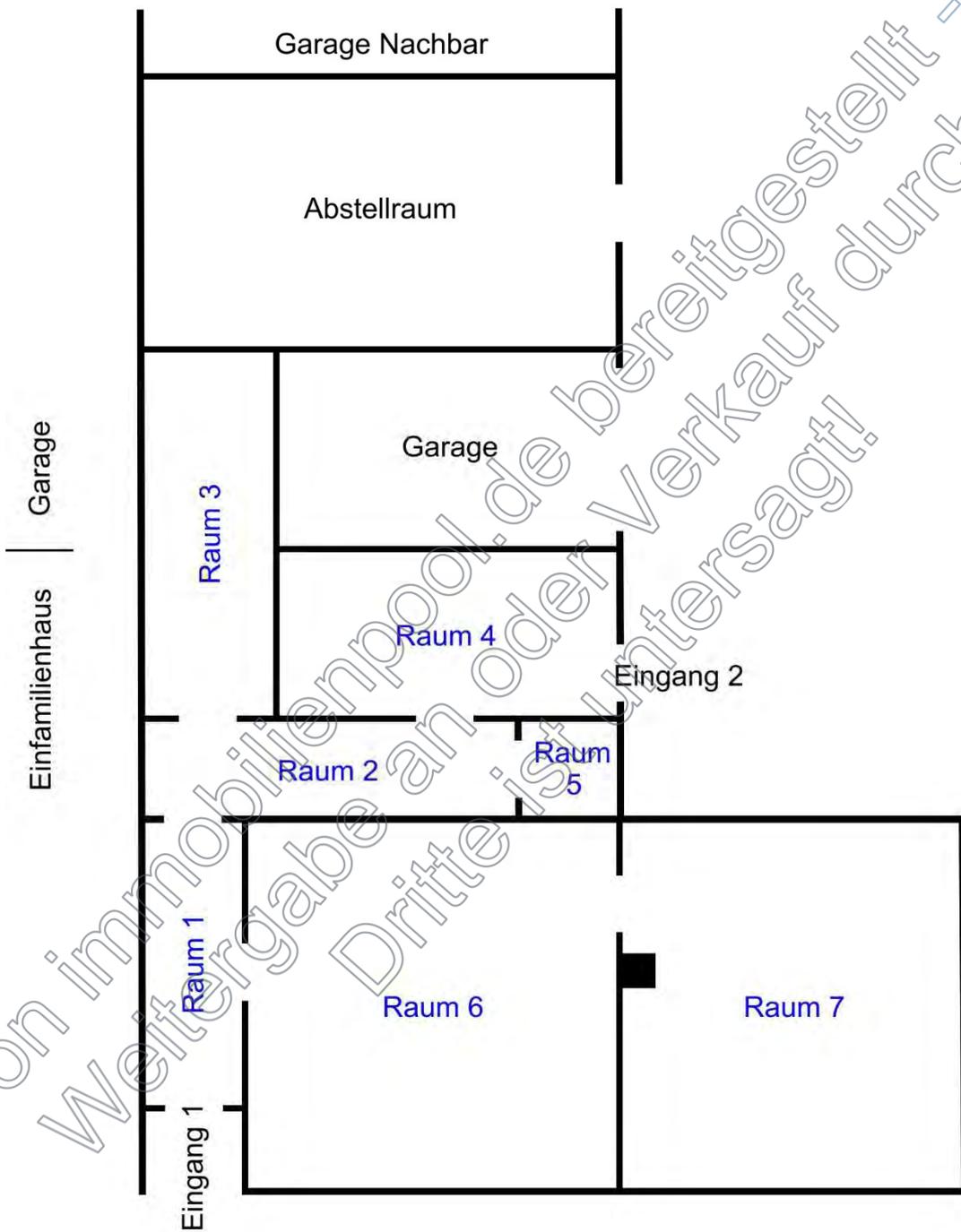
Bild 5



Bild 6

Grundriss (Skizze ohne Maßstab)

Erdgeschoss



Grundriss gemäß Bauakte - Örtlich nicht überprüft!



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 29.03.2023)

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

Adresse: Dammstraße 1A, 29378 Wittingen, Niedersachs
Gemarkung: 4107 (Wittingen), Flurnummer: 9, Flurstück: 16/1

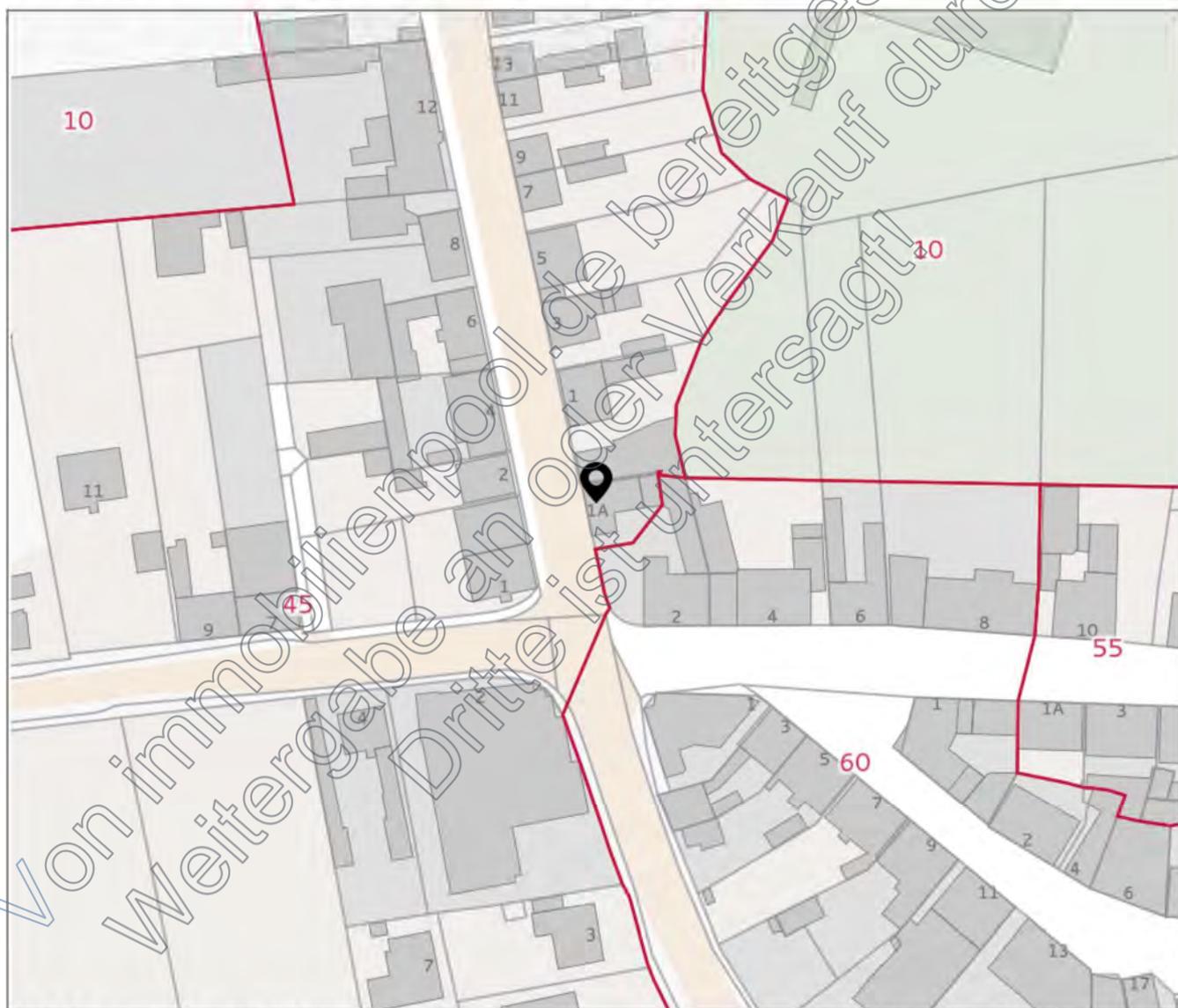


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08404072

Bodenrichtwert: 45 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet (Wohn- und Geschäftshäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.72915&lng=10.73569&zoom=17.01&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.72915&lng=10.73569&zoom=17.01&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

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

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>