

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!**



DIPPA
DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

12.12.24
AZ.: 5 K 23/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus, einer ehemaligen Garage sowie einem Carport bebaute Grundstück in 38518 Gifhorn, Lisztstraße 66

Grundbuch
Gifhorn

Blatt
16564

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Gifhorn

Flur
42

Flurstück
11/95

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX
XXX

je zu ½ Anteil

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 20.11.2024 ermittelt mit rd.

283.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Feststellungen des Sachverständigen.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung.....	15
5.4	Sachwertermittlung.....	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
5.4.2	Sachwertberechnung.....	20
5.5	Verkehrswert.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus , einer <i>ehemaligen</i> Garage sowie einem Carport
Objektadresse:	Lisztstraße 66, 38518 Gifhorn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gifhorn , Blatt 16564 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gifhorn, Flur 42 , Flurstück 11/95 : 668 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn , Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX XXX, XX sowie XXX XXX, XX je zu ½ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • gekürzter Grundbuchabdruck vom 28.06.2024 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise • Auszug Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus dem Jahr 1988 & 1990

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus**, einer *ehemaligen* Garage sowie einem Carport bebautes Grundstück in **38518 Gifhorn, Lisztstraße 66**.

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Wohnhauses** konnte **nicht** durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Das **Wohnhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; siehe *Hinweise*.
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- *Höchstwahrscheinlich* besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (Anlage 4).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	38518 Gifhorn, insgesamt ca. 43.000 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 20 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 30 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118 <u>Autobahnzufahrt:</u> Wolfsburg - Sandkamp / Gifhorn (A 39) Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südöstliche Stadtrandlage von Gifhorn; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,8 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum sowie in den anderen Stadtteilen; Kindergarten und alle Schulen in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum sowie in den anderen Stadtteilen; Ärzte und Fachärzte in fußläufiger Entfernung, im Stadtzentrum sowie in den anderen Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; (Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe) aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; gering bis tlw. stärker
Topografie:	annähernd eben; Garten mit West-Süd-Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 17,50 m;

mittlere Tiefe: ca. 34,50 m (in Westostrichtung);

Grundstücksgröße: insgesamt 668 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

reine Anliegerstraße;
Straße mit eher geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden (Betonverbundstein)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Garage und des Carport;
straßenseitig eingefriedet durch Holzbretterzaunelemente

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von **Gifhorn, Blatt 16564**, folgende Eintragung:

Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Abstandsflächenbaulast

Seite 26 & Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan **40/74 „Wolters Kamp“ 6. Änderung** folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet;
= 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Baugrenzen sind festgesetzt
(5 m zur Straße, 3 m nach Norden, 20 m Baufenster)

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde (Stadt Gifhorn), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus**,
einer ehemaligen Garage sowie
einem Carport

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus; nicht unterkellert, eingeschossig (EG), nicht zu Wohnzwecken ausbaubares Dachgeschoss, freistehend
Baujahr:	1988
Modernisierung:	2001: - Bad - Gäste-WC - Gas-Heizung 2020: - Außenrollläden - Bad: Fenster, bodentiefe Dusche
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Klinker-Verblender

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Windfang
WC
Wohnzimmer
Küche
Vorräte
Flur
Bad
Kind I
Kind II
Schlafen

Heizung

Dachgeschoss:

Dachbodenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte
Kellerwände:	-
Umfassungswände:	Mauerwerk <i>plus</i> Klinker-Verblender
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbaikendecke
Treppen:	Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Holz-Eingangstür mit Glaseinsatz

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u> <i>flaches Satteldach</i>
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<i>wahrscheinlich "zeittypische", normale Ausstattung</i>
Heizung:	Gas-Zentralheizung; <i>Fußbodenheizung</i>
Warmwasserversorgung:	<i>wahrscheinlich über Heizung</i>

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

keine genauen Angaben möglich;
es wird ein mittlerer bis tlw. gehobener Ausstattungsstandard
unterstellt.

Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Außenrollläden

Türen:

Hauseingangstür:
Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz

Zimmertüren:
wahrscheinlich
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Stahl- oder Holzzargen

sanitäre Installation:

WC:
wahrscheinlich
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Bad:
wahrscheinlich
1 Badewanne,
1 bodentiefe Dusche,
1 Handwaschbecken,
1 WC-Becken

Küchenausstattung:

keine genauen Angaben möglich
nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung:

bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine ersichtlichen vorhanden

besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besonnung und Belichtung: sehr gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

keine Angaben möglich

da eine innergebaudliche Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt werden konnte

Der **allgemeine „zeitliche“ Zustand** des Wohnhauses wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Garage: Baujahr 1988, massiv, Klinkerverblendung, Flachdach wahrscheinlich Bitumenbahndeckung; ursprüngliche Nutzung nicht mehr möglich (Einbau von Türen); wahrscheinlich Geräteraum

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (Holzzaunelemente),
Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster),
Gartenanlagen und Pflanzungen,
u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus**, einer ehemaligen Garage sowie einem Carport bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn, Lisztstraße 66** zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gifhorn	16564	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gifhorn	42	11/95	668 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.11.2024
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = **668 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m²
		siehe Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	20.11.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	220,00 €/m²	
Fläche (m²)	668	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	220,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	220,00 €/m²
Fläche	×	668,00 m²
abgabenfreier Bodenwert	=	146.960,00 €
	rd.	147.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 insgesamt **147.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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 miterfasst 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.

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.

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.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.619,00 €/m² WF	437,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		32,40 m²	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	101,20 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	163.842,80 €	14.158,80 €	
Baupreisindex (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.442,45 €	25.358,41 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.442,45 €	25.358,41 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	24 Jahre	
• prozentual		45,00 %	60,00 %	
• Faktor	x	0,55	0,4	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.393,35 €	10.143,36 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		176.536,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	186.536,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	147.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	333.536,71 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,89
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	0,95
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,02
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	287.645,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.196,00 €
Sachwert	=	283.449,40 €
	rd.	283.000,00 €

5.4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den vorhandenen Bauunterlagen übernommen. Die Berechnungen weichen modelbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Gewichtsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7		0,3	
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innerwände und -türen	11,0 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,1 %	37,3 %	9,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.335,00	0,0	0,00
2	1.480,00	53,1	785,88
3	1.705,00	37,3	635,96
4	2.055,00	9,6	197,28
5	2.570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.619,12 gewogener Standard = 2,6			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	1.619,12 €/m² WF
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	1.619,12 €/m² WF
rd.	1.619,00 €/m² WF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			0,2	0,8	
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen / Mehrfachgaragen / Anbauten

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	437,00 €/m² BGF
rd.		437,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (*Baukostenregionalfaktor*) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (*BNK*) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Holzzaunelemente), Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 2001: - Bad
 - Gäste-WC
 - Gas-Heizung
- 2020: - Außenrollläden
 - Bad: Fenster, bodentiefe Dusche

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1988 = 36$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =) 44$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das 1988 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 2010: - Einbau Türen / Teilmodernisierung Innenausbau

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1988 = 36$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =) 24$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 13	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Einmessung Carport	- 500,00 €
Abstandsflächenbaulast ($\sim 42 \text{ m}^2 \times 220 \text{ €} \times 60 \%$)	- 3.696,00 €
Summe	- 4.196,00 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **283.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus**, einer *ehemaligen* Garage sowie einem Carport bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn, Lisztstraße 66**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gifhorn	16564	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gifhorn	42	11/95

wird zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 mit rd.

283.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Auszug Grundbuch
- 3 Blatt Anschreiben & Auszug Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt *skizzierter* Grundriss
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 3 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 12.12.24


Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

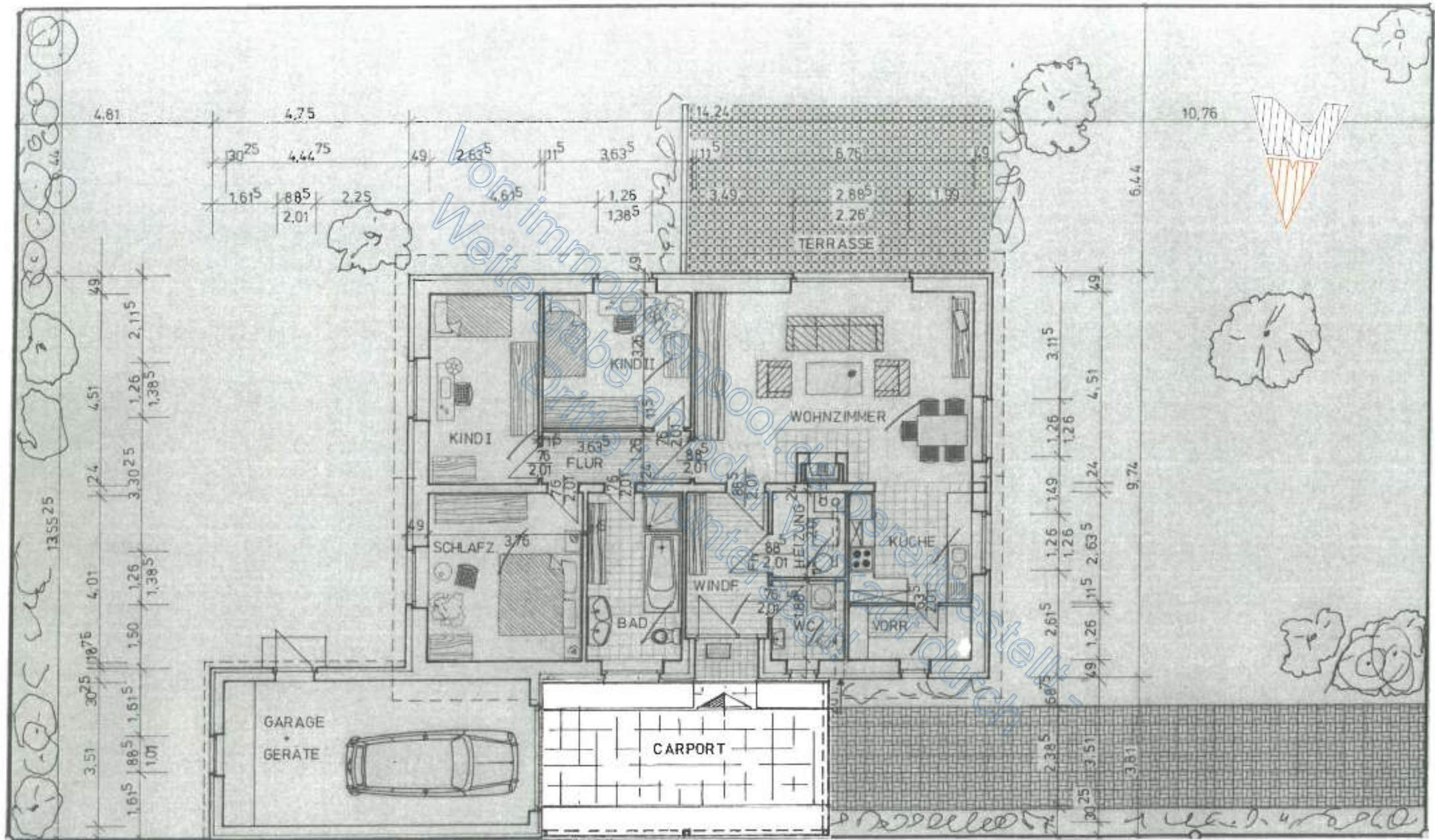
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme des WOHNHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage.



47: 5 K 23/24

OBJEKT:

LISZTSTRASSE 66
38518 GIFHORN



DIPL. ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Tel: 0514/123456 Fax: 0514/123456
E-Mail: r.ahrens@architekt.de
SKIZZIERTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB

Datum: 12.2.24

Zeichner: Rfa

Blattadresse: DIN A 3

Bl. - Nr.: 5K23/24 EG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS, ehem. GARAGE, CARPORT
LISZTSTRASSE 66, 38518 GIFHORN

*Eine innergebäudliche Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen.*

WOHNHAUS

Windfang	EG	~ 6,60 m ²
WC	EG	~ 3,20 m ²
Wohnzimmer	EG	~ 29,15 m ²
Küche	EG	~ 7,70 m ²
Vorräte	EG	~ 3,65 m ²
Flur	EG	~ 4,45 m ²
Bad	EG	~ 8,80 m ²
Kind I	EG	~ 11,55 m ²
Kind II	EG	~ 11,50 m ²
Schlafen	EG	~ 14,60 m ²

~ 101,20 m²

Heizung EG ~ 3,50 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS	EG	~ 139 m²
ehem. GARAGE	EG	~ 32,40 m²
CARPORT	EG	~ 26,70 m²

**OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !**

Bild 01: Blick über die Wende- & Parkplatzfläche der Lisztstraße in Richtung Osten bzw. in Richtung des Bewertungsobjektes.



Bild 02: Blick von der Wende- & Parkplatzfläche der Lisztstraße auf das Bewertungsobjekt. Links ist die Zufahrt und die Zufahrtsfläche, mittig ist das **Wohnhaus** zu sehen.



Bild 03: Blick über die Zufahrtsfläche auf die westliche Giebelseite und die sich links anschließende nördliche Traufseite (Eingangsseite) des **Wohnhauses**. Ganz links ist der Carport zu sehen.



Bild 04: Blick von der Zufahrtsfläche auf und über die westliche Grundstücks- bzw. Gartenfläche des Bewertungsflurstücks 11/95 in Richtung Süden. Links ist ein Teil der westlichen Giebelseite des Wohnhauses zu sehen.



Bild 05: Blick aus dem Carport auf die geschlossene Hauseingangstür zum Windfang des **Wohnhauses**. Links sind die geschlossenen Türen zur ehemaligen Garage / zum jetzigen Geräteraum zu sehen.

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ des **Wohnhauses** sowie der ehemaligen Garage **konnte nicht durchgeführt werden!**