

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!**

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 5K 26/23

Einfamilienhaus

Friedhofstraße 13
38524 Sassenburg



Verkehrswert:

244.000 €

zweihundertvierundvierzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **31.01.2024**

Objektbesichtigung: 31.01.2024

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4, Gifhorn

Hinweis zur Ausfertigung:

Ausarbeitung Nr. 249447 vom 21.06.2024
Textteil mit 39, Anlagen mit 41 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Marius Jahn
Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter
e.V.
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo
Tel: 05362-5969981
E-Mail: info@wertgutachten-wolfsburg.de



JI 38 Services UG
Im Försterkamp 20, 38554 Weyhausen
Mail info@wertgutachten-wolfsburg.de
www.wertgutachten-wolfsburg.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 249447 vom 21.06.2024 –

1.1. Objektart **Einfamilienhaus**

1.2. Grundstück

Grundbuch: Westerbeck, Blatt 590
Grundstücksgröße: 799 m²
Lagebewertung: Region: B | Adresse: B (gute bis durchschnittliche Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 2 Außenstellplätze
Nutz- & Wohnfläche: 128,8 m² Nfl., 128,8 m² Wfl.
Wohn- /Nutzfläche: 257,6 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1982
Nutzungsdauer: 70 Jahre (GND), 28 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 31.01.2024
Verkehrswert: 244.000 €
Verkehrswert / m²: 947 €/m² WNfl.

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 12.660 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.370 €
Reinertrag / Jahr: 10.290 €
Liegenschaftszinssatz: 3,36 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	229.195 €	229.195 €
Rohertrag, Faktor:	18,1	18,1
Reinertrag, Faktor:	22,3	22,3
Ertragswert d. baul. Anlagen:	117.335 €	51,0%
Bodenwert:	111.860 €	49,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	243.987 €	243.987 €

Zusammenfassung der Wertermittlung:

Das Objekt wurde am 31.01.2024 gemeinsam mit dem Auftraggeber besichtigt. Bilder wurden bei der Besichtigung erstellt und als Anlage zu dieser Arbeit hinzugefügt.

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 39 Seiten | Anlagen mit 41 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	7
3.2.	Lageplan – Flurkarte	8
3.3.	Lagebeschreibung	9
3.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	13
4.	Grundbuchstand	15
5.	Rechtliche Gegebenheiten	16
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.1.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19
7.2.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung	21

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	23
9.1.	Bodenwert	26
9.2.	Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl	27
9.3.	Bodenwertermittlung – Berechnung	28
10.1.	Sachwertverfahren	29
10.2.	Bruttogrundfläche	30
10.3.	Einwertung Gebäude	31
10.4.	Sachwertverfahren – Berechnung	33
11.1.	Ertragswertverfahren	34
11.2.	Ermittlung der Marktmiete	35
11.3.	Jahresreinertrag	36
11.4.	Ertragswertverfahren – Berechnung	37
12.	Schlussklärung	38

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	39
A2	Amtlicher Lageplan	48
A3	Grundbuch	49
A4	Altlastenverzeichnis	53
A5	Baulastenverzeichnis	54

A6	Denkmalschutz	57
A7	Flächennutzungsplan	58
A8	Bauantrag 1982	60
A9	Anlage Bauantrag 1982	61
A10	Wohnflächenberechnung	62
A11	Grundrisse und Schnitte	63
A12	Flächenermittlung	64
A13	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte	65
A14	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	66
A15	Liegenschaftszinssatz	73
A16	Bewirtschaftungskosten	75
A17	Rechtsgrundlagen	76
A18	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	78
A19	Glossarium	79
A20	Haftungsausschluss	80

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Sassenburg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 31.01.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist Amtsgericht Gifhorn.

2.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäßige Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 31.01.2024 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Marius Jahn, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Ein Zutritt zu den baulichen Angaben wurde nicht gewährt.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die Erstattung des Gutachtens erfolgt auf Basis der Bauakte und einer Außenbesichtigung des Geländes. Eine konkrete Aussage über den Ausstattungszustand der Bebauung kann nicht getroffen werden. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf Informationen aus der Bauakte.

3.3. Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Niedersachsen, in der Gemeinde Sassenburg (Landkreis Gifhorn). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Westerbeck. Die Fläche des Landkreises Gifhorn beträgt 1.568 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 177.919 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 113 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

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

3.3.2. Makrolage – Qualität

Lagequalität der Gemeinde Sassenburg

Die Gemeinde Sassenburg weist im Vergleich zu Deutschland und dem Bundesland Niedersachsen einige interessante Merkmale auf.

Einkommen: Das Einkommen in Sassenburg liegt mit 31.383 € deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 28.610 €. Dies deutet auf eine höhere Kaufkraft und einen höheren Lebensstandard in Sassenburg hin. Auch im Vergleich zu Niedersachsen (28.610 €) liegt Sassenburg mit einem Plus von 2.773 € vorne.

Arbeitslosenquote: Die Arbeitslosenquote in Sassenburg liegt mit 5,2 % geringfügig unter dem deutschen Durchschnitt von 5,4 %. Im Vergleich zu Niedersachsen (5,2 %) ist die Quote in Sassenburg identisch. Dies deutet auf eine stabile Wirtschaft und einen hohen Beschäftigungsgrad in Sassenburg hin.

Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern: Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern in Sassenburg liegt mit 0,58 % leicht über dem deutschen Durchschnitt von 0,49 %. Im Vergleich zu Niedersachsen (0,58 %) ist die Quote in Sassenburg identisch. Dies deutet auf eine vergleichbare Belastung der Sozialsysteme in Sassenburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und Niedersachsen hin.

Sozialhilfeempfänger Quote: Die Sozialhilfeempfänger Quote in Sassenburg liegt mit 0,21 % unter dem deutschen Durchschnitt von 0,26 %. Im Vergleich zu Niedersachsen (0,21 %) ist die Quote in Sassenburg identisch. Dies deutet auf eine geringere Armutsquote in Sassenburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und Niedersachsen hin.

Grad der Besiedelung: Der Grad der Besiedelung in Sassenburg wird als mittel eingestuft. Dies deutet auf eine ausgewogene Mischung aus ländlicher und städtischer Umgebung hin.

Fazit: Insgesamt deuten die Zahlen darauf hin, dass die Gemeinde Sassenburg eine attraktive Lage mit einem hohen Lebensstandard, einer stabilen Wirtschaft und einer vergleichsweise geringen Belastung der Sozialsysteme bietet.

Für Käufer von Immobilien ist die Gemeinde Sassenburg ein "attraktiver" Standort. Das hohe Einkommen, der hohe Lebensstandard und die starke Wirtschaft machen Sassenburg zu einem attraktiven Wohnort. Auch die stabile Wirtschaft bietet gute Beschäftigungsmöglichkeiten. Die vergleichsweise geringe Belastung der Sozialsysteme und die geringe Armutsquote sind weitere positive Faktoren.

Das Investment in Immobilien in der Gemeinde Sassenburg ist nach meiner Interpretation "attraktiv".

(Quelle: Bundesamt der Statistik 2021)

3.3.4. Mikrolage – Qualität

Wohnlage in Westerbeck

Die Wohnlage in Westerbeck zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus. Der Ortsteil liegt am Rande der Gemeinde Sassenburg und bietet eine Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist überwiegend locker und von viel Grünfläche geprägt.

Vorteile:

- Ruhige und grüne Umgebung
- Gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden
- Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Ort
- Gute Nahversorgung mit Schulen und Kindergärten
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur

Nachteile:

- Begrenzte Auswahl an Gastronomie und Kulturangeboten
- Öffentlicher Nahverkehr ist nicht optimal ausgebaut
- Teilweise fehlende Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger

Fazit:

Westerbeck ist eine gute Wahl für Menschen, die eine ruhige und grüne Wohnlage suchen. Die Infrastruktur ist ausreichend vorhanden, jedoch gibt es in einigen Bereichen Verbesserungspotenzial.

Hinweis:

Die Informationen in dieser Beschreibung basieren auf öffentlich zugänglichen Quellen und können daher nicht vollständig sein. Es wird empfohlen, sich vor einer endgültigen Entscheidung über die Wohnlage in Westerbeck selbst ein Bild von der Umgebung zu machen.

3.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

84

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	58	19%
Arbeitsmarkt:	63	7%
Bildung:	62	15%
Demographie:	45	19%
Immobilienmarkt:	32	12%
Immobilienmarktindizes:	60	1%
Infrastruktur:	33	1%
Kriminalität:	45	4%
Kultur und Freizeit:	31	1%
Medizinische Versorgung:	19	7%
Nahversorgung:	62	5%
Wirtschaft:	77	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

42% aller Gemeinden werden höher – und 57% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

79

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	75	25%
Bildung:	83	14%
Infrastruktur:	77	17%
Kombinierte Scores:	84	37%
Kultur und Freizeit:	51	2%
Nahversorgung:	70	5%

Hinweis zur Berechnung:

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 28.02.2024 über eine Datenschnittstelle insgesamt 109 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Gifhorn –

4.1. Grundbuch Westerbeck, Blatt 590

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Westerbeck	9 26/21	799 Gebäude – und Freifläche	– gesamt –	799,0
Grundstücksfläche:					799,0

Abteilung I

Keine Angaben im Rahmen dieser Ausarbeitung.

Abteilung II

[...] Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III

Stand dem Gutachter nicht zur Verfügung

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Friedhofstraße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Friedhofstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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.

5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.6. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Eine Eintragung ist vorhanden. Siehe Hinweis/Anhang

5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

5.8. Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Das gesamte Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 799 m².

6.2. Aufteilung

Die baulichen Anlagen befinden sich nahe der Nordgrenze des Grundstücks. Die Bebauungen auf der Flurkarte im Südtel existieren zum Wertermittlungstichtag nicht mehr

6.3. Einfriedung

Das Grundstück ist mit Rasen und kleinen Sträuchern begrünt. Teilweise sind Pflasterflächen vorhanden.

6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern . Störende Gewerbebetriebe sind in in der näheren Umgebung nicht ansässig.

6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

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

7.1. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.1.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Einfamilienhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem Kellergeschoss. Das Dach ist flach geneigt und vergleichbar mit einem Flachdachbungalow

7.1.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Das Objekt wird über die Eingangstür an der Südseite des Hauses erschlossen. Das Kellergeschoss kann über eine Außentreppe ebenfalls an der Südseite betreten werden.

7.1.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine qualifizierte Aussage über den Bauzustand ist nur eingeschränkt möglich. Augenscheinlich sind keine Baumängel oder Instandhaltungsstau erkennbar.

7.1.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.1.6. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1.7. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.1.8. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

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

7.2. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.2.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.2.1. Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1982
Gesamtfläche:	Wohnfläche: $\approx 128,8 \text{ m}^2$ Nutzfläche: $\approx 128,8 \text{ m}^2$ Wohn-/Nutzfläche: $\approx 258 \text{ m}^2$ Brutto-Grundfläche:
Geschosse:	Unter-, Erdgeschoss
Gründung:	Fundamentplatte
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Kunststofffenster
Dach:	Satteldach – Ziegel mit flacher Neigung
Treppenhaus:	Massivtreppe

7.2.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl
Raumluftechnik:	Keine Angabe möglich
Elektrotechnik:	Keine Angabe möglich
Kommunikation:	Keine Angabe möglich

7.2.3. Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Keine Angabe möglich
Ausstattungsqualität:	Keine Angabe möglich
Barrierefreiheit:	Keine Angabe möglich
Bodenbeläge:	Keine Angabe möglich
Innentüren:	Keine Angabe möglich

Sanitäre Anlagen: Keine Angabe möglich

Elektroinstallation: Keine Angabe möglich

Heizungsart: Keine Angabe möglich

7.2.4. Besondere Bauteile

Keine Angabe möglich

7.2.5. Stellplatz

Außenstellplätze

7.2.6. Garage

Keine vorhanden

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

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A18 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit A18 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

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

8.2. Begründung der Verfahrenswahl

Bewertung eines Bungalows: Sachwertverfahren als Hauptmethode und Ertragswertverfahren zur Unterstützung

Die Bewertung eines Bungalows erfolgt primär im Sachwertverfahren. Dies liegt an folgenden Gründen:

1. Sachsubstanz als dominanter Wertfaktor:

Wohnnutzung: Bungalows dienen in der Regel der Wohnnutzung durch den Eigentümer oder seine Familie. Die Rendite spielt daher bei der Bewertung eine geringere Rolle als bei Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeimmobilien.

Individuelle Gestaltung: Bungalows sind häufig individuell gestaltet und weisen eine hohe Varianz in Größe, Ausstattung und Qualität auf. Dies erschwert die Anwendung des Ertragswertverfahrens, welches auf der Vergleichbarkeit mit anderen Objekten basiert.

Geringes Mietpotenzial: Bungalows bieten im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern ein geringeres Mietpotenzial. Die Mieteinnahmen spielen daher bei der Bewertung eine untergeordnete Rolle.

2. Sachwertverfahren zur Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts:

Das Sachwertverfahren kann zur Ermittlung des Wiederbeschaffungswerts des Bungalows und des Grundstücks herangezogen werden. Dies ist insbesondere in folgenden Situationen hilfreich:

Neubau oder umfassende Sanierung: Bei einem neuen Bungalow oder einem Bungalow, der umfassend saniert wurde, spiegelt der Wiederbeschaffungswert den aktuellen Zeitwert der Immobilie wider.

Keine Vergleichsobjekte: Wenn keine vergleichbaren Verkaufsobjekte am Markt vorhanden sind, kann der Wiederbeschaffungswert eine wichtige Orientierungshilfe bieten.

Lageunabhängige Wertkomponente: Der Wiederbeschaffungswert liefert Informationen über den Wert des Bungalows, der unabhängig von seiner Lage ist. Dies kann z.B. bei der Bewertung von Objekten in ländlichen Regionen relevant sein.

3. Ertragswertverfahren bei vermietbaren Objekten:

In Ausnahmefällen kann das Ertragswertverfahren zur Bewertung eines Bungalows herangezogen werden, wenn dieser vermietet wird. Dies ist z.B. der Fall bei:

Einliegerwohnungen: Bungalows mit Einliegerwohnungen können im Ertragswertverfahren bewertet werden, da sie ein regelmäßiges Mietereinnahmen generieren.

Ferienbungalows: Ferienbungalows, die an Touristen vermietet werden, können ebenfalls im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Sachwertverfahren die primäre Methode zur Bewertung eines Bungalows darstellt. Das Ertragswertverfahren kann jedoch in bestimmten Fällen zur Unterstützung herangezogen werden.

8.3. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

8.4. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.5. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

9.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

- Maß der baulichen Nutzung –
- Gemäß § 16 ImmoWertV –

9.2.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x	Breite (m)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss, ca.:	1,00	11,2		16,6	185
Massives Gartenhaus:	1,00	4,0		3,0	12
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-5,3		1,0	-5
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-6,8		0,5	-3
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-3,8		2,3	-9
Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):					179
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):					799
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):					0,22

Hinweis zur Berechnung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

9.3. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.3.1. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	799,0 m ²
Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	140 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 31.01.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	140 €
Bodenwert des Grundstückes:	111.860 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 9.3.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

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

10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Nomalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m ²)
Untergeschoss, ca.:	1,00	11,0	16,4	180,5
Untergeschoss Rücksprünge:	1,00	-5,3	1,0	-5,3
Untergeschoss Rücksprünge:	1,00	-3,8	2,3	-8,8
Untergeschoss Rücksprünge:	1,00	-6,8	0,5	-3,4
Erdgeschoss, ca.:	1,00	11,2	16,6	184,9
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-5,3	1,0	-5,3
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-6,8	0,5	-3,4
Erdgeschoss, Rücksprünge:	1,00	-3,8	2,3	-8,8
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				330,4

Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.03 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1982

Brutto-Grundfl.: 330,4 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	70	70	70	70	70
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	705	785	900	1.085	1.360 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	181 €
Dächer:		100 %				15 %	118 €
Außentüren & Fenster:		100 %				11 %	86 €
Innenwände & -türen:		100 %				11 %	86 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:		100 %				11 %	86 €
Fußböden:		100 %				5 %	39 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	71 €
Heizung:		100 %				9 %	71 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	47 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							785 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,790
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.405 €
Gesamtnutzungsdauer:							70 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt. Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 161,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,79.

10.3.1. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		0,0

10.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	31.01.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1982
Baujahr, modifiziert:	1982
Gesamtnutzungsdauer:	70 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	28 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Es wurden keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt. Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist demzufolge nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	464.212 €	278.527 € 60,0 %	185.685 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			185.685 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:			185.685 €

10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:	185.685 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	0 €
Bodenwert:	111.860 €
Vorläufiger Sachwert:	297.545 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):	0,82
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:	243.987 €

10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	243.987 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 31.01.2024:	243.987 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.2. Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

11.2.1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	6,99 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	9,48 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	8,24 €

11.2.2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,10 €
Ausstattungsqualität:	-0,20 €
Objektgröße:	0,10 €
Energieklasse:	-0,10 €
Repräsentation:	0,00 €
Lagequalität:	0,10 €
Markmiete pro m², netto – Einschätzung:	8,24 €

Hinweis zur Berechnung:

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

11.3. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m ²	€ / m ²	Netto / M.
	Haus inkl. Nebengebäude	W	Marktmiete	128,0	8,24 €	1.054,72 €

11.3.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 1.055,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 12.660,00 €

11.3.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 198,00 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.370,00 €

11.3.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 12.660 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.370 €
Jahresreinertrag: 10.290 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A16 Bewirtschaftungskosten

11.4. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.4.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1	12.660 €	2.370 €	10.290 €	17,9644	184.854 €
Summe:	12.660 €	2.370 €	10.290 €		184.854 €

11.4.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-3.758 €	17,9644	-67.519 €
Summe:	-3.758 €	17,9644	-67.519 €

11.4.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	184.854 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-67.519 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	117.335 €

11.4.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	117.335 €
Bodenwert des Grundstückes:	111.860 €
Vorläufiger Ertragswert:	229.195 €

11.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	229.195 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 31.01.2024:	229.195 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 11.4.2.: Barwertfaktor von 17,9644 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,36 % (siehe Anlage A15 Liegenschaftszinssatz).

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,0336 + 1)^{28} - 1) / ((0,0336 + 1)^{28} * ((0,0336 + 1) - 1)) = 17,9644$

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	243.987 €	(vorrangiges Verfahren)
Ertragswertverfahren:	229.195 €	(unterstützendes Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

244.000 €

zweihundertvierundvierzigtausend Euro

Weyhausen, den 21.06.2024

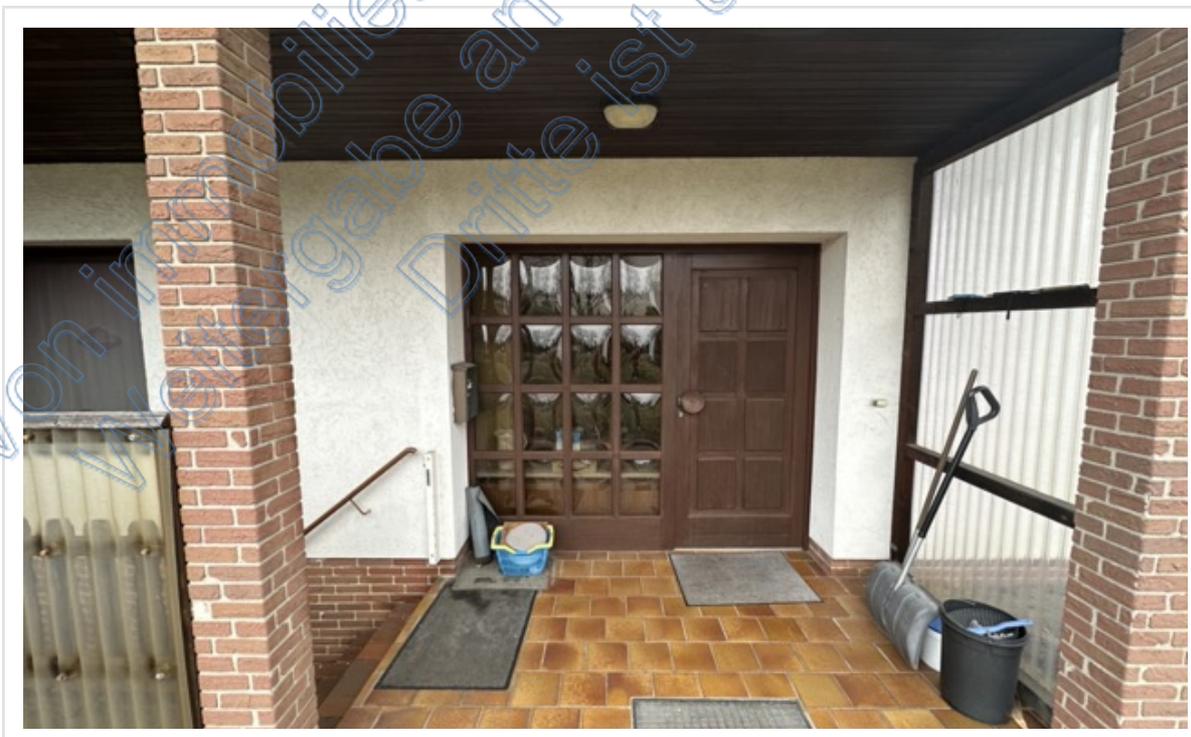
Marius Jahn

Verband freier Bau- und Bodensachverständiger e.V.
Bundesverband Deutscher Sachverständiger & Fachgutachter e.V.
Zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch ADA InVivo



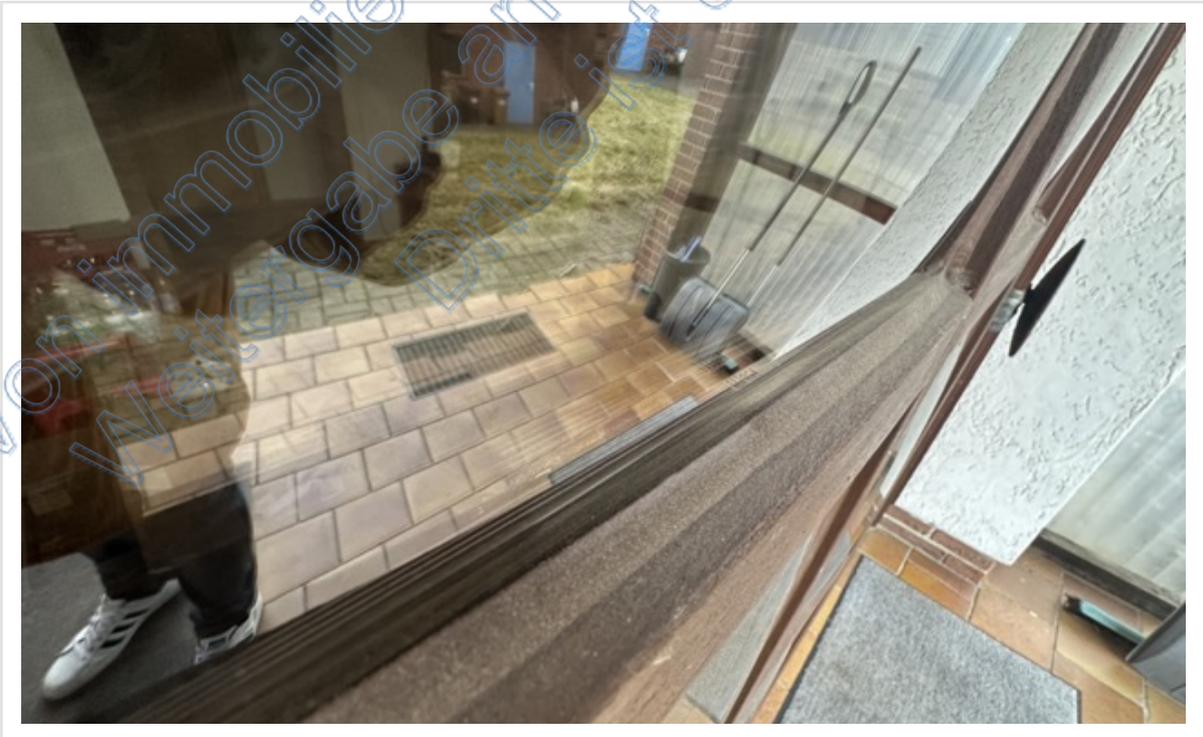
A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



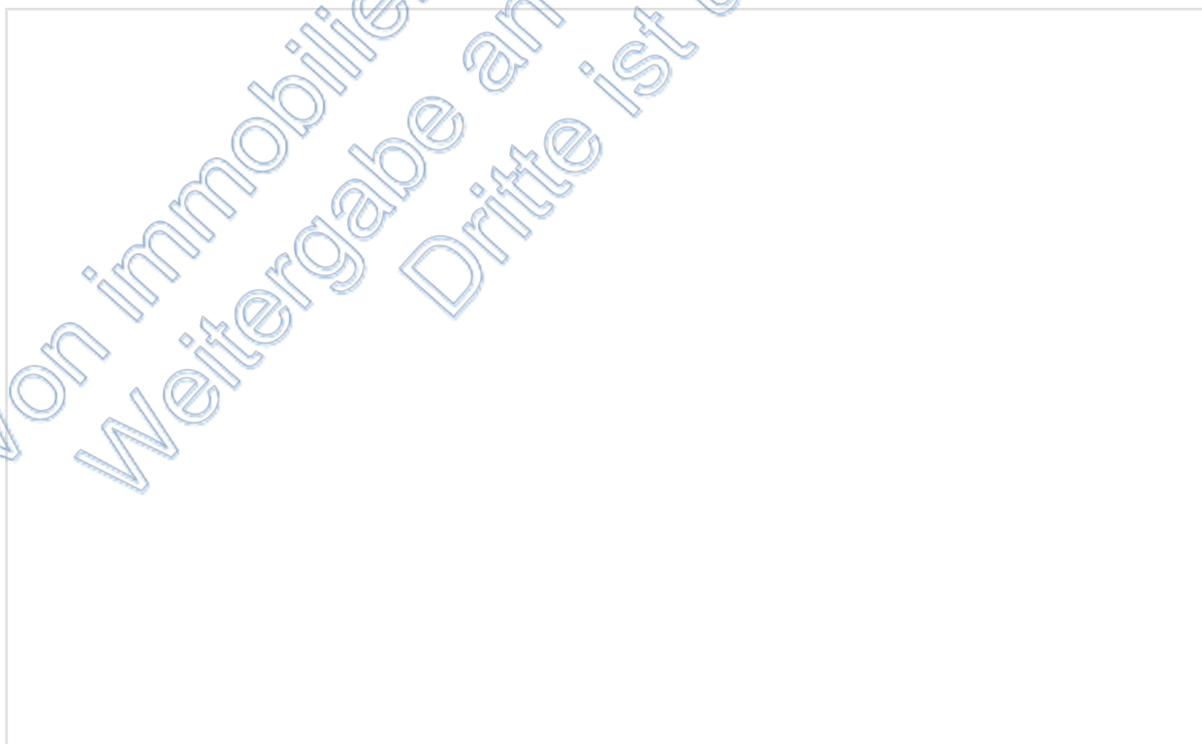
A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



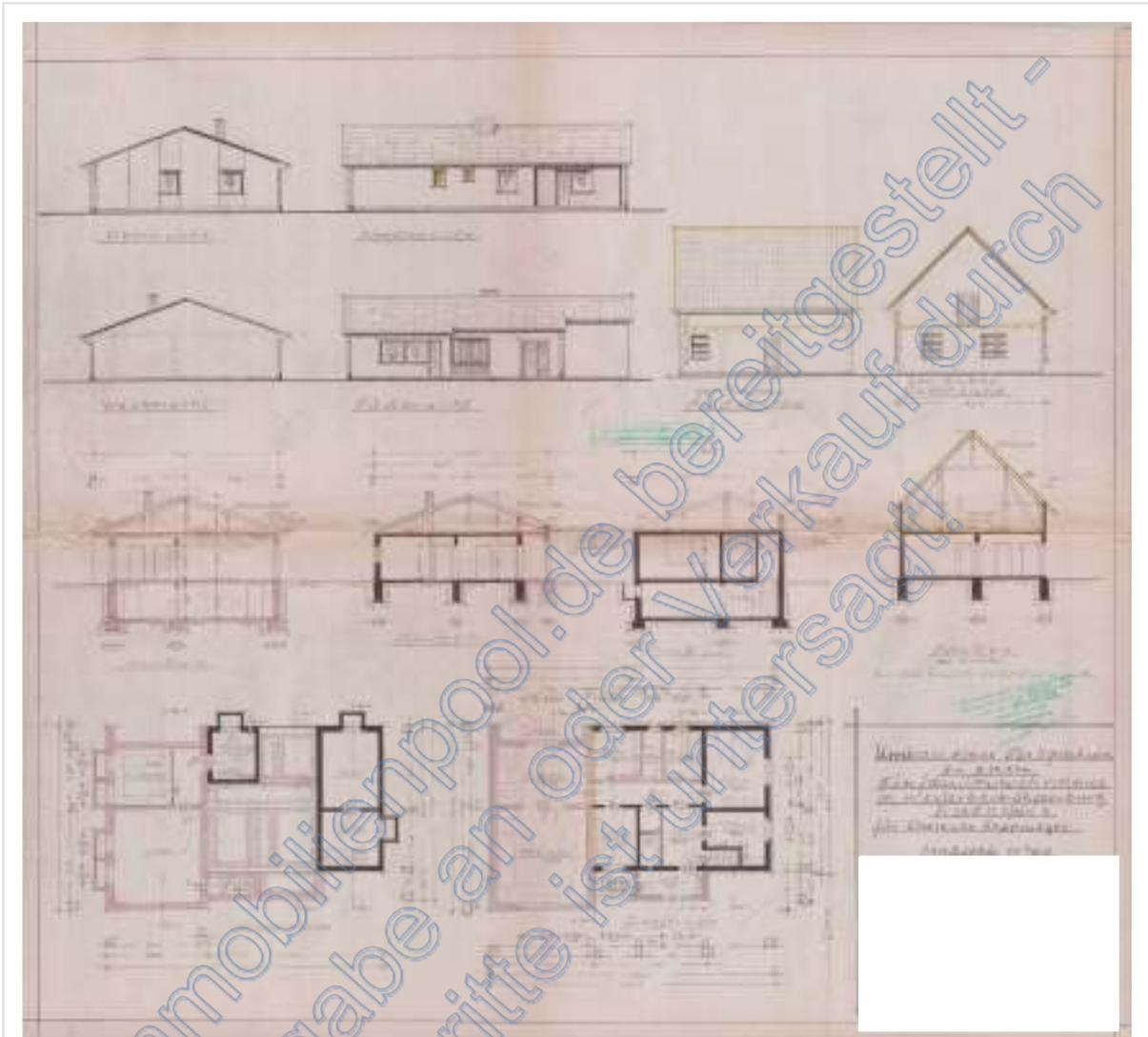
Wohnflächenberechnung

Bruttoschoß

A. Wohn- und Schlafzimmer		m ²	./. 3 %	m ²
Schlafzimmer	5,775 x 5,06	29,38	29,47	
Schlafzimmer	3,305 x 5,24	17,31	17,28	
Eltern	3,51 x 4,80	16,85	16,36	
Kind 1	2,635 x 3,69	9,72	9,42	
Kind 2	3,235 x 3,51			
./. 2,09 x 1,08		9,10	8,82	81,72
B. Küche:				
	2,97 x 2,92			
./. 1,17 x 0,24		0,29	0,14	81,86
C. Nebenräume:				
Diele	2,31 x 3,69	8,53	8,27	
Bad	2,25 x 2,92	6,57	6,31	
Abstellr.	1,26 x 3,69	4,65	4,51	
Flur	6,62 x 1,31	8,67	8,45	
Loggia	3,40/2 x 1,59	2,44	2,34	
Wandfang	1,305 x 3,76	3,21	3,05	105,92
<i>Handl.</i>			3,11	125,44
				128,78

Aufgestellt: Riffers, den 16. 04. 1982 Bauherr:

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



A12 Flächenermittlung

– Wohn-Nutz-Fläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Untergeschoss:	128,8	100,0%	128,8
<u>Nutzfläche:</u>			<u>128,8</u>
Erdgeschoss	128,8	100,0%	128,8
<u>Wohnfläche:</u>			<u>128,8</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>257,5</u>

Hinweis zur Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A13 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objektyp	Angebot vom	Fläche (m ²)	Kaltmiete	Miete / m ²
Haus	31.03.2024	123 m ²	1.500€	12,20 €
Baujahr 1980 Lage: 38524 Sassenburg, Zur Scheune				
Haus	30.09.2022	168 m ²	1.300€	7,74 €
Baujahr 1996 Lage: 38524 Sassenburg, Zum Kampe				
Haus	30.09.2022	200 m ²	1.700€	8,50 €
Baujahr 2001 Lage: 38524 Sassenburg, Erlenweg				
Miete / m² – Durchschnittswert:				9,48 €

Hinweis zur Berechnung:

Abruf am 21.06.2024 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 3 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 5 km Radius, Angebote von 2022-Q1 bis 2024-Q1, Baujahr von 1962 bis 2002, Fläche 100 bis 330 m².

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,000%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	1,000%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	65,0	1,000%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	2,000%
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,700%
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	90,0	8,540%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,140%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,210%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,700%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,420%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,210%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	65,0	-2,800%
		0,040
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	64,0	-1,400%
		0,040
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	61,0	-2,800%
		0,039

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,800%
		1.417,848
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	1,200%
		1.571,756
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	87,0	2,000%
		1.621,733
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	0,800%
		2.715,337
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	89,0	1,200%
		3.119,075
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	90,0	2,000%
		3.340,225
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,400%
		65,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	0,120%
		320,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,560%
		3,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,280%
		2,013
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,400%
		12,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	0,120%
		56,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,560%
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,240%
		0,372

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	0,400%	23,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	45,0	0,120%	128,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,560%	1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	33,0	0,240%	0,712
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	87,0	0,750%	15,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	58,0	0,090%	39,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	38,0	0,060%	92,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%	
Score-Kategorie: Demographie			
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	56,0	1,750%	0,014
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	77,0	1,750%	0,041
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	25,0	-0,400%	44,174
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	59,0	-0,120%	44,958
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	5,0	-3,480%	42,100
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	91,0	2,450%	1,036
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	69,0	0,700%	1,007
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	40,0	0,350%	1,000
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	4,0	-2,600%	0,170

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	27,0	-1,400%	0,215
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	60,0	-2,400%	0,002
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	43,0	-1,600%	0,007
Score-Kategorie: Immobilienmarkt			
Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	61,0	2,400%	9,000
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	60,0	2,400%	2.879,796
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	18,0	0,900%	0,078
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	3,0	1,200%	0,125
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	10,0	0,900%	0,274
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	38,0	0,900%	0,161
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	13,0	1,200%	0,366
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	12,0	0,900%	0,621
Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes			
Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	60,0	-1,200%	0,037
Score-Kategorie: Infrastruktur			
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	65,0	0,505%	67,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%	
Score-Kategorie: Kriminalität			
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	86,0	-0,800%	480,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	-0,800%	534,779

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	28,0	-2,400%
		396,957

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	62,0	0,505%
		124,000

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%
---	-----	--------

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	62,0	0,505%
		98,000

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	55,0	0,505%
		1,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	11,0	1,574%
		3,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	30,0	1,103%
		33,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,200%
		106,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,103%
--	-----	--------

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,505%
		10,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,505%
---	-----	--------

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,505%
		288,000

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	84,0	0,505%
		10,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,505%
		292,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	84,0	0,505%
		10,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	59,0	0,505%
		1.168,000

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	76,0	0,505%
		26,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,354%
		2,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,293%
		9,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	0,505%
		207,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	66,0	0,505%
		3,000
Score-Kategorie: Wirtschaft		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	88,0	1,250%
		26.904.644.245,230
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	70,0	1,250%
		112.760.006,914
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	100,0	1,250%
		84.517,561
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	25,0	1,250%
		9.497,979
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	87,0	1,167%
		61.123,347
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	93,0	1,167%
		27.372,561
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	76,0	1,167%
		26.125,287
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	0,750%
		8.838.079.796,635
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	88,0	0,750%
		315.906.972,479
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	75,0	25,000%
		75,291

A14 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 28.02.2024 21:29:41 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	79,0	7,000%
		79,254

Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	87,0	7,000%
		87,413

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	89,0	-10,000%
		89,044

Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	59,0	-7,000%
		40,760

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	79,0	15,000%
		78,555

Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	7,000%
		94,056

Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	82,0	5,000%
		82,051

Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	84,0	10,000%
		84,149

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	51,0	2,000%
		51,282

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	77,0	2,500%
		77,273

Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	62,0	2,500%
		61,772

A15 Liegenschaftszinssatz

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszinssatz, vor Anpassungen

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST:	2,47 %
zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Wohnen":	1,00 %
Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:	3,47 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur	Eher bessere Lage	-0,14 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt	Keine absehbare Veränderung	0,00 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit	Eher positive Einschätzung	-0,12 %
Bewertung – Restnutzungsdauer	< 30 J	0,15 %
Risikobewertung – Investitionen	Durchschnittliche Einschätzung	0,00 %
Risikobewertung – Mietverträge		0,00 %

3. Liegenschaftszinssatz, nach Anpassungen, festgelegt: 3,36 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zum WEST gültige Basiszinssatz gemäß §247 BGB als Grundlage verwendet. Darauf wird ein pauschaler Aufschlag – als grundsätzliche Renditeerwartung für das riskante Immobiliengeschäft – erhoben. Im Anschluss daran werden objektspezifische Anpassungen vorgenommen.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde ein auf der 30-jährigen Bundesanleihe basierendes Modell ausgewählt, da die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses die realen Marktbedingungen nicht abbilden.

Das Modell eignet sich zur Berechnung, da es marktnah ist. Es ist zudem referenziert auf die Beleihungswertermittlung BelWertV, in der es als Berechnungsmodell für den Liegenschaftszins ebenfalls die Grundlage ist – wenngleich dort auf den Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe mit höheren Risikoaufschlägen gearbeitet wird.

In der Verkehrswertermittlung muss der Risikoaufschlag abweichend zur BelWertV jedoch geringer ausfallen, da das Risiko des Kapitalausfalls naturgemäß nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist.

Gestützt wird diese Vorgehensweise mit §9 ImmoWertV, den Absätzen 1 und 3:

§9 Absatz 1 ImmoWertV

(...) erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden (...).

§9 Absatz 3 ImmoWertV

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Der Liegenschaftszins des Gutachterausschusses ist nicht offiziell veröffentlicht und bildet sachkundig nicht das Bewertungsobjekt wieder.

A16 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	46,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			351,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	128,0 m ²	13,80 €	1.766,40 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	104,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			1.766,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung:	12.660,00 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	253,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	351 €
Instandhaltungskosten:	1.766 €
Mietausfallwagnis:	253 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.370 €

Hinweis zur Berechnung:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A17 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Niedersächsische Bauordnung

(Bundesland: Niedersachsen) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A17 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A18 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A181. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

A182. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A19 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A20 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.