

Kein Original
Gutachten!

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

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Rudolf Ahrens

155

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

24.04.24
AZ.: 5 K 27/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**, einem Doppelcarport sowie einer Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der blau schraffierten Fläche in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 1**

Wohnungsgrundbuch Gamsen	Blatt 3666	lfd. Nr. 1
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/36
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX, XXX	zu je $\frac{1}{2}$ Anteil

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 27.03.2024 ermittelt mit rd.

249.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 31 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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.....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	12
4.2.5.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2	12
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	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	Vergleichswertermittlung.....	16
5.5	Ertragswertermittlung	20
5.7	Verkehrswert	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	$\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen , einem Doppelcarport sowie einer Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes plus dem Sondernutzungsrecht an der (nordöstlichen) blau schraffierten Fläche
Objektadresse:	Drosselstieg 1, 38518 Gifhorn OT Kästorf
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Gamsen, Blatt 3666, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gamsen, Flur 4, Flurstück 101/36 (783 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	XXX XXX, XXX sowie XXX XXX, XXX je zu $\frac{1}{2}$ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• gekürzter Grundbuchauszug vom 01.11.2023 Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Bestandsnachweis</i>• Auskunft Baulastenverzeichnis• Auskunft Altlasten• Bauunterlagen aus den Jahren 1991, 1992 & 1995

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den $\frac{1}{2}$ **Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**, einem Doppelcarport sowie einer Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der (nordöstlichen) blau schraffierten Fläche in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 1**

Hinweise:

Der Abstellraum ist nicht ganz, wie in der *Teilungserklärung* dargestellt, sondern nur zur Hälfte dem Bewertungsobjekt zugeordnet (*Bild 25*).

Das **Sondereigentum** / die **Wohnung Nr. 2** ist (lt. Aussage) seit März 2022 ungenutzt und leerstehend.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Es 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 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, 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
Ort und Einwohnerzahl:	38518 Gifhorn , ca. 42.500 EW Ortsteil Kästorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 27 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 34 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 188 <u>Autobahnzufahrt:</u> Gifhorn / Wolfsburg - Sandkamp (A 39), Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nördliche Stadtrandlage; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6,6 km. Geschäfte des tägl. Bedarfs im Stadtzentrum und in den anderen Stadtteilen; Kindergarten und Grundschule in Kästorf; alle weiteren Schulformen im Stadtzentrum und in den anderen Stadtteilen; Ärzte und Fachärzte im Stadtzentrum und in den Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; (gering bis tlw. stark durch landwirtschaftlichen Verkehr)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 32 m (zum Ackerweg);
ca. 24 m (zum Drosselstieg); insgesamt: ca. 56 m

mittlere Tiefe: ca. 32 m (in Westostrichtung);

Grundstücksgröße: 783 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige, trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit geringem bis *tlw.* starkem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden (unbefestigte Seitenstreifen)

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss, Kabelfernsehen

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Wohnhauses**;
einseitige Grenzbebauung des Doppelcarport / der Garage

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:

In Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von **Gamsen, Blatt 3666**, bestehen *folgende* Eintragungen:

1. **Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht** (für die DEA)
2. **Zwangsversteigerungsvermerk**

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Baulastblatt Nr. 1 (zugunsten des Nachbarflurstücks 101/37):
Abstandsflächenbaulast

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen

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* XXX, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**,
einem Doppelcarport sowie
einer Garage bebaut

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt / das **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 2** ist (seit März 2022)
leerstehend bzw. ungenutzt.

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

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.

4.2 Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen <i>nur sehr geringfügig unterkellert (1 Kellerraum), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzbodengeschoss (Dachboden), freistehend</i>
Baujahr:	Ursprung <i>wahrscheinlich vor 1950; taxiert 1975</i>
Modernisierung:	1991 Aus- & Umbau / Komplettsanierung: <ul style="list-style-type: none">- Dachdeckung- Teilertüchtigung / Neuaufbau Außenwände- Fenster- WC & Bad- Elektroinstallation- Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen 2019: - <i>gemeinschaftliche Heizungsanlage</i> <ul style="list-style-type: none">- Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinkerverblender

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemeinschaftlicher Hausanschluss- & Heizungskellerraum

Erdgeschoss:

Abstellraum

Wohnung Nr. 2:

Eingangs- & Treppenflur / Flur,
WC,
Bad,
Küche

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2:

Flur,
WC,
Arbeiten,
Wohndiele,
Zwischengang,
Kind 1,
Kind 2,
Wohnen,
Dachterrasse

Spitzbodengeschoss:

zur Wohnung Nr. 2:

Dachboden

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

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

Konstruktionsart:	<i>überwiegend</i> Massivbau, <i>tlw.</i> Fachwerkkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	<i>überwiegend</i> Mauerwerk (<i>Poroton, u. ä.</i>), <i>tlw.</i> Fachwerkkonstruktion
Innenwände:	<i>tlw.</i> Fachwerkkonstruktion, <i>tlw.</i> massiv
Geschossdecken:	Betondecke (<i>über EG</i>) Holzbalkendecke (<i>über OG bzw. DG</i>)
Treppe:	massiv
Hauseingang(sbereich):	Wohnungseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- bzw. Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (<i>Beton</i>)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, normale Ausstattung
Heizung:	<i>gemeinschaftliche</i> Zentralheizung mit <i>flüssigen Brennstoffen (Gas)</i> ; Flachheizkörper mit <i>Thermostatventilen</i>
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (<i>Warmwasserspeicher</i>)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl Laminat, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Feuchtraumpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzargen, tlw. mit Glaseinsatz
sanitäre Installation:	<u>WC (EG):</u> 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>WC (OG):</u> 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher bis mittlerer Qualität vorhanden; Zeitwert in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Hauseingangsüberdachung
(einfache Holzkonstruktion, Flachdach mit Wellkunststoffplatten)

Besonnung und Belichtung: sehr gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Laut Aussage ist bei Starkregen der gemeinschaftliche Kellerraum immer wieder von eindringendem Grundwasser betroffen. Der Warmwasserspeicher steht deshalb erhöht (Bild 27). Eine Sanierung / Abdichtung ist notwendig.

Die **Wohnung Nr. 2** einschließlich der zugeordneten Grundstücksfläche (Sondernutzungsrecht) macht, auch durch den längeren Leerstand, einen tlw. sehr vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich sind kleinere Reparaturarbeiten und Sanierungen notwendig.

Der tlw. vorhandene **allgemeine Unterhaltungsstau** und der damit verbundene „zeitliche“ **Zustand** der **Wohnung Nr. 2** 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 21 berücksichtigt.

Die (zu teilenden) Kosten für die Kellersanierung sowie für kleinere Renovierungen und/oder Sanierungen (plus Dach des Doppelcarports) werden einschl. eines Sicherheitsabschlags pauschal in Abzug gebracht.

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

zugeordnet zur **Wohnung Nr. 2**

Doppelcarport, Baujahr 1992, Holzkonstruktion, Pultdach, Wellplattendeckung;
erheblicher Unterhaltungsstau, lt. Aussage Dachundichtigkeiten

4.4 Außenanlagen (des zugeordneten Sondernutzungsrechtes / der nordöstlichen Grundstücksfläche)

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Stellplatz- und Carportbefestigung (Betonverbundstein),
Rasenfläche

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den $\frac{1}{2}$ **Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**, einem Doppelcarport sowie einer Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der blau schraffierten Fläche in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 1** zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Gamsen	Blatt 3666	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/36	Fläche 783 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 27.03.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **783 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	150,00 €/m² <i>Anlage 1</i>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	150,00 €/m ²
Fläche (m ²)	783	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	150,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	150,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	150,00 €/m²
Fläche		×	783 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert		=	117.450,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert (Baulast: belastete Fläche ~ 22 m ² x 150 € x 50 %)		-	1.650,00 € <i>Anlage 4</i>
beitragsfreier Bodenwert		=	115.800,00 € <u>rd. 116.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 insgesamt **116.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = \frac{1}{2}$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	116.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2
anteiliger Bodenwert	= 58.000,00 € rd. 58.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 **58.000,00 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (*Normobjekte*). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (*Gebäudefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> *objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	1.705,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.705,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors			
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	27.03.2024	× 1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Anzahl Wohneinheiten	5	2	× 1,01
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.722,05 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.722,05 €/m²

5.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.722,05 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.722,05 €/m ²
Wohnfläche	× 145,30 m ²
Zwischenwert	= 250.213,87 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 250.213,87 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 250.213,87 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.050,00 €
Vergleichswert	= 249.163,87 € rd. 249.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

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	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten / Einrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Kellersanierung plus weitere Sanierungskosten <i>einschl. Sicherheitsabschlag</i> • Zeitwert „halber“ Abstellraum • Zeitwert Doppelcarport & Hauseingangsüberdachung • Zeitwert Einbauküche • Sondernutzungsrecht an der blau schraffierten Fläche (nordöstliche Grundstücksfläche = ~ 265 m²) Der Wert des Sondernutzungsrecht ergibt sich aus dem jährlichen Nutzungswert der Fläche kapitalisiert über den Barwert einer jährlich nachschüssigen ewigen Rente. Ko = 100 x r/p; r: jährlicher Nutzungswert 1 % des BRW: 1,5 p: Zinssatz für die Kapitalisierung: 5 % Ko = 1,5 x 265/0,05; 	<ul style="list-style-type: none"> -15.000,00 € 3.000,00 € 2.000,00 € 1.000,00 € 7.950,00 €
Summe	-1.050,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*insbesondere Mieten und Pachten*) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (*bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises*) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (*insbesondere Gebäude*) und sonstigen Anlagen (*z. B. Anpflanzungen*) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (*bzw. unzerstörbar*). Dagegen ist die (*wirtschaftliche*) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (*vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21*) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (*Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.*)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (*d. h. Zeitrentenbarwertberechnung*) des (*Rein*)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (*nachhaltig gesicherten*) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (*anteile*) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (*Einmal*)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (*Rein*)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (*ewige Rente*).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (*vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21*). Der Ansatz des (*marktkonformen*) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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)*), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig*).

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

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich / tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus <i>mit zwei Eigentumswohnungen</i>	Wohnung Nr. 2	145,30	8,26	1.200,18	14.402,16
Summe		145,30		1.200,18	14.402,16

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (<i>Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten</i>)	14.402,16 €
Bewirtschaftungskosten (<i>nur Anteil des Vermieters</i>) (<i>27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete</i>)	- 3.888,58 €
jährlicher Reinertrag	= 10.513,58 €
Reinertragsanteil des Bodens (<i>Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,</i> <i>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung</i>) 2,60 % von 58.000,00 € (<i>Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)</i>)	- 1.508,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.005,58 €
Kapitalisierungsfaktor (<i>gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21</i>) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,105
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 190.062,77 €
anteiliger Bodenwert (<i>vgl. Bodenwertermittlung</i>)	+ 58.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 248.062,77 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 248.062,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.050,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 247.012,77 €
rd.	247.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMM), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohnung Nr. 2

Bauteil	Wägungsanteil %	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,3	0,3		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,4	0,3	0,3		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,4	0,6		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	13,6 %	52,3 %	34,1 %	0,0 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
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 Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Wohnung Nr. 2**

Das *wahrscheinlich* vor 1950 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1991 kernsaniert und später modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1991,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Für Fundamente, Dachkonstruktionen, Gebäudedecken, tragende / nicht tragende Wände, u. a.: 20 %
Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1991 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = **1975**.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- 2019: - *gemeinschaftliche Heizungsanlage*
- *Boden-, Wand- und Deckenbekleidungen*

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1975 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für die **Wohnung Nr. 2** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

5.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **247.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den $\frac{1}{2}$ **Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen**, einem Doppelcarport sowie einer Garage bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** des Aufteilungsplanes *plus* dem **Sondernutzungsrecht** an der *blau schraffierten* Fläche in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 1**

Wohnungsgrundbuch Gamsen	Blatt 3666	lfd. Nr. 1
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/36

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 mit rd.

249.000,00 €

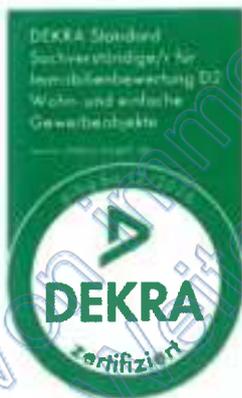
in Worten: zweihundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Bestandsnachweis
- 2 Blatt Auszug Grundbuch
- 2 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt Lageplan Sondernutzungsrechte
- 4 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 14 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 25.04.24


Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

Urheberrecht, 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

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)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

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

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

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 GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08400290

Bodenrichtwert: 150 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.52899899898901&lng=10.528692822670166&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.52899899898901&lng=10.528692822670166&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



**Grundbuchblatt 3666 , Grundbuchbezirk Gamsen
Amtsgericht Gifhorn**

Laufende Nummer 0001:
1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück
Grundstücksfläche: 783 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 101/36, Flur 4, Gemarkung Gamsen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Gifhorn, Stadt
Landkreis Gifhorn

Lage: Drosselstieg 1

Fläche: 783 m²

Tatsächliche Nutzung: 783 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Stadt Gifhorn, Fachbereich 61 - Planung und Bauordnung
Nummer 99999

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 3.1

1/2 Anteil



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 9.3

9 - Umwelt

Sachverständiger Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
38550 Isenbüttel

Aktenzeichen:
9.4/7025-01/1480

Für Überweisung Kassenzahlen angeben:

AbfV-HG2507

16. Januar 2024

**Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz²
Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten;
Gemarkung Gamsen, Flur 4, Flurstück 101/36
Ihr Zeichen: 5 K 27-23**

Sehr geehrter Herr Ahrens,

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 06.01.2024 teile ich Ihnen mit, dass mir keine Hinweise auf mögliche Altlasten auf dem oben genannten Flurstück vorliegen.

Bezieht sich Ihre Anfrage auf eine noch nicht stillgelegte, gewerbliche oder industrielle Anlage, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über eine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis erst nach Bekanntgabe der Stilllegung entschieden werden kann. Hinweise über eine mögliche Einstufung als altlastenverdächtigen Flächen finden Sie auch auf den Internetseiten des Landes Niedersachsen und im Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

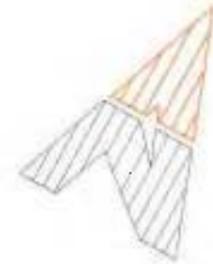
Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

AZ:
5 K 27/23



OBJEKT:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
DROSSELSTIEG 1
38518 GIFHORN OT KÄSTORF

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architektur.de www.dra-architektur.de

PLANNHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS
KELLERGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

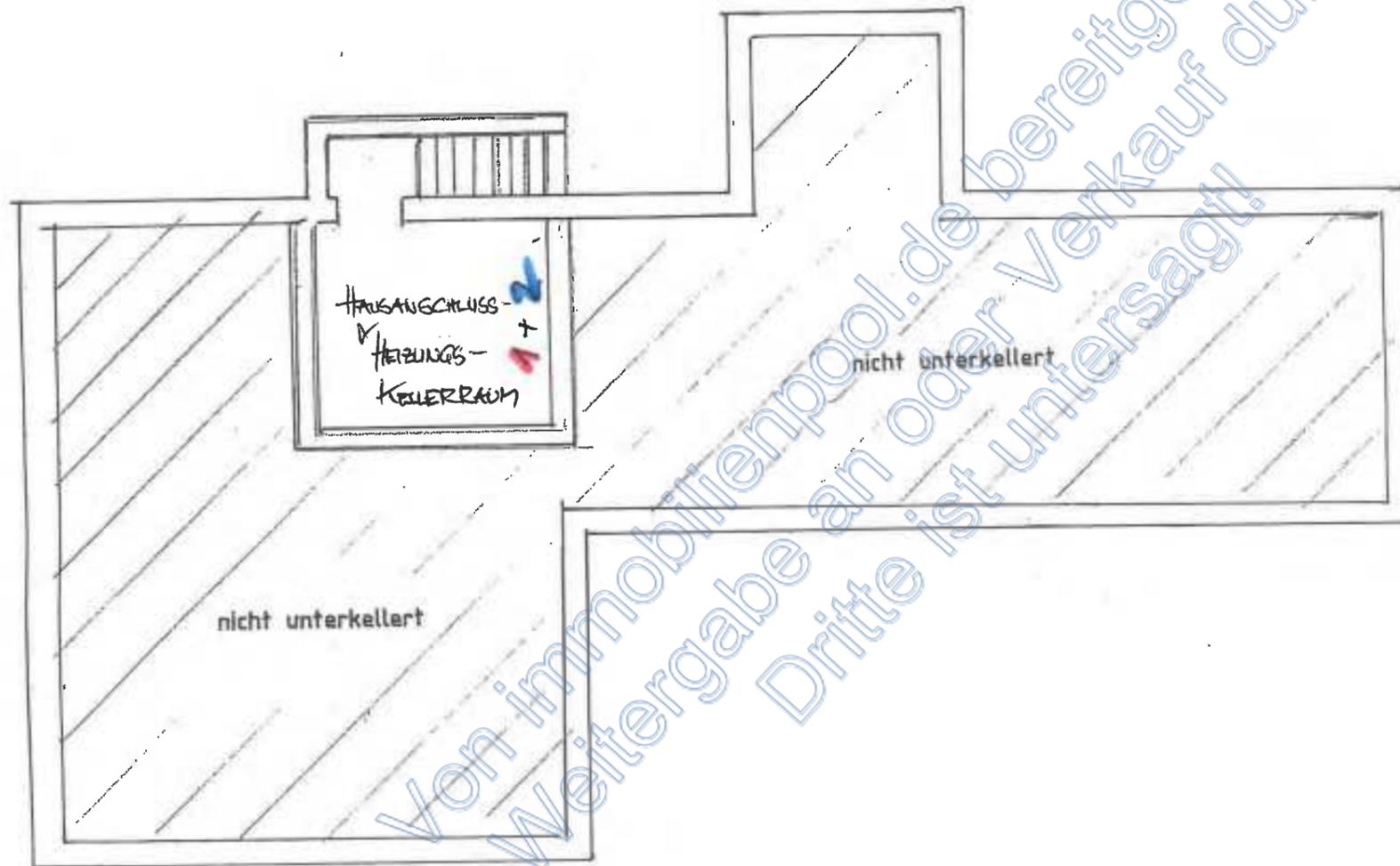
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSTAB
1:100

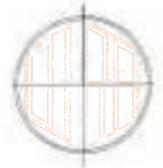
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
04.2024

PLAN - NR.
5K27/23 KG



AZ:
5 K 27/23



OBJEKT:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
DROSSELSTIEG 1
38518 GIFHORN OT KÄSTORF

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architektur.de www.dra-architektur.de

PLANNHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

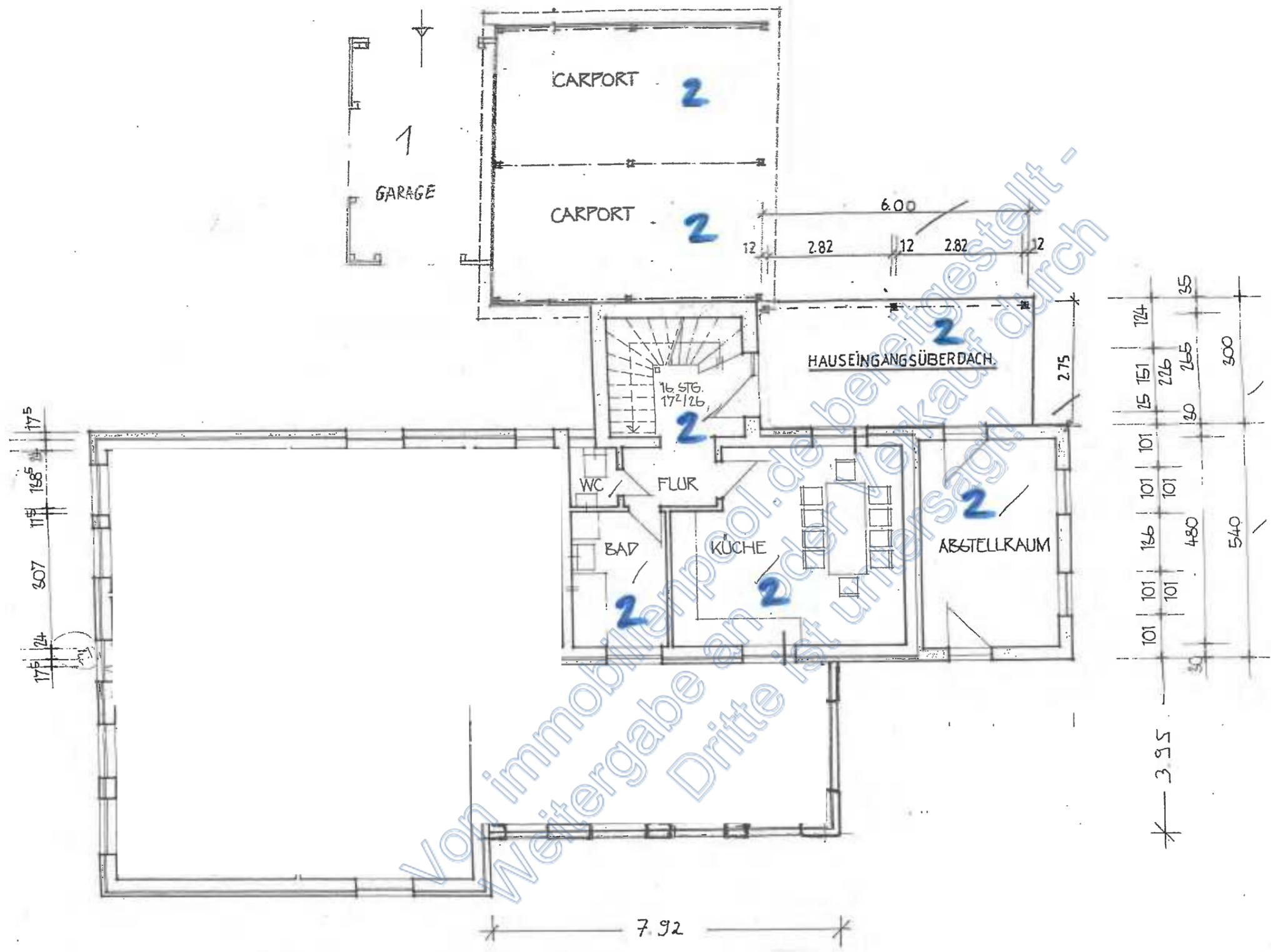
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB
1:100

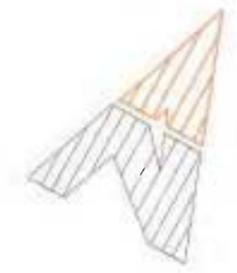
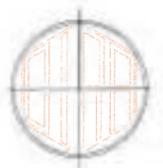
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
04.2024

PLAN - NR.
5K27/23 EG



AZ:
5 K 27/23



OBJEKT:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
DROSSELSTIEG 1
38518 GIFHORN OT KÄSTORF

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENHUTTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

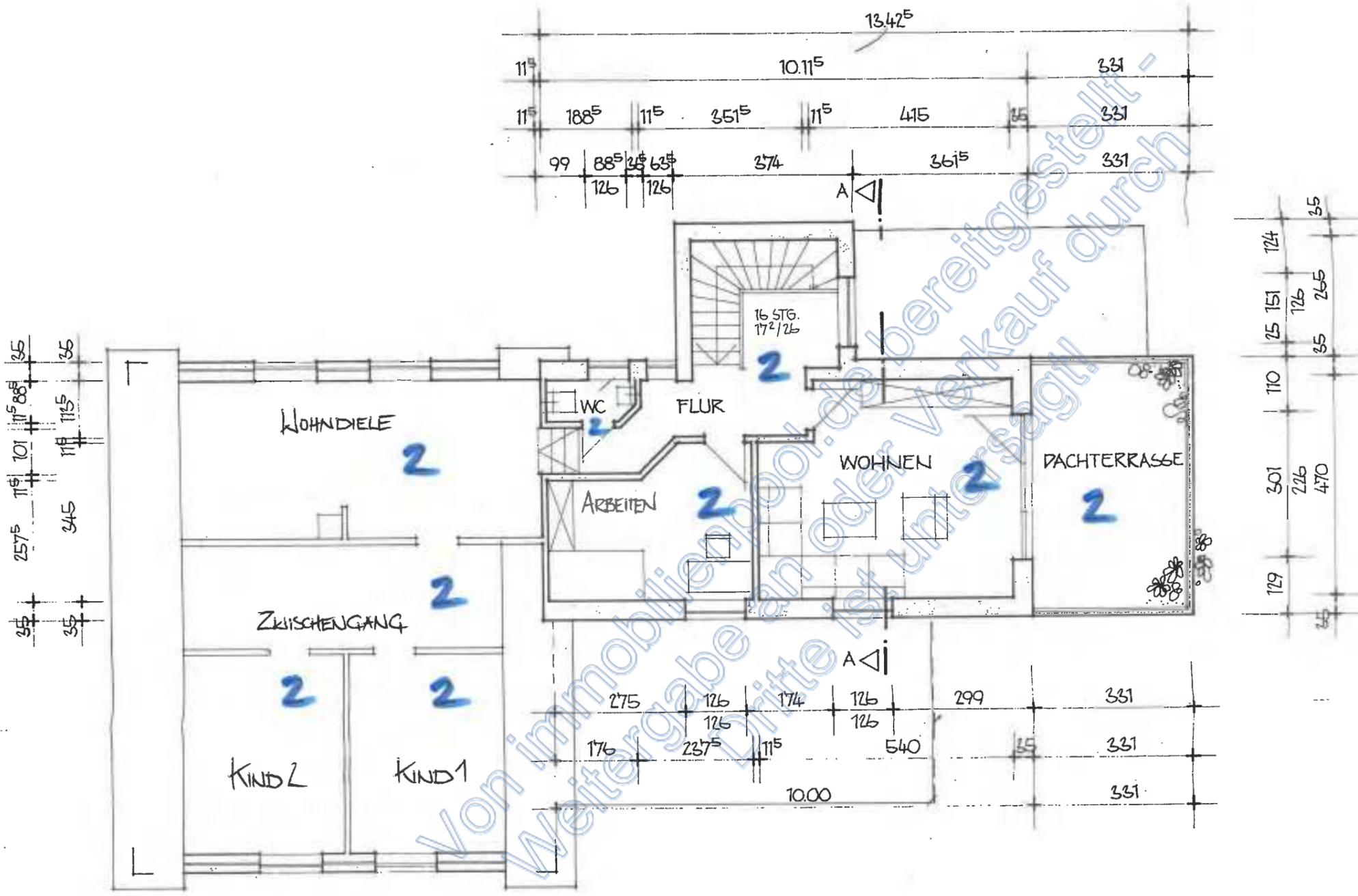
PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

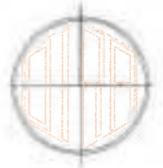
OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB 1:100	BLATTGRÖSSE DIN A 3
DATUM 04.2024	PLAN - NR. 5K27/23 OG



AZ:
5 K 27/23



OBJEKT:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
DROSSELSTIEG 1
38518 GIFHORN OT KÄSTORF

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dira-architekt.de www.dira-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
SPITZBODENGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

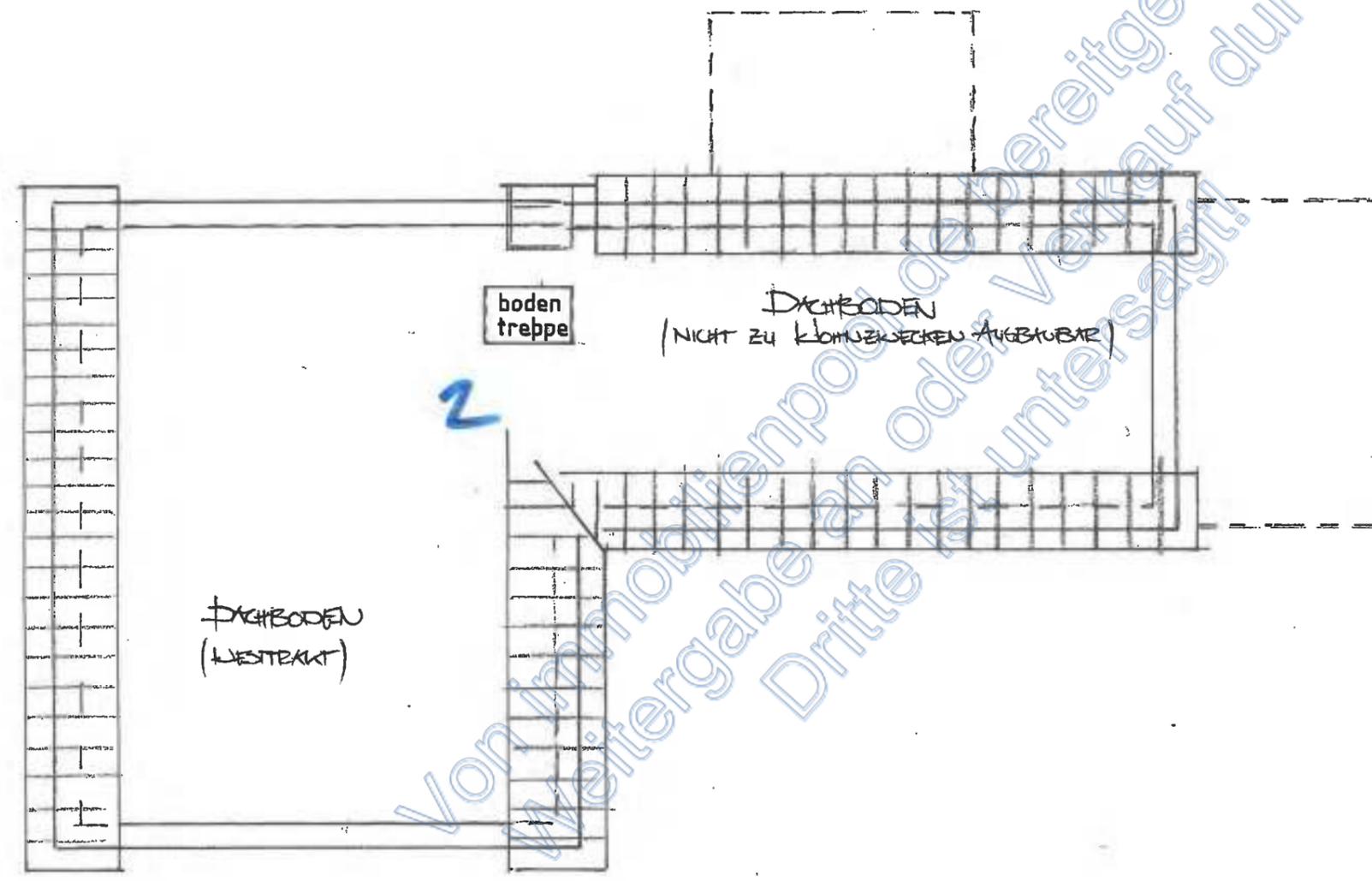
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
04.2024

PLAN - NR.
5K27/23 s86



Wohnflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: **1/2 Miteigentumsanteil** am Grundstück & **Sondereigentum** an **WOHNUNG NR. 2**
DROSSELSTIEG 1, 38518 GIFHORN OT KÄSTORF

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

WOHNUNG NR. 2

Eingangs- & Treppenflur / Flur	EG	~ 6,40 m ²
WC	EG	~ 1,35 m ²
Bad	EG	~ 6,35 m ²
Küche	EG	~ 22,05 m ²

~ 36,15 m²

Flur	OG	~ 8,85 m ²
Arbeiten	OG	~ 1,55 m ²
WC	OG	~ 12,00 m ²
Wohndiele	OG	~ 22,55 m ²
Zwischengang	OG	~ 11,75 m ²
Kind 1	OG	~ 11,05 m ²
Kind 2	OG	~ 11,45 m ²
Wohnen	OG	~ 24,60 m ²
Dachterrasse (zu 1/3)	OG	~ 5,35 m ²

~ 109,15 m²

insgesamt

EG/OG

~ 145,30 m²

Nutzfläche(n):

Abstellraum	EG	~ 14,45 m ²
-------------	----	------------------------

gemeinschaftliche Nutzung:

Hausanschluss- & Heizungskellerraum	KG	~ 11,85 m ²
-------------------------------------	----	------------------------

BRUTTOGRUNDFLÄCHE (BGF):

WOHNUNG NR. 2

einschl. Abstellraum & Dachterrasse

EG/OG

~ 250,00 m²

Doppelcarport

EG

~ 37,50 m²

Hauseingangsüberdachung

EG

~ 18,00 m²



Bild 01: Blick vom Ackerweg und über die Einmündung des Drosselstiegs auf das **Wohnhaus** mit zwei Eigentumswohnungen. Rechts (in der Westseite des „Westtraktes“) ist die Hauseingangstür zur **Wohnung Nr. 1**, mitte links ist die „weiße“ Westseite der Garage (zur **Wohnung Nr. 1**) zu sehen.



Bild 02: Blick vom Ackerweg auf die Einfahrtsseite der Garage (zur **Wohnung Nr. 1**) und die sich links



Bild 03: Blick vom Ackerweg und über die östliche Zufahrts- & Hoffläche auf die Nordseite des **Wohnhauses mit zwei Eigentumswohnungen**. Rechts ist die Einfahrtsseite (*Ostseite*) des Doppelcarport, mitte links die Hauseingangsüberdachung der **Wohnung Nr. 2** zu sehen.



Bild 04: Blick von und über die östliche Zufahrts- & Hoffläche auf und in die Hauseingangsüberdachung



Bild 05: Blick auf die Ostseite (*links*) und durch die Hauseingangsüberdachung auf die *geschlossene* Wohnungseingangstür zur **Wohnung Nr. 2** des **Wohnhauses**.

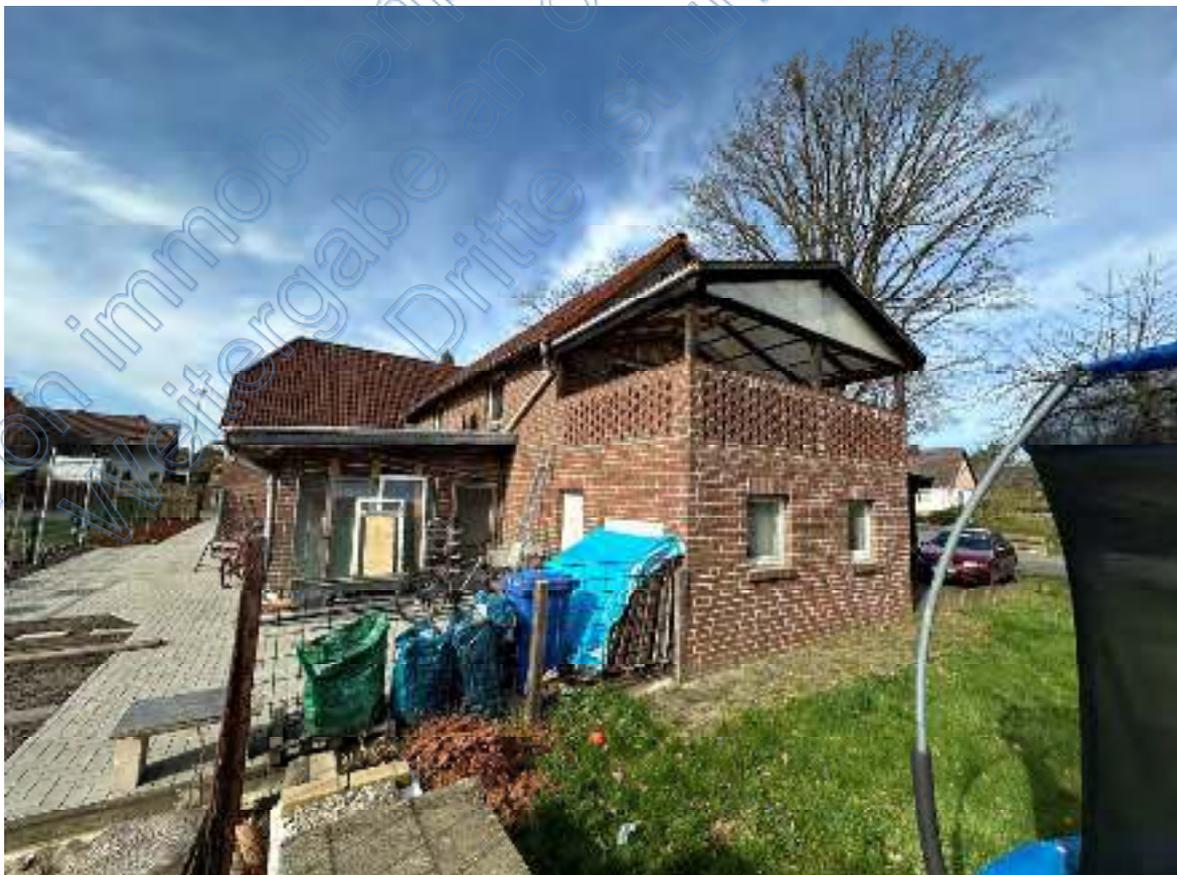


Bild 06: Blick auf die Ostseite (*rechts*) und den östlichen Teilbereich der Südseite des **Wohnhauses**.



Bild 07: Blick durch die offene Wohnungseingangstür in den Eingangs- & Treppenflur der Wohnung Nr. 2.

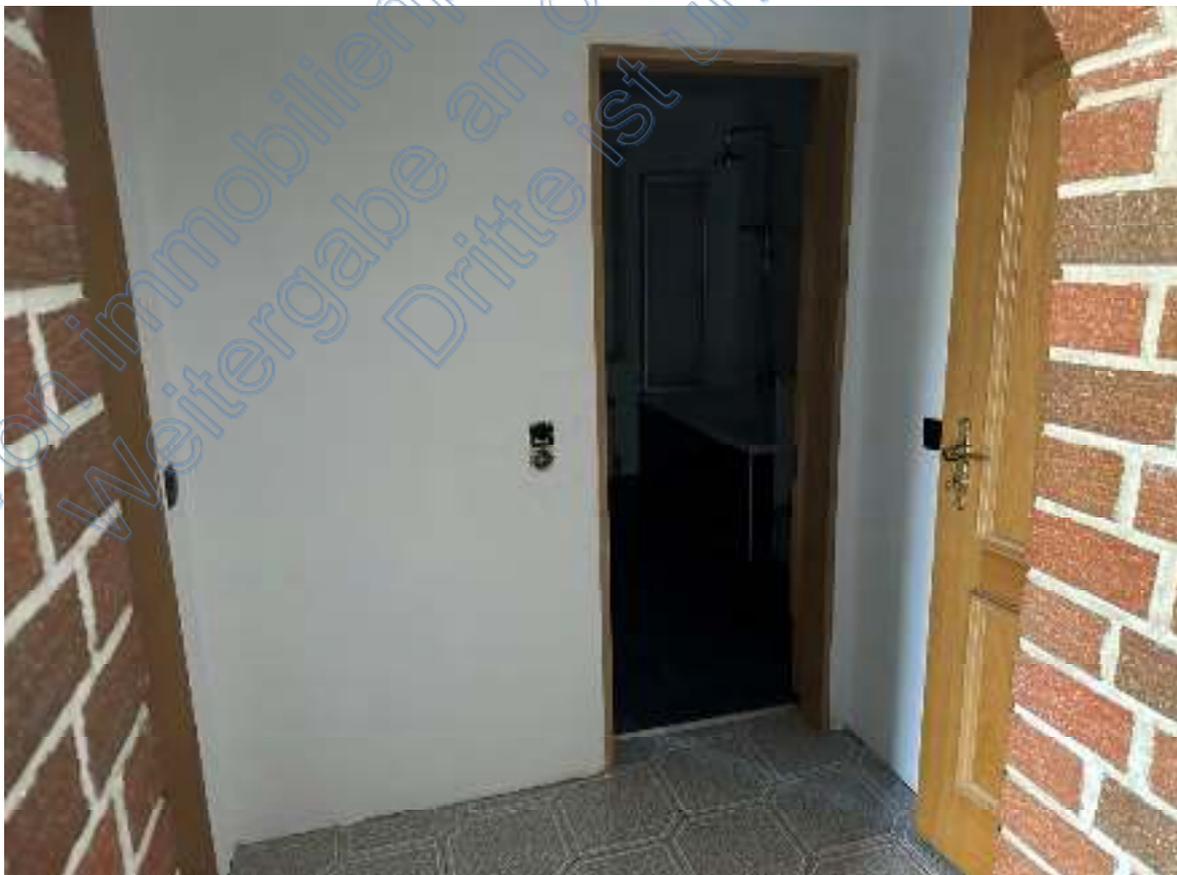


Bild 08: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zum Bad



Bild 09: Ausschnitt – Bad
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 10: Ausschnitt – WC



Bild 11: Ausschnitt – Küche

(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 EG).

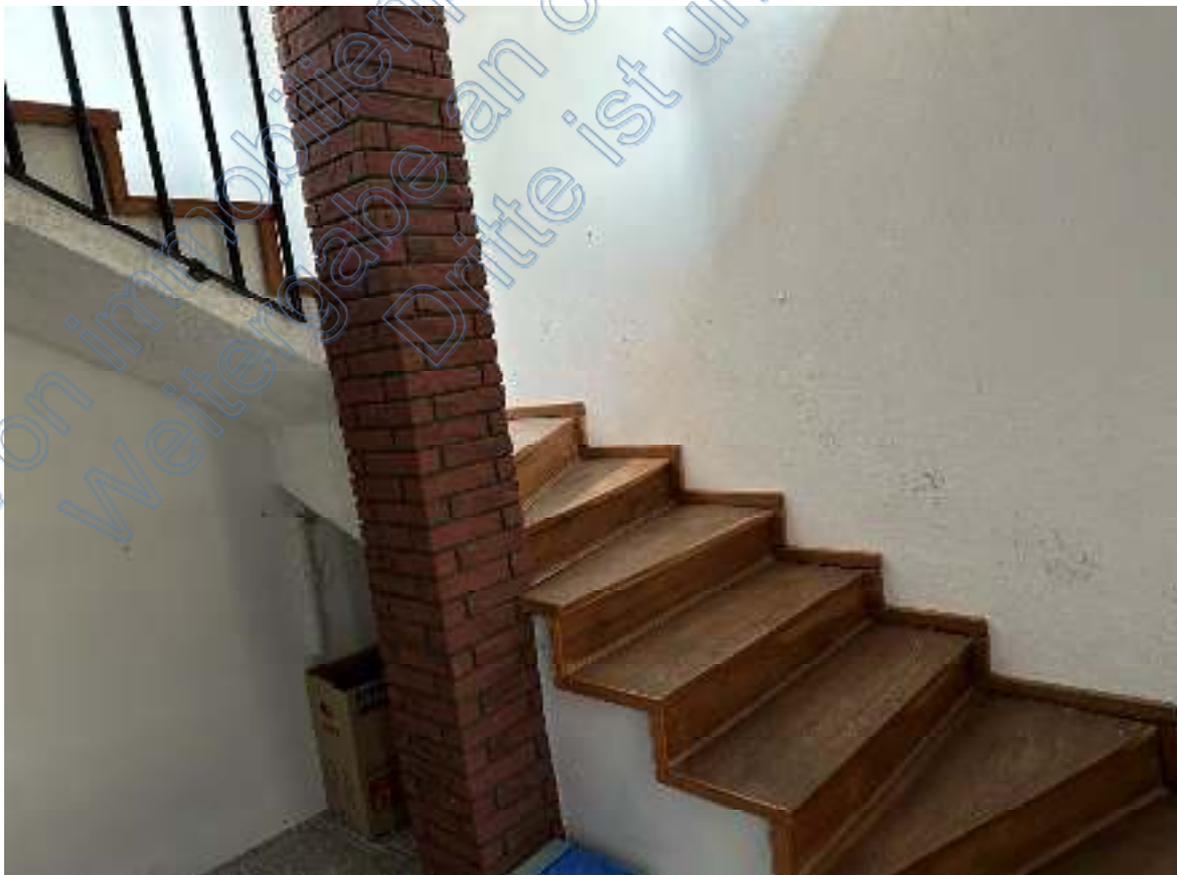


Bild 12: Ausschnitt – Treppe zum Flur im Obergeschoss

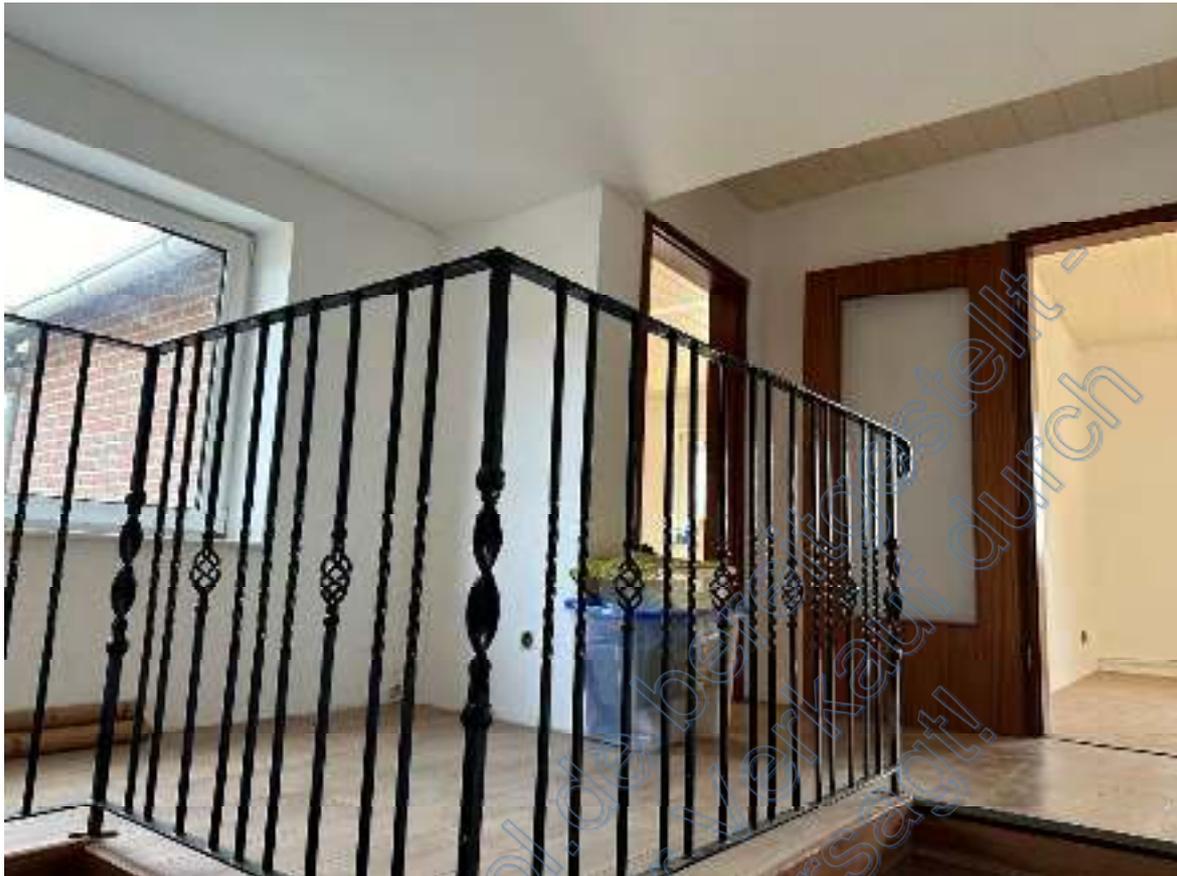


Bild 13: Ausschnitt – Flur Richtung offener Türen zum Wohnzimmer und zum Arbeitszimmer (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 14: Ausschnitt – Arbeitszimmer



Bild 15: Ausschnitt – Wohnen Richtung geschlossener Glasschiebetür zur Dachterrasse
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 16: Ausschnitt – Dachterrasse



Bild 17: Ausschnitt – Flur Richtung Treppe zur Wohndiele und offener Tür zum WC
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 18: Ausschnitt – Wohndiele mit Blick über den Zwischengang auf die offene Tür zum Kinderzimmer 1



Bild 19: Ausschnitt – Zwischengang mit offenen Türen zum Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2 (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 20: Ausschnitt – Kinderzimmer 1



Bild 21: Ausschnitt – Kinderzimmer 2
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 OG).



Bild 22: Ausschnitt – Wohndiele Richtung „ausgezogener“ Treppenstiege zum Dachboden



Bild 23: Ausschnitt – Dachboden Richtung Ostgiebel
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen Wohnung Nr. 2 SBG).



Bild 24: Ausschnitt – Dachboden Richtung Westtrakt

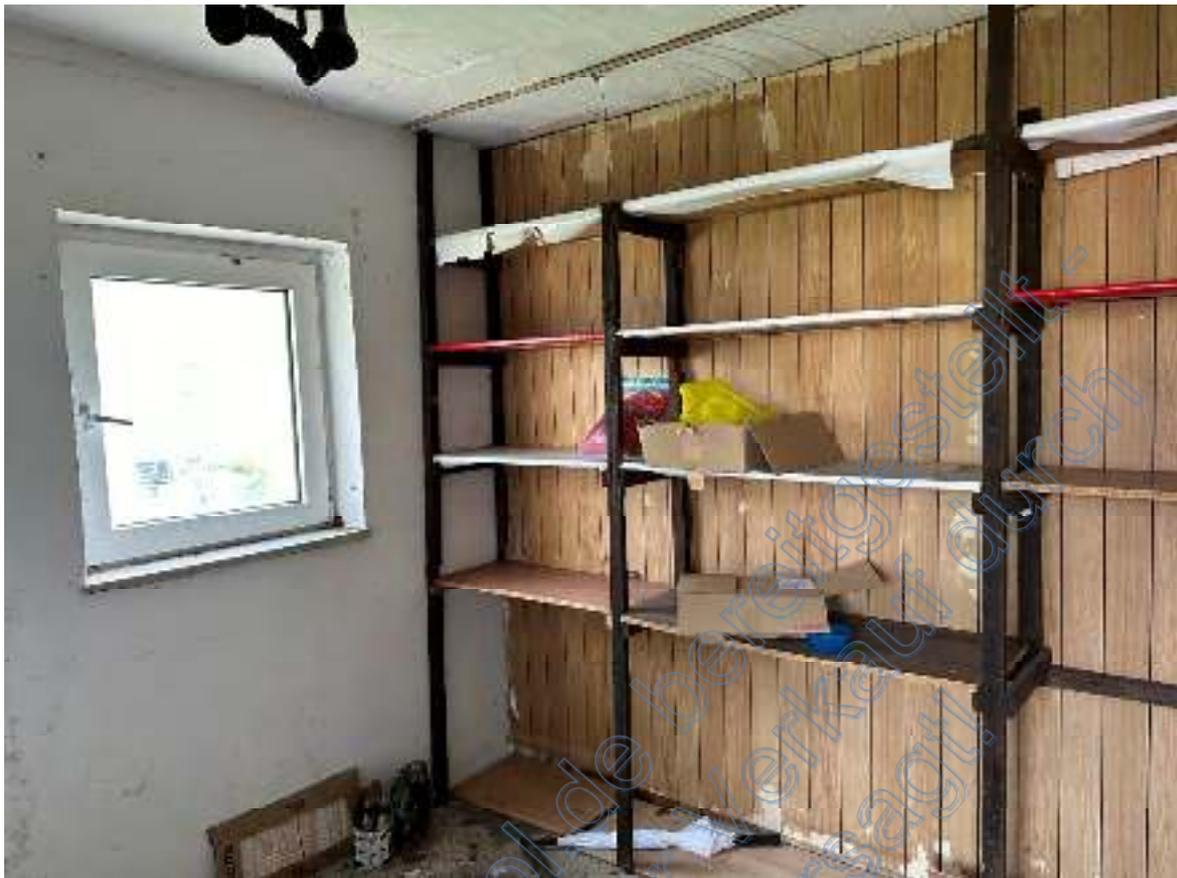


Bild 25: Ausschnitt – „halber“ Abstellraum
(Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen zur Wohnung Nr. 2 EG).



Bild 26: Ausschnitt – Treppe Richtung gemeinschaftlichen Hausanschluss- & Heizungskellerraum



Bild 27: Ausschnitt – gemeinschaftliche Heizungsanlage im Hausanschluss- & Heizungskellerraum (Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen KG).



Bild 28: Ausschnitt – Stromzähler im Zählerkasten im Hausanschluss- & Heizungskellerraum