

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Auftragsnummer: **020-2023**

Datum: 10.08.2023

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Geschäftsbuchnummer: 5 K 34/22
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einer Garage bebautes Grundstück
Adresse: 29378 Wittingen, Knesebecker Straße 19
Grundbuch: Wittingen Blatt: 2252 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Wittingen Flur: 12 Flurstück(e): 142
Wertermittlungsstichtag: 08.08.2023
Verkehrswert: **100.000,00 €** (nach dem äußeren Anschein)



Grundstücksgröße: 642 m²
Gebäudeart: Freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudetyp: Vermutlich: Voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: Um 1900 (geschätzt)
Bauweise: Vermutlich: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 130 m²
Zustand: Leicht vernachlässigter Eindruck
Nebengebäude: Stall als Abstellräume, Einzelgarage
Besonderheit: Vermietet

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

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

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 13 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

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

Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein vermietet. Name und Anschrift der vermeintlichen Mieter wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

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

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

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Da keine Bauakte vorhanden ist, bestehen diesbezüglich keine Hinweise.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

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

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Baulast eingetragen, deren Werteinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Stall	13
3.4	Garage	14
3.5	Außenanlagen.....	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.3	Sachwertermittlung	18
4.4	Vergleichswertermittlung.....	23
4.5	Verkehrswert	26
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6.	Verzeichnis der Anlagen	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4
38518 Gifhorn

Auftragseingang: 17.03.2023

Geschäfts-Nr.: 5 K 34/22

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

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

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einer Garage bebautes Grundstück

Adresse: 29378 Wittingen, Knesebecker Straße 19

Grundbuch: Wittingen Blatt: 2252 Lfd.-Nr. 1

Gemarkung: Wittingen Flur: 12 Flurstück: 142 Fläche: 642 m²

Wertermittlungsstichtag: 08.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

Ortsbesichtigung: 08.02.2023

Anmerkung: Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 19.03.2023 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung **nach dem äußeren Anschein** vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.03.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 28.03.2023)
- Auskunft des Landkreises Gifhorn zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 02.06.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 01.06.2023)
- Auskunft der Stadt Wittingen zum Bauplanungsrecht (persönlich am 08.08.2023)
- Auskunft der Stadt Wittingen zur beitragsrechtlichen Situation (persönlich am 08.08.2023)
- Mitteilung des Landkreises Gifhorn, das für das Bewertungsobjekt keine Bauakte vorliegt (Schreiben vom 07.06.2023)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2022) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

Anmerkung:

Von den Beteiligten wurden trotz schriftlicher Aufforderung keine Mietverträge und keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	<u>Ortslage; Entfernungen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Stadtmitte ca. 500 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 100 m• Schulen ca. 600 m• Kindertagesstätte ca. 750 m• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 300 m (Bus) bzw. ca. 900 m (Bahn)• Verwaltung ca. 600 m (Rathaus)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen); dichte, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung, ehemalige Gewerbebetriebe
Beeinträchtigungen:	Erheblich (Straßenverkehr)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Wittingen als Kleinstadt mit überörtlicher Versorgungsfunktion im Norden des Landkreises Gifhorn wird noch als "gute Wohnlage" beurteilt. Innerhalb von Wittingen wird die Lage des Bewertungsobjektes an einer überörtlichen Verbindungsstraße in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung in der näheren Umgebung und den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen als "einfache Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 14,5 m
Tiefe:	ca. 30 – 42 m
Grundstücksgröße:	642 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Unförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L286)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; ausreichend Parkbuchten)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfamilienhaus, Stall und Garage auf Grundstücksgrenzen errichtet
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 28.03.2023 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wittingen, Blatt 2252 keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 190:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 142 der Flur 12 der Gemarkung Wittingen gestattet, dass von seinem Grundstück eine 2 m breite Teilfläche auf einer Länge von 9 m (blaue Eintragung in Anlage 3 zeigt die ungefähre Lage) dem begünstigten Nachbargrundstück bei der Bemessung des Grenzabstands zu Grunde gelegt wird. Der Eigentümer ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.

Beurteilung:

Durch die Eintragung wird die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks dahingehend beeinträchtigt, dass die belastete Fläche nur noch eingeschränkt nutzbar ist. Sie kann nur noch als Garten genutzt und für die überbaubare Grundstücksfläche mit angerechnet werden. Bei einer belasteten Fläche von 18 m² und einem Bodenrichtwert von 60,00 €, ergibt sich ein Wert der beeinträchtigten Fläche von rd. 1.100,00 €. Ausgehend von einer Beeinträchtigung von 50 % für die belastete Fläche und keiner Beeinträchtigung für die übrige Fläche, wird die **Wertminderung durch die Baulasten** zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 auf rd.

500,00 €

(in Worten: fünfhundert Euro)

geschätzt.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einer Garage bebaut.
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Pkw-Stellplatz in einer Garage.
- Das Objekt ist vermietet. Üblicherweise sind derart genutzte Grundstücke nicht vermietet. Für vermietete Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, werden geringere Kaufpreise erlöst. Bei der Verwendung von Wertermittlungsdaten, die aus unvermieteten Objekten abgeleitet wurden, ist daher am Wertermittlungstichtag 08.08.2023 ein Vermietungsabschlag von rd. 10 % anzubringen ist.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden (nur Wertminderung nicht Kosten der Beseitigung). Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus (voll unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
Baujahr:	1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	Nach dem äußeren Anschein wurde das Gebäude nur im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.
Außenansicht:	Drei Seiten der Fassade mit beigem, eine Giebelseite mit rotem Verblendmauerwerk, graues Dach, weiße Fenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über eine Wohnungseinheit. Die **Wohnfläche** von **rd. 130 m²** wurde auf der Grundlage der aus der Liegenschaftskarte abgegriffenen Außenmaße, die örtlich nicht überprüft

wurden, zum Zwecke der Wertermittlung geschätzt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

Kellergeschoss:

Im Keller befindet sich vermutlich neben einem Flur der Heizungsraum, eine Waschküche und ein bis zwei weitere Kellerräume, die aber nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet werden.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich vermutlich ein Flur, eine Küche, zwei Zimmer und ein Bad.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich vermutlich ein Flur und zwei Zimmer

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

Konstruktionsart:	Vermutlich: Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	<u>Kellerwände:</u> Massiv
	<u>Bodenbelag:</u> Vermutlich Beton
	<u>Wandbekleidung:</u> Vermutlich Mauerwerk mit Anstrich
	<u>Deckenbekleidung:</u> Vermutlich Rohdecke mit Anstrich
	<u>Kellertüren:</u> Vermutlich Holzbrettertüren
	<u>Kellerfenster:</u> Vermutlich Metallfenster mit Einfachverglasung
Umfassungswände:	Massiv, Verblendmauerwerk, vermutlich mit verbesserter Wärmedämmung aus den 80er/90er Jahren
Innenwände:	Vermutlich: Massiv, Leichtbauweise, Holzfachwerk mit massiver Ausfachung
Geschossdecken:	Vermutlich: Trägerkappendecke (KG), Holzbalkendecke (EG)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Vermutlich: Einfache Holzkonstruktion, offene Stufen aus Holz; Holzgeländer
	<u>Geschosstreppe:</u> Vermutlich: mittlere Holzkonstruktion; geschlossene Stufen aus Holz; Holzgeländer
	<u>Zugang Dachraum:</u> Vermutlich: Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Eingangspodest
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Rautenförmige Dachsteine (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachraum vermutlich ungedämmt, oberste Geschossdecke mit Wärmedämmung aus
den 80er/90er Jahren

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung, Sicherungsschrank mit Sicherungsautomaten; Fehler- schutzschalter; ein bis zwei Lichtauslässe je Raum; ausreichend Steckdosen je Raum;
Heizung:	Vermutlich: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff; Plattenheizkörper mit Thermostat- ventilen
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Vermutlich: Zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

Bodenbeläge:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Laminat, Fliesen, Teppichboden)
Wandbekleidungen:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad raumhoch)
Deckenbekleidungen:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidung)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Glasbausteine; mittlere Beschläge
Türen:	Vermutlich: Mittlere Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt; mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation

Bad:

Vermutlich: Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung,
Entlüftung über Fenster

Sonstige Installationen:

Vermutlich: Waschmaschinenanschluss im Keller, Ausgussbecken im Keller

Grundrissgestaltung:	Es wird unterstellt, dass der Grundriss zweckmäßig ist.
----------------------	---

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangspodest, Schleppdachgaube, Schornstein (Mauerwerk, über Dach verschie- fert, vermutlich für Heizung)
---------------------	--

Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhöhte Abnutzung des Innenausbaus (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Türen etc.)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein noch ausreichend und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck, weshalb auch die erhöhte Abnutzung unterstellt wurde. Die Ausstattungsstandardstufe wird nach dem äußeren Anschein mit 2,0 beurteilt.

3.3 Stall

Gebäudeart:	Freistehendes Stallgebäude (nicht unterkellert, zwei Vollgeschosse, Flachdach)
Baujahr:	Vermutlich um 1900 (zusammen mit dem Wohnhaus)
Nutzung:	Vermutlich: Abstellräume für Gartengeräte, Lagerraum
Konstruktionsart:	Vermutlich: Teilweise Massivbauweise (EG), teilweise Holzkonstruktion (DG)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Teilweise massiv, Putz mit Anstrich, teilweise Holzkonstruktion mit Holzverkleidung bzw. Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Innenwände:	Vermutlich: Massiv
Geschossdecken:	Vermutlich: Stahlbetondecke
Treppen:	Vermutlich: Keine Treppe, Zugang über Leiter
Dach:	Flach
Eingänge:	Holzbrettertüren
Fenster:	Vermutlich: Holzfenster mit Einfachverglasung
Ausstattungsmerkmale:	Vermutlich: Stromanschluss
Bodenbelag:	Vermutlich: Beton
Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen und die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt. Allerdings war das Gebäude nur eingeschränkt einsehbar.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein und – soweit das Gebäude einsehbar war – ausreichend. Es macht einen vernachlässigten Eindruck und es gibt für das Gebäude keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung. Da sich das Gebäude aber

auf der Grundstücksgrenze befindet, wird jedoch auch nicht der Abriss unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Nutzwert den Unterhaltskosten entspricht, so dass das Gebäude zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird.

3.4 Garage

Gebäudeart:	Freistehende Einzelgarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	Vermutlich 70er Jahre
Nutzung:	Pkw-Stellplatz
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv, Putz mit Anstrich
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Tore:	Schwingtor aus Metall
Fenster:	Glasbausteine
Ausstattungsmerkmale:	Vermutlich: Stromanschluss
Bodenbelag:	Beton
Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ausreichend und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Die Ausstattungsstandardstufe wird für eine Garage (Stufen von 3,0 bis 5,0) mit 3,5 beurteilt.

3.5 Außenanlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz- Wege- und Hofbefestigungen- Gartenanlage und Bepflanzungen- Einfriedungen
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einer Garage bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wurde der Stall zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2023 als nicht wertbeeinflussend beurteilt, so dass das Grundstück wie ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück bewertet wird.

Sachwertverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Schlussfolgerung

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.08.2023	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,75	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E4
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m²	E5
Fläche (m²)	keine Angabe	642	× 1,00	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	45,00 €/m²	
Fläche	×	642 m²	
Beitragsfreier Bodenwert	=	28.890,00 €	
	rd.	28.900,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabentrees Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

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

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage unmittelbar an einer überörtlichen Verbindungsstraße mit regem Verkehr und die gewerbliche Nutzung in der näheren Umgebung machen die Lage des Bewertungsobjektes zu einer einfachen Lage innerhalb der Richtwertzone, für die ein Abschlag von 25 % am Bodenrichtwert vorgenommen wird (= Korrekturfaktor 0,75). Ein Abschlag von 30 % wurde nicht vorgenommen, weil das Grundstück nach Westen orientiert ist.

E4

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die aus einem als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich in einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E5

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

E6

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Größe der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone, die somit auf rd. 600 – 800 m² geschätzt wird. Eine Anpassung bezüglich der Fläche ist daher nicht erforderlich.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 725,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 270,00 m²	21,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 14.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 210.250,00 €	7.665,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.08.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 374.034,75 €	13.636,03 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	19 Jahre
• Faktor	x 0,2714	0,2714
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 101.513,03 €	3.700,82 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		105.213,85 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.713,85 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	28.900,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	140.613,85 €
Sachwertfaktor	x	1,16
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	163.112,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-21.000,00 €
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	142.112,07 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	43.500,00 €
Sachwert	=	98.612,07 €
	rd.	98.600,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

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

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe: 2,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	100,0	725,00
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Besondere Bauteile		
- Eingangspodest	1.500,00 €	
- Schleppdachgaube	13.000,00 €	
- Schornstein (für Heizung)	0,00 €	in NHK enthalten
Besondere Einrichtungen		Keine vorhanden
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		Keine zu berücksichtigen
Summe	14.500,00 €	

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Das um 1900 errichtete Objekt wurde vermutlich in den 80er/90er Jahren umfangreich und danach nur noch im Rahmen der Instandhaltung modernisiert, was zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führt. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf das in der Anlage II der ImmoWertV beschriebene Punktesystem zurückgegriffen. Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ermittelt werden. Im vorliegenden Fall wird der Modernisierungsgrad auf Grund des Zustandes mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ beurteilt, da die umfangreicheren Modernisierungen aus den 80er/90er Jahren nicht weiter zu berücksichtigen sind. Für diesen Modernisierungsgrad beträgt die Punktzahl 2 bis 5 Punkte. Im vorliegenden Fall werden 4 Punkte angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1900 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre $- 123$ Jahre $=$) 0 Jahren und aufgrund der 4 Modernisierungspunkte ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 19 Jahren**. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre $- 19$ Jahre $=$) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Baujahr** ($2023 - 51$ Jahren $=$) **1972**.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Außenanlagen (§37 ImmoWertV 21)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege- und Hofbefestigungen	3.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	500,00 €
- Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	6.500,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

In den GMD NDS 2023 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt sich im Nordkreis Gifhorn bei einem Bodenwertniveau von 45,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 141.000,00 €, einer Wohnfläche von 130,0 m², einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einer Ausstattungsstandardstufe von 2,0 ein Sachwertfaktor von 1,16. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise, aber sie sind nachvollziehbarer, wenn sie zusätzlich berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf einen Wertermittlungsstichtag 01.07.2022. Gemäß der in den GMD NDS 2023 veröffentlichten Preisentwicklung für Eigenheime, haben sich die Preise in Niedersachsen vom 01.07.2022 bis Mai 2023 um 13 % gesenkt, so dass hier ein Abschlag von 21.000,00 € angebracht wird.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden		- 32.000,00 €
• Erhöhte Abnutzung (-20 %)	- 30.000,00 €	
• Vernachlässigte Außenanlagen	- 2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		- 11.500,00 €
• Wertminderung wegen Baulast	- 500,00 €	
• Vermietungsabschlag (rd. 10 % von rd. 110.000,00 €)	- 11.000,00 €	
Summe		- 43.500,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Abgabefreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.610,00 €/m ²	E1

II. Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Lageregion	GF/WOB	Nordkreis GF	x 0,96	E1
Stichtag	01.07.2022	08.08.2023	x 1,00	E2
Wohnfläche [m ²]	140,0	130,0	x 1,05	E3
Grundstücksgröße [m ²]	900	642	x 0,92	E3
Ausstattungsstandard	2,5	2,0	x 0,87	E3
Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 1.298,95 €/m ²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger relativer Vergleichswert	1.298,95 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	x 130,0 m ²	
Vorläufiger absoluter Vergleichswert	= 168.863,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 2.500,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert	= 166.363,00 €	
Marktübliche Zu-/Abschläge	- 21.000,00 €	E5
Vorläufiger zusätzlich marktangepasster Vergleichswert	= 145.363,50 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 43.500,00 €	E6
Vergleichswert	= 101.863,50 €	
	rd. 102.000,00 €	

4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1

Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2023 abgeleitet. Dabei ergibt sich bei einem Bodenwertrniveau von rd. 45,00 €/m² und einem Baujahr 1972 ein Vergleichsfaktor von rd. 1.610 €/m², der sich auf den Raum Gifhorn-Wolfsburg ohne Müden bezieht. Für die Lage im Nordkreis Gifhorn ist ein zusätzlicher Anpassungsfaktor von 0,96 anzubringen.

E2

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.07.2027. Auf Grund erheblicher Abweichungen, die sich in der Zwischenzeit ergeben haben, müsste hier eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, so dass hier keine Anpassung vorgenommen wird.

E3

Der so ermittelte Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2023 an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Abweichungen bei der Wohnfläche (130,0 m² statt 140,0 m² => 1,05), der Grundstücksgröße (642 m² statt 900 m² => 0,92) und der Ausstattungsstandardstufe (2,0 statt 2,5 => 0,87) vorgenommen.

E4

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen das üblichen Maß von 3 % unterschreitenden Anteil an Zuschlägen, besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen, die keinen Einfluss auf die Wohnfläche haben (hier Schleppdachgaube), so dass hier ein Abschlag von 2.500,00 € vorzunehmen ist.

E5

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die besondere Lage auf dem Grundstücksmarkt durch einen zusätzlichen Abschlag von rd. 13 % = 21.000,00 € berücksichtigt.

E6

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

4.5 Verkehrswert

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert rd. 98.600,00 €
Vergleichswert rd. 102.000,00 €

Da die Verfahrenswerte nur geringfügig voneinander abweichen, ist keine differenzierte Betrachtung erforderlich und der Verkehrswert wird unmittelbar aus diesen abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 100.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert nach dem äußeren Anschein** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Stall und einer Garage bebautes Grundstück				
Adresse:	29378 Wittingen, Knesebecker Straße 19				
Grundbuch:	Wittingen	Blatt:	2252	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Wittingen	Flur:	12	Flurstück:	142

wird zum Wertermittlungstichtag 08.08.2023 mit rd.

100.000,00 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 10.08.2023

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

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

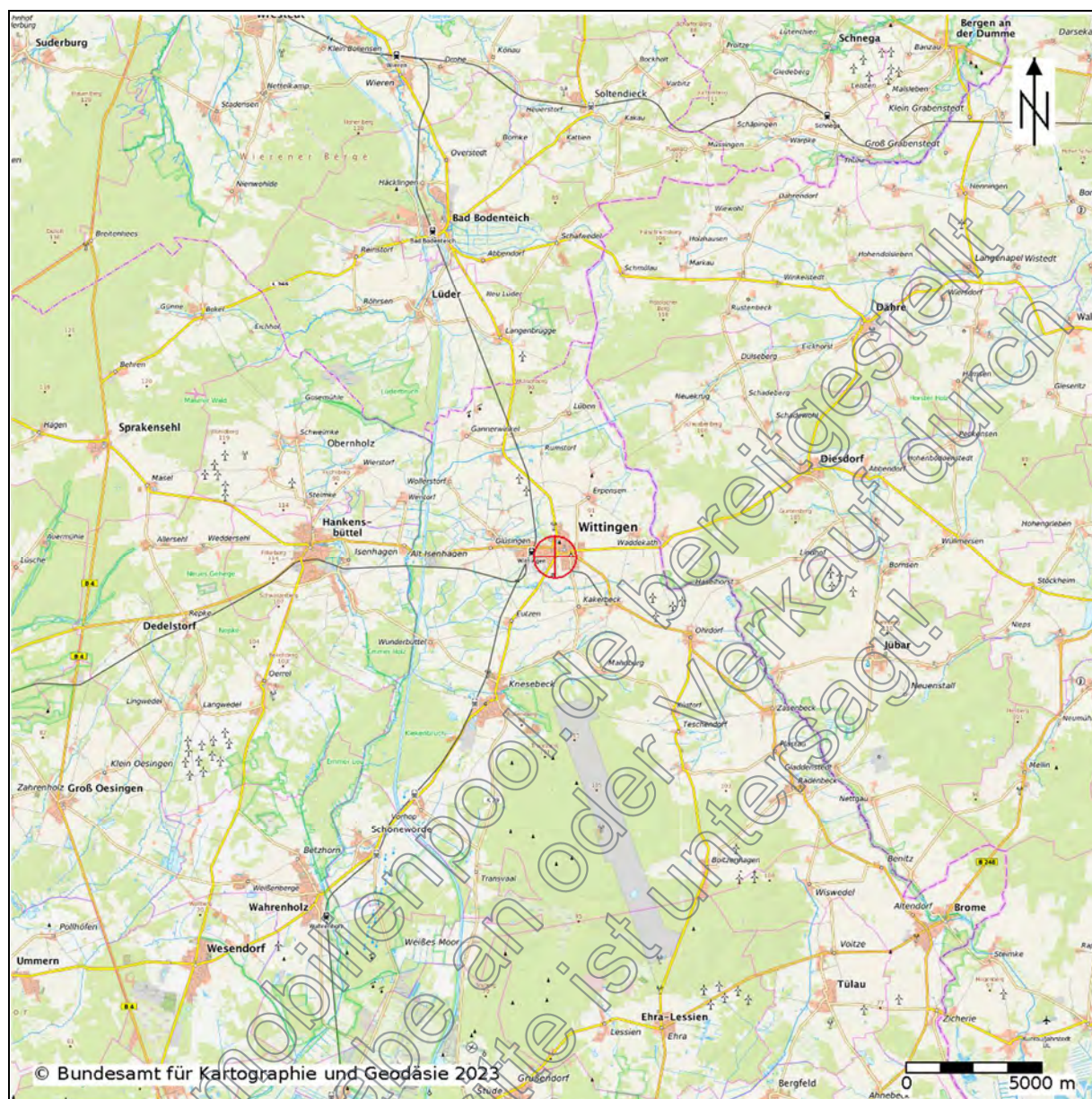
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

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

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

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



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

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

Aktualität: 08.08.2023

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230808-28856-073800

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



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

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

Aktualität: 08.08.2023

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230808-28856-073800



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8

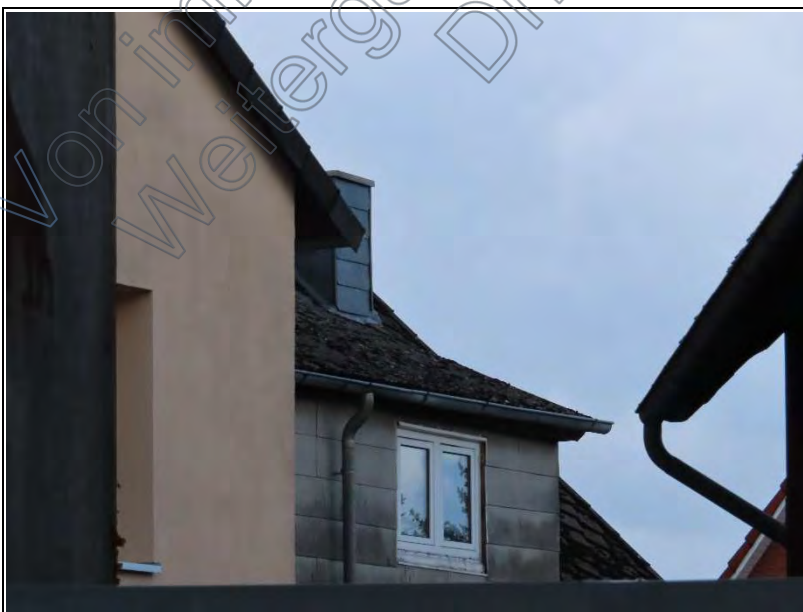
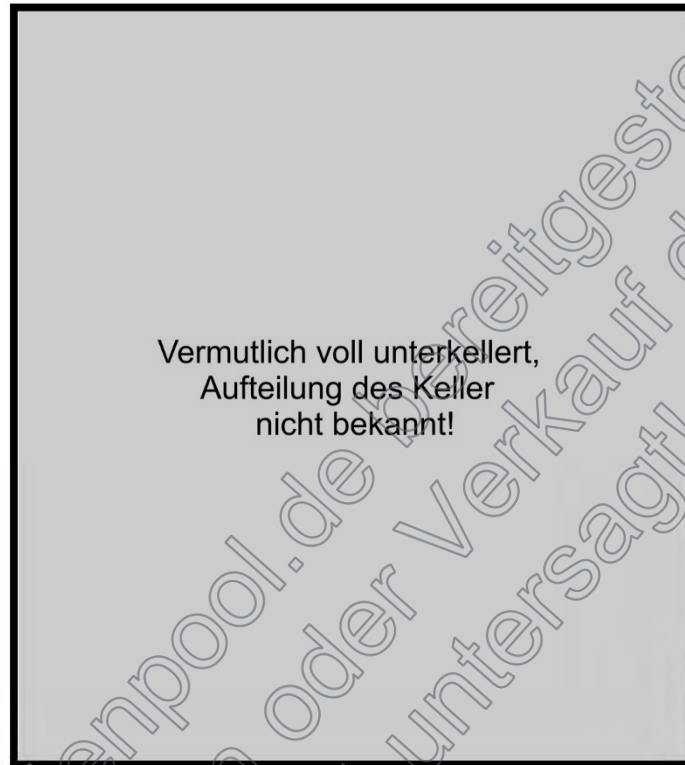


Bild 9

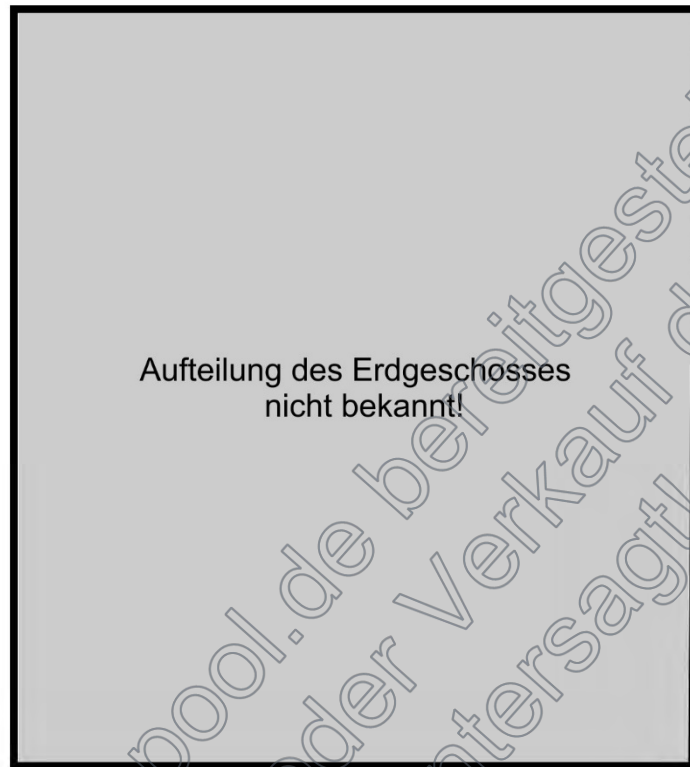
Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!

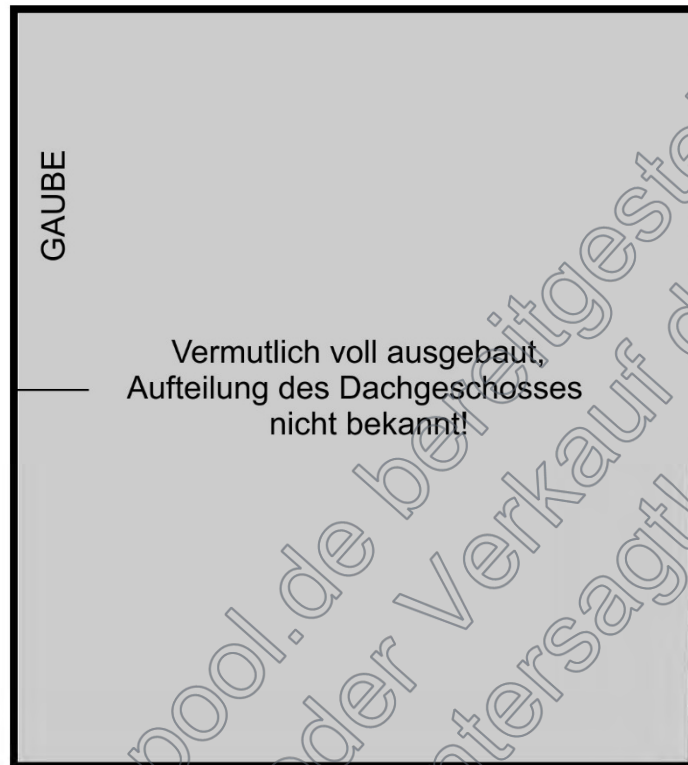
Erdgeschoss



Eingang

Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!

Dachgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 19.03.2023)

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

Adresse: Knesebecker Straße 19, 29378 Wittingen, Niedersachs
Gemarkung: 4107 (Wittingen), Flurnummer: 12, Flurstück: 142

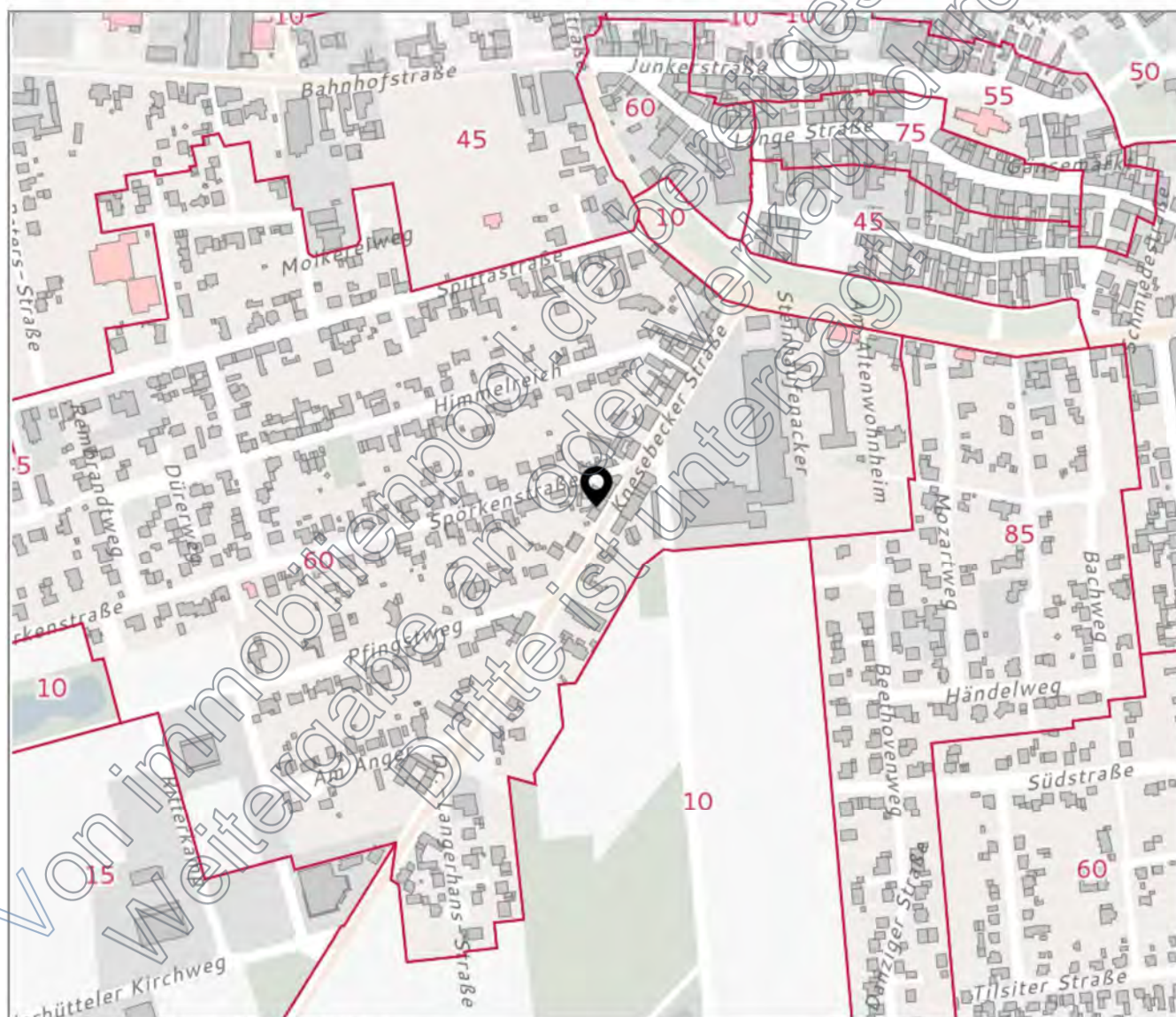


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08400071

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.72513&lng=10.73584&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=52.72513&lng=10.73584&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.72513&lng=10.73584&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

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

Begriffsdefinition

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

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

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

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

Darstellung

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

Verwendung der Daten

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

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

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