

Christian Bookmeyer



**Zertifizierter Sachverständigen für die
Markt- und Beleihungswertermittlung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)**

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Versicherungskaufmann

Amtsgericht Brake
-Vollstreckungsgericht-
Herr Thorsten Bamberg
Sielstraße 3
26919 Brake

Feldstraße 1
26936 Stadland

Telefon: 04737 92900
Telefax: 04737-929020
Internet: www.bookmeyer.de
eMail: immobilien@bookmeyer.de

Datum: 27.01.2025
Az.: 2024JulGA WeersJanßen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Resthof bebaute Grundstück
in 26349 Jade, Außendeicher Straße 18 (überarbeitete Version)



im Zwangsversteigerungsverfahren NZS 6 K 12/23 (Az. des Gerichts)

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.07.2024 ermittelt mit rd.

295.000 €.

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Wohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Wirtschaftsteil	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4	Nebengebäude.....	13
3.5	Außenanlagen.....	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	15

4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	24
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	25
4.6.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	26
4.6.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.6.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.7	Verkehrswert.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
6	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Resthof
Objektadresse:	Außendeicher Straße 18 26349 Jade
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jade, Blatt 4914, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Jade, Flur 5, Flurstück 104/2, zu bewertende Fläche 634 m ² ; Gemarkung Jade, Flur 5, Flurstück 105, zu bewertende Fläche 448 m ² ; Gemarkung Jade, Flur 5, Flurstück 341/106, zu bewertende Fläche 12.804 m ² ; Gemarkung Jade, Flur 5, Flurstück 101/5, zu bewertende Fläche 3.683 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Brake vom 22.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgestellt werden.
Wertermittlungstichtag:	24.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	24.07.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 03.07.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer und der Sachverständige nebst Mitarbeiter
Eigentümer:	anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gulfhof) aus dem 19. Jahrhundert im Außenbereich der Gemeinde Jade. Nach dem Kauf im Jahre 2013 haben die jetzigen Eigentümer das Wohnhaus umgebaut und im Wirtschaftsteil zwei massive Innenausbauten zu Wohnzwecken errichtet. Der nördliche Innenausbau beinhaltet den Schlaf-/Ankleide-/Badezimmerbereich und der südliche Innenausbau einen Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang und eine Einliegerwohnung. Für diese Baumaßnahmen liegen nach Angaben der Eigentümer keine Baugenehmigungen vor.

Mit Schreiben vom 03.07.2024 hat der Sachverständige beim Landkreis Wesermarsch um Bauakteneinsicht gebeten. Darauf hat der Landkreis geantwortet, dass zum Objekt Außendeicher Str. 18 in Jade keine relevanten Vorgänge ermittelt werden konnten. Ob für den Scheunenausbau eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann, müsste ggf. vom zuständigen Bauamt des Landkreises Wesermarsch geprüft werden.

Der Sachverständige geht jedoch davon aus, dass diese Innenausbauten – bis auf den Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang – aufgrund von massiven Setzungsrissen (siehe Bilderdokumentation als Anlage) durch mangelhafte Gründung bei gleichzeitiger massiver Bauausführung von einem Erwerber wieder zurückgebaut bzw. abgerissen werden. Anstelle des Schlaftraktes im Wirtschaftsteil, unterstellt der Sachverständige eine wohnwirtschaftliche Erschließung des Wohnhausdachgeschosses mit Erstellung einer Treppenanlage und Verlegung des Schlaftraktes ins Dachgeschoss mit entsprechendem Ansatz der Kosten.

Mit Email vom 28.07.2024 bittet der Miteigentümer J. darum, dass bis auf Nahaufnahmen von Baumängeln keine Bilder ins Gutachten zu integrieren, die auf seine Privatsphäre schließen lassen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Der im Nordwesten Niedersachsens gelegene Landkreis Wesermarsch grenzt im Westen an die kreisfreie Stadt Oldenburg (Oldb.) und an die Landkreise Ammerland und Friesland sowie den Jadebusen, im Norden stößt er an die Nordsee, im Osten bildet die Weser die Grenze zu den Landkreisen Cuxhaven und Osterholz sowie zum Land Bremen und im Süden grenzt er an die kreisfreie Stadt Delmenhorst und den Landkreis Oldenburg. Kreisstadt ist Brake (Unterweser). Die Wesermarsch liegt in der Norddeutschen Tiefebene. Der vorherrschende Landschaftstyp ist die Marsch, die zu zwei Dritteln unterhalb des mittleren Flutwasserspiegels liegt und nur durch Deiche vor Überflutung geschützt ist, die den ganzen Landkreis zum Wasser der Weser, Nordsee und Jadebusen umgeben. Im Westen schließt die Marsch an die Geest an. An der B 211 befindet sich in Loyermoor der so genannte Geest-Abbruch, der eine Höhendifferenz von gut 30 Meter überbrückt. Im Süden durchfließt die Hunte von Oldenburg kommend den Landkreis und mündet bei Elsflöth in die Weser. Hauptverkehrswege im Landkreis Wesermarsch sind die Bundesstraßen B 212 (Nord-Süd-Richtung), die am Anleger der Weserfähre im Ortsteil Blexen der Stadt Nordenham beginnt und im Süden bis zur Kreisgrenze in der Gemeinde Lemwerder führt, die Bundesstraße B 211 in Ost-West-Richtung (Anbindung an das regionale Oberzentrum Oldenburg) und die Bundesstraße B 437 in Ost-West-Richtung (Anbindung an die Bundesautobahn A 28 Richtung Wilhelmshaven). Beim Ortsteil Kleinensiel der Gemeinde Stadland führt der Wesertunnel auf die rechte Weserseite und zur Anbindung an die A 27 (Cuxhaven – Bremen).
Ort und Einwohnerzahl:	Jade (ca. 6000 Einwohner); Ortsteil Jaderaußendeich (ca. Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Oldenburg (Oldb.) (ca. 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover <u>Bundesstraßen:</u> B 437 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 29, AS Jaderberg <u>Bahnhof:</u> Jaderberg <u>Flughafen:</u> Bremen

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich; Die Entfernung zum Ortszentrum Jaderberg beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof) ca. 5 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage im Außenbereich
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	landwirtschaftliche bzw. tlw. wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	übliche (durch landwirtschaftliche Betriebe)
Topografie:	überwiegend eben, soweit ersichtlich

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Privatweg:</u> ca. 350 m bzw. 125 m lang und ca. 10 m breit <u>mittlere Tiefe des Flurstücks 341/106:</u> Breite ca. 58 m, Tiefe 215 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 17569,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Geh-/Radweg einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; eine Gasleitung quert nach Eigentümerangaben östlich des Wohnhauses des Flurstück 341/106; Kleinkläranlage mit gültiger Genehmigung (lt. Eigentümerangaben)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes; tlw. eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	besondere Gründung aufgrund starkvariiender Erdschichten mit Mooranteilen nötig
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Jade, Blatt 4914 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich angefragt. Nach Auskunft des Landkreises Wesermarsch vom 22.07.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

2.5.3 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Alterschließung an einer Kreisstraße. Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nach Kenntnisstand des Sachverständigen nicht an.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Resthof bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend Stellplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

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.

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.

Insbesondere wurde 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.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus (Wohnteil eines Gulfhofes); eingeschossig; teilunterkellert (ca. 40 m ²); nicht ausgebautes Dachgeschoss (für die Bewertung wird unterstellt, dass die im Wirtschaftsteil vorhandene Schlafraktkfläche von ca. 53 m ² ins Dachgeschoss verlagert wird); freistehend
Baujahr:	1873 (lt. Jahressteine über dem Scheunentor)
Modernisierung:	2013 überwiegend modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümer)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 134 m ² im Erdgeschoss und rd. 53 m ² im Dachgeschoss (nach unterstellter Verlagerung); die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 32 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnteils beträgt rd. 322 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nach Eigentümerangaben nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk, zum Wirtschaftsteil verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

ein Kellerraum, eine Vorratskammer

Erdgeschoss:

Diele, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Flur in offener Bauweise, Gäste-WC

Dachgeschoss:

(unterstellte Verlagerung) Treppenzugang, Schlafen, Ankleide, Badezimmer; Bodenraum mit Erweiterungsmöglichkeit

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

Konstruktionsart:	Massivbau (Gulfhof)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke im Keller; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holz <u>Geschosstreppe:</u> durchschnittliche Qualität (Annahme)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt befindet sich im Wirtschaftsteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach mit Krüppelwalm <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Kleinkläranlage (Baujahr vor 2013 nach Eigentümerangaben); Kellerentwässerungspumpe
Elektroinstallation:	umfangreiche Ausstattung; Zählerschrank, drei Unterverteilungen, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, tlw. unfertig
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr ca. 2013/14; BrennerPellet-Spezialheizkessel; Fußbodenheizung, zusätzlicher Offenanschluss
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Ausbauplatten, Putz, Rohfaser, Anstrich, tlw. Fliesen
Deckenbekleidungen:	Ausbauplatten, Deckenputz, Rohfaser, Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Mehrscheibenverglasung (dreifach) mit Sprosseneinteilung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; <u>Badezimmer:</u> (aktuell im Wirtschaftsteil) freistehende Wanne, offener Duschbereich (bodengleich), WC, Waschtisch; <u>Gäste-WC:</u> WC, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, erhebliche Rissbildung im Schlaftrakt/Badezimmer
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

3.3 Wirtschaftsteil

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wirtschaftsteil (Gulfscheune); mit Querstall; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1873 (lt. Jahresstein über dem Scheunentor)
Modernisierung:	2013 tlw. Innenausbauten und technische Anlagen
Flächen und Rauminhalte	die Nutzfläche beträgt rd. 625 m ² (überschlägig ermittelt); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 694 m ²
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Scheunenteil, Einbauten in leichter Bauweise (technische Anlagen), Heizungsraum, Querstall; massive, ohne Genehmigung errichtete Innenausbauten: Schlafen, Ankleide, Badezimmer (Schlaftrakt zum Wohnteil); Einliegerwohnung mit drei Räumen/Küche, Dusche/WC; Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang und Dusche/WC

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	tlw. Holzbalken mit Dielung
Hauseingang(sbereich):	2-flügeliges Holz-Scheunentor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> siehe Wohnteil

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Warmwasserversorgung:	siehe Wohnteil
-----------------------	----------------

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton und Pflaster; im Bereich der Wohnräume Fliesen, Laminat und Kunststoffbeläge auf Estrich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen:	tlw. Ausbauplatten, Putz, Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; und Sprossen; Stallfenster mit Einfachverglasung Beschläge
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	dem Nutzungszweck entsprechende Wasser- und Abwasserinstallation
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Setzungsrisse im Bereich der massiven Innenausbauten, tlw. nicht zu öffnende Fenster, gerissener Schornstein, tlw. Mauerwerksrisse, Unterhaltungsrückstände im Bereich der Dacheindeckung7 -entwässerung

3.4 Nebengebäude

Remise/Schuppen: Fachwerk bzw. Holz mit Satteldach; abgängig

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kleinkläranlage; einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Wildwuchs, einfache Einfriedungen; insgesamt unterdurchschnittlich

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 26349 Jade, Außendeicher Straße 18 zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jade	4914	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Jade	5	104/2	634 m ²
Jade	5	105	448 m ²
Jade	5	341/106	12.804 m ²
Jade	5	101/5	3.683 m ²

Fläche insgesamt:	17.569 m²
-------------------	-----------------------------

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Resthof	4.173 m ²
Restfläche		13.396 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		17.569 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	24.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 17.569 m ² Bewertungsteilbereich = 4.173 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1500	4.173	× 0,40	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 12,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,00 €/m²	
Fläche	×	4.173 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	50.076,00 € rd. 50.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **50.100,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Wohnbaufläche im Außenbereich mit einer Grundstücksgröße von 1.500 m². Die Gebäude- und Freifläche des Bewertungsobjektes ist laut Katasterangaben mit 4.173 m² deutlich größer. Der Sachverständige bewertet daher eine Teilfläche von 1.500 m² mit dem vollen Bodenrichtwert von 30 €/m² und die darüber hinauschießende restliche Hofraumfläche von 2.673 m² mit 2 €/m². Daraus ergibt sich ein Gesamtwert der Hofraumfläche von 50.346,00 € (1.500 m² x 30 €/m² + 2.673 m² x 2 €/m²), was einem durchschnittlichen Bodenwert von rd. 12 €/m² oder 40% des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen im Außenbereich entspricht. In der Tabelle wird daher eine Flächenanpassung von 40% oder 0,4 vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Wirtschaftsteil
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.054,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	322,00 m²	694,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	354.388,00 €	170.030,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.466,88 €	310.644,81 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.466,88 €	310.644,81 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		71 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	35 Jahre
• prozentual		47,89 %	50,00 %
• Faktor	x	0,5211	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	337.394,99 €	155.322,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	337.394,99 €	160.322,41 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		497.717,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	507.717,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	557.817,40 €
Sachwertfaktor	x	0,82
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	457.410,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	185.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	272.410,27 €
	rd.	272.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,2	0,8	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,1	0,8	0,1	
Fußböden	5,0 %			0,8	0,2	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	1,1 %	74,7 %	24,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	1,1	9,63
3	1.005,00	74,7	750,74
4	1.215,00	24,2	294,03
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.054,40 gewogener Standard = 3,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.054,40 €/m² BGF
 rd. 1.054,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wirtschaftsteil

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zuschlag für Teilkeller	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Gebäude: Wirtschaftsteil

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
verbleibende Einbauten	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden prozentual vom Herstellungswert des Gebäudes ermittelt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsschadens 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.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird 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 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-185.000,00 €
unterstellte Modernisierung (Verlegung des Schlaf-7Ankleide-/Badbereiches aus dem Scheunentrakt ins Dachgeschoss mit Treppenanlage), Dachertüchtigung, Abriss der neu erstellten Innenausbauten in der	-185.000,00 €
Summe	-185.000,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe
Grünlandzahl (GZ)	= 50

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 24.07.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 17.569 Bewertungsteilbereich = 13.396 m²
Grünlandzahl (GZ)	= 50

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,10 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	13.396	× 1,00	
Grünlandzahl (GZ)	50	50	× 1,00	
Pflegezustand	guter Zustand	unterdurchschnittlicher Zustand	× 0,95	
Wegeanteil	normal üblicher Anteil	überdurchschnittlicher Anteil	× 0,85	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,70 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,70 €/m²	
Fläche	×	13.396 m²	
Bodenwert	=	22.773,20 €	
	rd.	<u>22.800,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 insgesamt **22.800,00 €**.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		22.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	22.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	22.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	22.800,00 €
	rd.	<u>22.800,00 €</u>

4.6.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.6.3 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungsobjekts (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 Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, 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.

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A			272.400,00 €
Restfläche			22.800,00 €
Summe	-----	-----	295.200,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **295.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof bebaute Grundstück in 26349 Jade, Außendeicher Straße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jade	4914	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Jade	5	104/2, 105, 341/106, 101/5

wird zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 mit rd.

295.000 €

in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

27. Januar 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2006
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (Hrsg.); Grundstücksmarktdaten 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Fotos

Anmerkung: Aufgrund der Email des Miteigentümer J. vom 28.07.2024 – siehe unter 1.4 - sind im Gutachten bis auf Nahaufnahmen von Baumängeln keine weiteren Bilder aus dem Wohnteil integriert, die auf die Privatsphäre des Miteigentümer J. schließen lassen.

Anlage 6: Grundbuchauszug

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

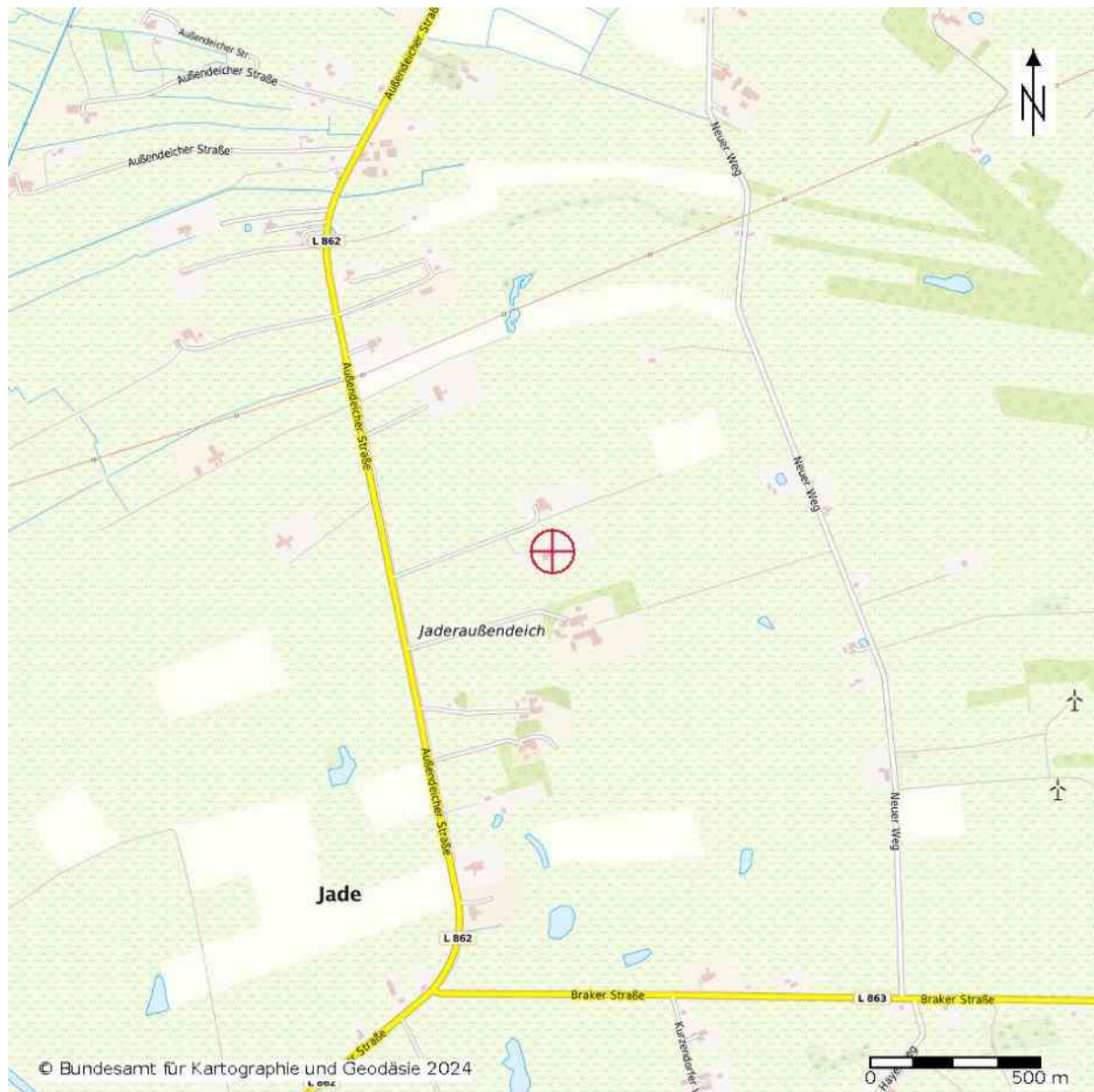
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

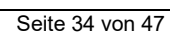
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



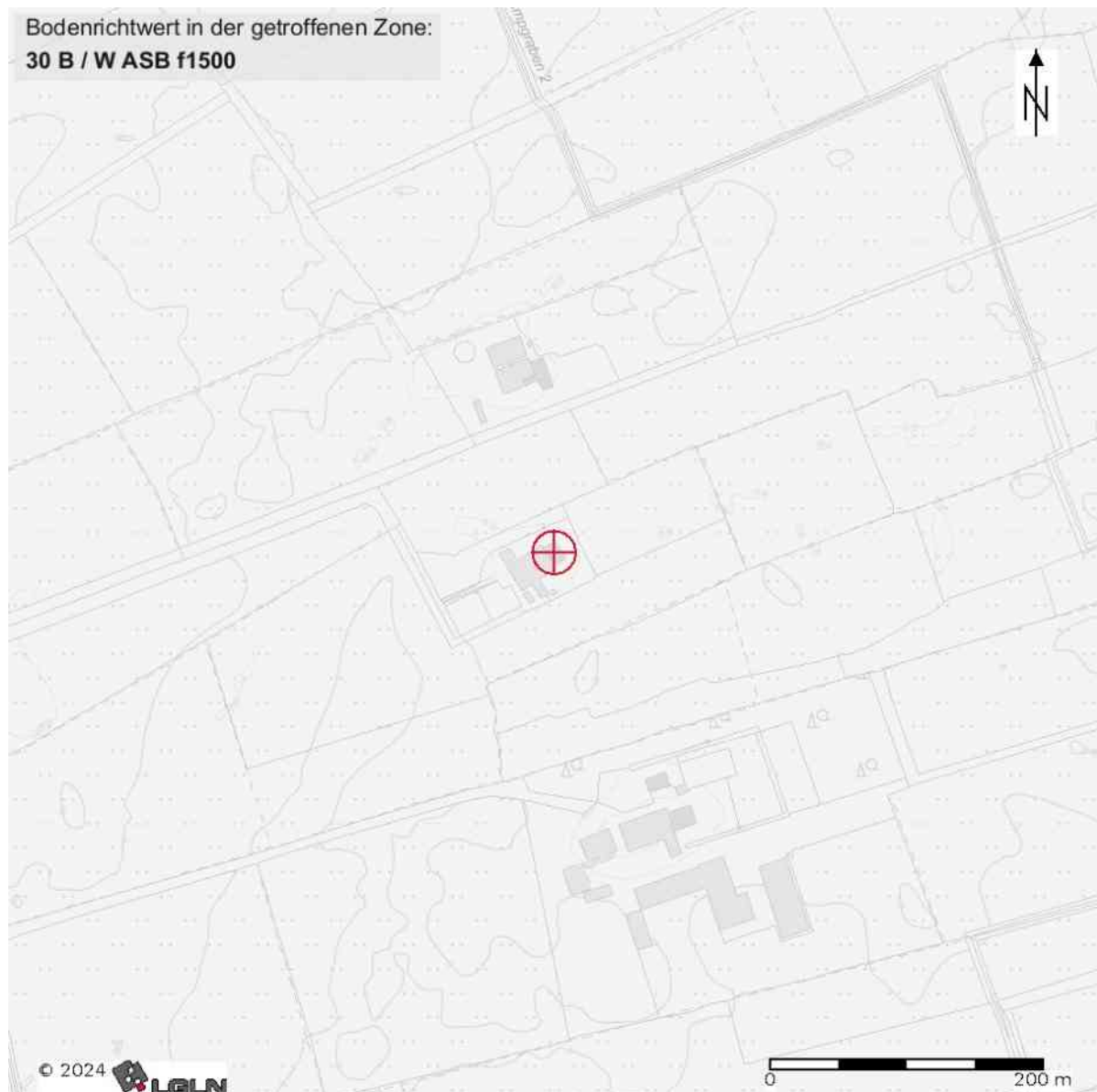
(lizenzziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Seite 1 von 1



Anlage 4: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 9



Wohnteil, Nordostansicht



Wohn-/Wirtschaftsteil, Nordwestansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 9



Wohnteil, Ostansicht



Wohn-/Wirtschaftsteil mit Querbau, Südostansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 9



Wohn-/Wirtschaftsteil mit Nebeneingang und Querbau, Ostansicht



Wirtschaftsteil mit Querbau, Südansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 9



abgängige Remise/Schuppen, Südwestansicht



Gartenhaus hinter der Remise, Südansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 9



Diele im Wirtschaftsteil mit Innenausbauten und Wohnungstür



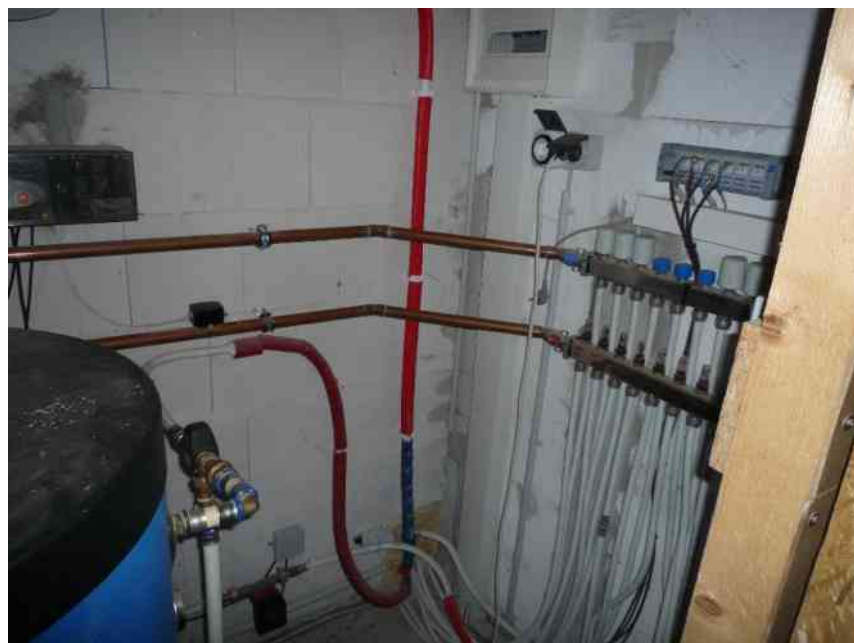
Abstellraum im Queranbau

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 9



Heizungsraum im Wirtschaftsteil



Heizungsraum im Wirtschaftsteil

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 9



Teilkeller unter dem Wohnteil



zzt. nicht ausgebautes Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 9



Riss im Ankleidezimmer



Riss im Schlaftrakt

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 9



Riss un Absackung im Bereich der Einliegerwohnung



gerissener Schornstein

Seite 1 von 3

Freigegeben am 16.02.2004, Willen

Grundbuch von

Rezirk Jade

Blatt 4914

Brake (Unterweser) Jade 4914 · letzte Änderung 08.12.2023 · Ausdruck vom 01.07.2024 · Seite 1 von 11

Amtsgericht		Grundbuch von				Blatt	Bestandsverzeichnis	
Brake		Jade				4914		
1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	Laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung laufender Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Flurstück	Liegenschaftsb.	Wirtschaftsart und Lage	ha a m ²
			a	b	c/d	e	f	g h i
Elder	1	-	Jade	5	101/2 104/2 105 341/106		Verkehrsfläche, Jaderaußeneich Verkehrsfläche, Jaderaußeneich Verkehrsfläche, Jaderaußeneich Gebäude- und Freizeitecke, Landwirtschaftsfläche, Außendeicher Straße	00 37 73 00 06 34 00 04 48 01 28 04
Zehrer	2	1	Jade	5	104/2		Verkehrsfläche, Jaderaußeneich	6 34
			Jade	5	105		Verkehrsfläche, Jaderaußeneich	4 48
			Jade	5	341/106		Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,	1 28 04
			Jade	5	101/5		Außendeicher Str. (1-5, 2-26) 18	36 83
			Jade	5	101/6		Verkehrsfläche, Jaderaußeneich	30
						Von Neubult nach Süderschweiburg - L 562		

Seite 2 von 3

----- Brake (Internswort) Jeda 4914 - letzte Änderung 08.12.2023 - Ausdruck vom 01.07.2024 - Seite 3 von 11

Brake (Unterweser) Jade 4914 · letzte Änderung 08.12.2023 · Ausdruck vom 01.07.2024 · Seite 4 von 11

Anlage 6: Grundbuchauszug

Seite 3 von 3

Amtsgericht Brake (Unterweser)		Grundbuch von Jade	Blatt 4914	1 Bogen Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Grundbuch	Lasten und Beschränkungen		
		1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche zur Größe von ca. 90 qm aus dem Flurstück 10-72-Flur 5 für das Land Niedersachsen. Gemäß Bewilligung vom 14.09.2004 (URNr. 537/04, Notar Jade, Varel) eingetragen am 19.10.2004. Hegemann		
2	2	Auflassungsvormerkung für Thomas Janßen, geb. am 23.08.1965 und Bettina Lübben geb. Westß, geb. am 20.06.1964, zu je 1/2 Anteil. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 200.000,00 EUR nebst bis zu 20 % Zinsen seit Bestellung des vorbehaltenen Rechts und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig. Gemäß Bewilligung vom 19.04.2013 (URNr. 64/2013, Notar Rosemann, Schortens) eingetragen am 04.07.2013. Eek		
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (6 K 12/23). Eingebracht am 08.12.2023. Formans		

Brake (Unterweser), Jade 4914 - letzte Änderung 08.12.2023 - Ausdruck vom 01.07.2024 - Seite 5 von 11

Amtsgericht Brake (Unterweser)		Grundbuch von Jade	Blatt 4914	1 Bogen Abteilung II
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 2	Laufende Nummer d. Spalte 3	Laufende Nummer d. Spalte 4	Laufende Nummer d. Spalte 5
2	Der Vorbehalten Vorrang ist teilweise dem Recht Abt. III Nr. 11 eingebracht. Eingebracht am 25.09.2013. Eek	1	Gelöscht am 05.08.2008. Hegemann	
		2	Gelöscht am 28.10.2013. Eek	

Brake (Unterweser), Jade 4914 - letzte Änderung 08.12.2023 - Ausdruck vom 01.07.2024 - Seite 6 von 11