



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert des Erbbaurechts



Objekt: Stadt Verden (Aller), Fuhrenkamp 48



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Eitzer Straße 34, 27283 Verden
Telefon: 04231 808 413 Fax: 04231 808 500
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de
Ansprechpartnerin: Frau Reese

**GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Verden (Aller)	
Straße, Hausnummer:	Fuhrenkamp 48	
Grundbuchbezirk:	Verden	
Grundbuchblatt:	5291 (Erbbaugrundbuch)	Laufende Nummer: 4
Gemarkung:	Verden	
Flur:	35	
Flurstücke:	74/210, 74/280 und 74/281	
Gesamtfläche:	855 m ²	
Erbbauberechtigter:	siehe gesondertes Begleitschreiben	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 31.05.2022 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsingenieur Gerd Ruzyzka-Schwob
ehrenamtlicher Gutachter: Immobilienmakler Nils Hendrik Gieße
ehrenamtlicher Gutachter: Architekt Dipl.-Ing. Kai Struckmann

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.05.2022 den Verkehrswert (Marktwert) des Erbbaurechts mit

250.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	6
1.1	Auftragsdaten	6
1.2	Weitere Angaben	6
1.3	Wertermittlungsstichtag	6
1.4	Qualitätsstichtag	7
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	7
1.6	Unterlagen	7
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	8
2.1	Lagemerkmale	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	11
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	14
2.5	Entwicklungszustand	14
2.6	Bauliche Anlagen	15
2.6.1	Wohnhaus	15
2.6.2	2 Garagen	22
2.6.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	24
3.1	Grundlagen	24
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2	Kaufpreissammlung	24
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4	Literatur	24
3.2	Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3	Bodenwert des fiktiven Volleigentums	26
3.3.1	Vergleichswerte	27
3.3.2	Bodenrichtwerte	27
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	29
3.3.4	Gesamtbodenwert	30
3.4	Sachwertverfahren für das fiktive Volleigentum	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	33
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.4.6	Sachwert des Grundstücks im fiktiven Volleigentum	36
3.5	Vergleichswertverfahren für das fiktive Volleigentum	37
3.5.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	38
3.5.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	41
3.5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
3.5.4	Vergleichswert	41
3.6	Wert des Grundstücks im fiktiven Volleigentum	42
3.7	Vergleichswert des Erbbaurechts	43
3.7.1	Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	43
3.7.2	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	44
3.7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44

3.7.4	Vergleichswert des Erbbaurechts	44
3.8	Verkehrswert des Erbbaurechts	45
	Merkblatt Gutachterausschuss	47

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 47 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Verden (Aller)
Auftragseingang:	17.03.2022
Aktenzeichen Auftraggeber:	10 K 11/21
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	31.05.2022
Weitere Teilnehmer:	siehe gesondertes Begleitschreiben

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten (personenbezogene Angaben werden in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
siehe gesondertes Begleitschreiben
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
siehe gesondertes Begleitschreiben
- c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:
siehe Kap. 2.6.1
- g) ob Altlasten bekannt sind:
siehe Kap. 2.2.4

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 31.05.2022.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (31.05.2022).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Erbbaurechtsvertrag
- Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus mehreren Flurstücken. Diese bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden hier gemeinsam bewertet. Die im Folgenden verwendete Bezeichnung „Grundstück“ bezieht sich auf das gesamte Wertermittlungsobjekt, soweit nicht anders vermerkt.

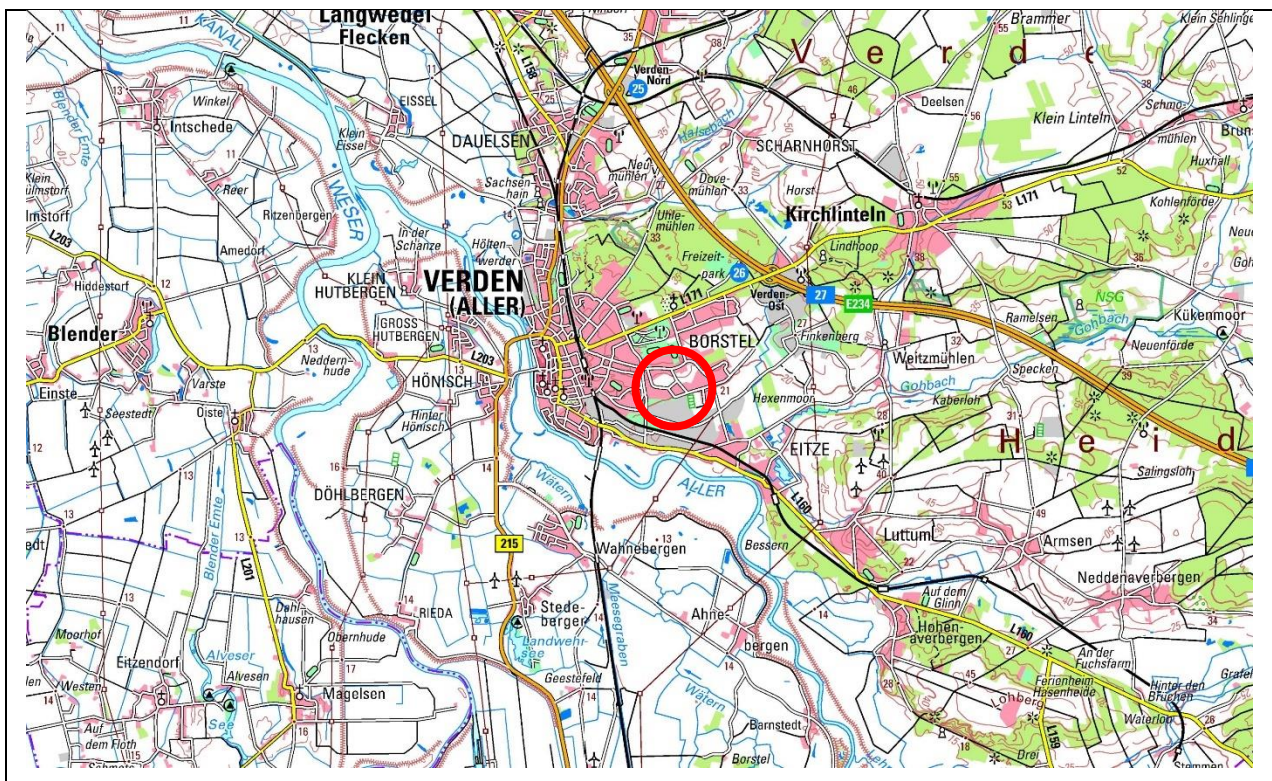
2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet in der Stadt Verden (Aller).

Die Stadt Verden (Aller) ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden Mittelzentrum und hat mit ihren Ortsteilen insgesamt rund 28.000 Einwohner.

Die Anschlussstelle „Verden-Ost“ an der Autobahn A 27 liegt ca. 3 km entfernt, die Entfernung zum Bahnhof Verden an der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen beträgt ca. 2 km. Läden des täglichen und erweiterten Bedarfs, Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie ein Hallen- / Freibad und ein Krankenhaus sind in Verden vorhanden.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

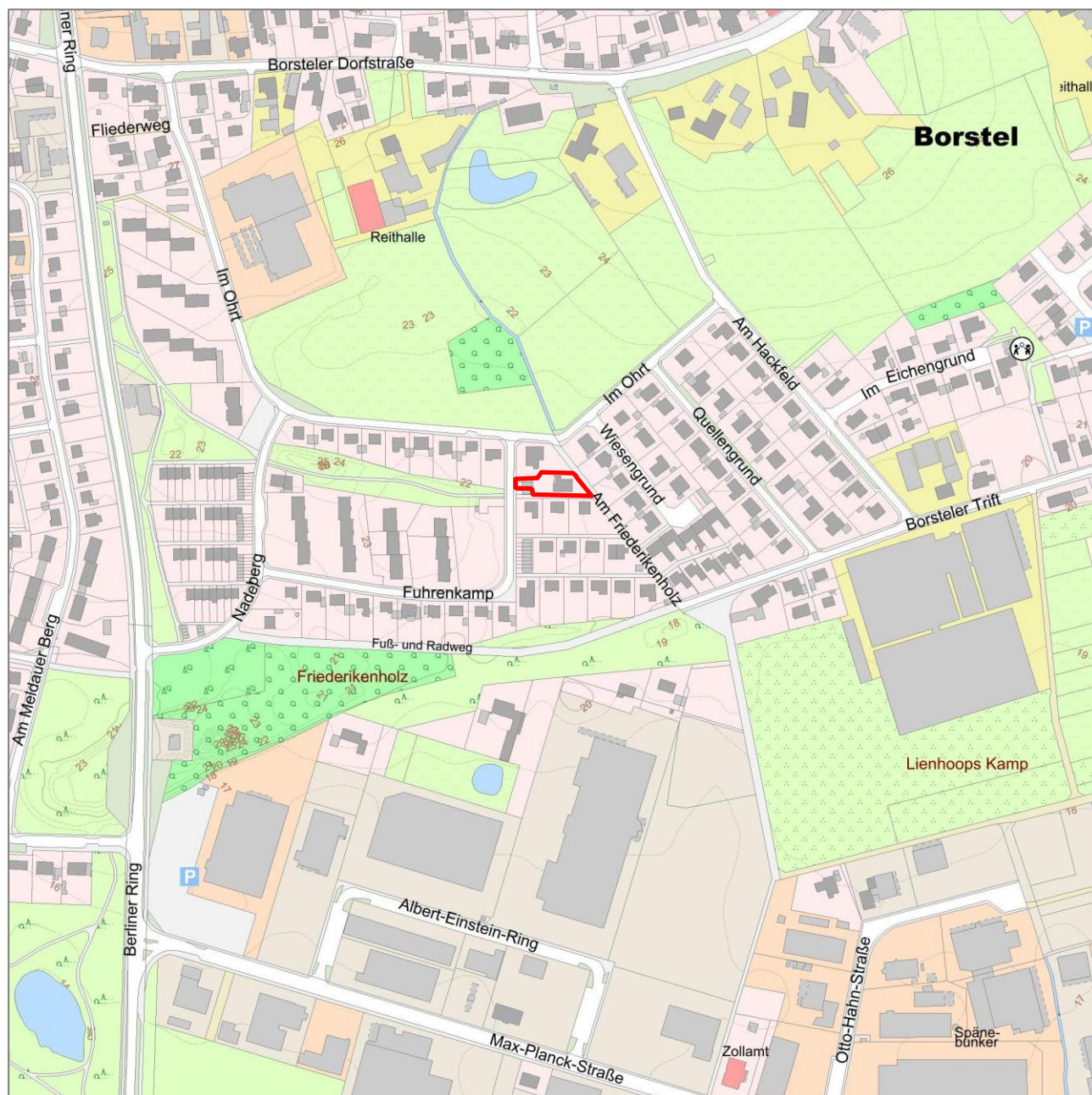
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken und im weiteren Umfeld auch einigen Mehrfamilienhausgrundstücken. Ca.

200 m südlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

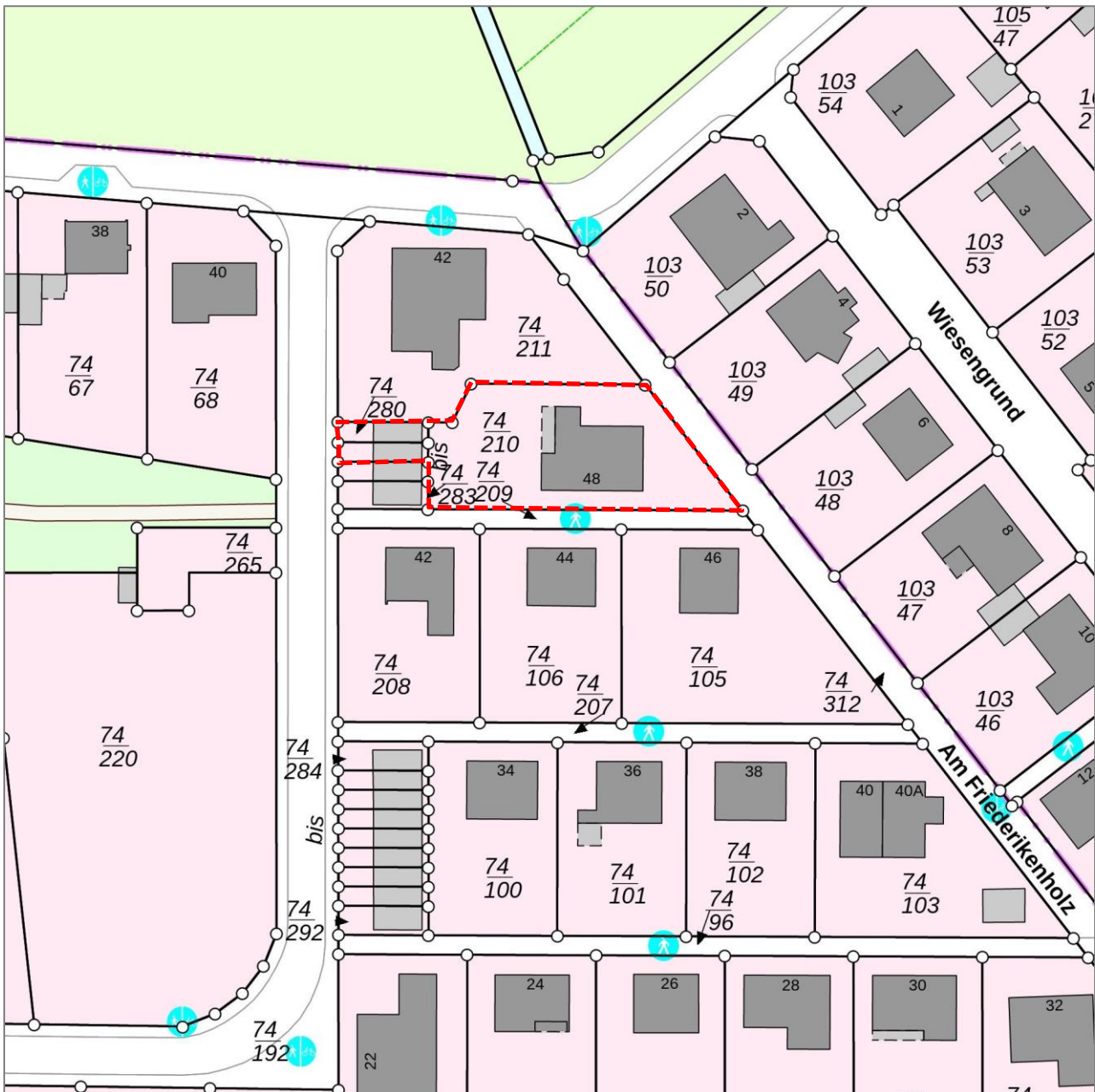
© 2022  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 855 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Garten angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straßen „Fuhrenkamp“ und „Am Friederikenholz“ (nur Fußgänger) erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige asphaltierte Anliegerstraße (Fuhrenkamp) mit beidseitigem Fußweg und Beleuchtung.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den Straßen vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Verden (Aller) liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Verden (Aller) vor, der 1965 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit, offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Die Garagenflurstücke 74/280 und 74/281 sind entsprechend als Garagen festgesetzt.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches von Verden Blatt 5291 ist folgendes vermerkt (gekürzte Wiedergabe):

lfd. Nr. 4: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Verden Band 167 Blatt 5290 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück in Abt. II Nr. 1 vom 1. Juli 1965 bis zum 31. Dezember 2055. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Gebäude nicht erforderlichen Teile des Grundstücks. Zur Veräußerung des Erbbaurechts, zur Bestellung von Wohnungserbbaurechten [...], zu jeder Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten und Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten [...], zu jeder Änderung des Inhalts dieser dinglichen Rechte, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, und zur Eintragung von Vormerkungen für zustimmungsbedürftige Belastungen bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Belastung mit Hypotheken und Grundschulden gilt als erteilt, wenn sie für Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechtes sowie für Bausparkassen eingetragen werden. [...]

In der Abteilung II des Erbbaugrundbuches sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen enthalten (gekürzte Wiedergabe):

lfd. Nr. 3: Erbbauzins von 390,56 DM [...] jährlich vom 1. Juli 1965 ab für den jeweiligen Eigentümer des in Band 167 Blatt 5290 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. [...] eingetragen am 27. Februar 1974.

lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des in Band 167 Blatt 5290 unter Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Ingetragen am 27. Februar 1974.

In Abt. II des Grundbuches (Grundstückseigentum) von Verden Blatt 5290 sind das Erbbaurecht sowie ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten eingetragen.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

weitere Regelungen im Erbbaurechtsvertrag (gekürzt, nicht vollständige Wiedergabe)

Dem Gutachterausschuss liegt der Erbbaurechtsvertrag vom 19.11.1965 vor.

Das Erbbaurecht wurde für den Zeitraum vom 01.07.1965 bis zum 31.12.2055 bestellt. Der jährliche Erbbauzins betrug ab 01.07.1965 zunächst 326,06 DM, wurde jedoch gem. Eintragung in Abt. II Nr. 4 auf 390,56 DM vom 01.07.1965 ab erhöht.

Die Anpassungsklausel wurde schuldrechtlich vereinbart und bezieht sich auf den Lebenshaltungskostenindex für die mittlere Verbrauchergruppe – Vierpersonenhaushalt mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes – (Verbrauchsschema 1962 = 100). Sobald sich dieser Index gegenüber dem für Januar 1965 (107) um mehr als 10 % ändert, soll sich vom Beginn des nächsten Kalenderjahres an der Erbbauzins um den gleichen Prozentsatz ändern. Eine erneute Änderung soll entsprechend bei einer erneuten Veränderung des Index um weitere 10 % stattfinden, auch hier ist der Basisindex der von Januar 1965 (107).

- ➔ Nach Angabe des Eigentümers wurde der Erbbauzins zuletzt am **01.01.2022** angepasst und beträgt seitdem **602,60 €**.

Weiter wurde bestimmt, dass, sobald eine Erhöhung des Erbbauzinses um mehr als 20 % eingetreten ist, eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses im Grundbuch einzutragen ist. Die Kosten für die Eintragung trägt die Grundstückseigentümerin.

Es besteht ein Vorrecht zur Erneuerung des Erbbaurechts sowie gegenseitige Vorkaufsrechte.

Bei Heimfall werden 2/3 des gemeinen Wertes des Bauwerkes entschädigt, jedoch nicht mehr, als die tatsächlich aufgewendeten Kosten für die Ausführung der gemäß diesem Vertrag genehmigten Bauten abzüglich eines Satzes von 1 % dieser Kosten für jedes angefangene Kalenderjahr seit Fertigstellung der Bauten.

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf werden 2/3 des gemeinen Wertes der Bauwerke entschädigt.

Auf Verlangen der Grundstückseigentümerin ist der Erbbauberechtigte zum Kauf des Grundstücks verpflichtet. Der zu entrichtende Kaufpreis entspricht dem 20-fachen des zum Kaufzeitpunkt zu entrichtenden Erbbauzinses.

Bei Verletzung der Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrages verfällt der Erbbauberechtigte in eine Vertragsstrafe bis zu 2.000 DM nach dem Ermessen der Grundstückseigentümerin für jeden Fall der Zuwiderhandlung.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz

Das Fachinformationssystem der niedersächsischen Denkmalpflege (ADABweb) weist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes kein Denkmal aus.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Stadt Verden (Aller) bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % zu erwarten. Diese Daten basieren allerdings auf Daten aus dem Jahr 2012 mit einer Basis von 26.600 Einwohnern. Sie sind inzwischen veraltet. Veröffentlichungen einer neuen Vorausberechnung mit dem Zeithorizont 2040 verzögern sich laut www.wegweiser-kommune.de noch. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 27.636 Einwohner am 31.12.2020 auf 27.593 Einwohner am 30.09.2021 gefallen.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.6.1 Wohnhaus

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Ein-/Zweifamilienhaus
	Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: überwiegend unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	ca. 1966/67
	1973 Ausbau des Bodenraumes zu einem Zimmer
	Baugenehmigungen: liegen vor
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: ca. 498 m ²
	Wohnfläche: ca. 210 m ² (Berechnungen gemäß Bauzeichnungen)
	Nutzfläche: rd. 115 im KG (überschlägig)
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundrisse (am Ende des Kapitels)
	im Keller: Flur, 6 Kellerräume
	im Erdgeschoss (EG): Flur, Bad, Gäste-WC, Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Abstellraum, 3 Schlaf-/Kinderzimmer, Wintergarten, Freisitz
	im Dachgeschoss (DG): Flur, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer, 2 Schlaf-/Kinderzimmer
	Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung, Wohnungen nicht vollständig gegeneinander abgeschlossen
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Kalksandlochsteine, tlw. mit Verblender, tlw. Putz mit Anstrich
Dach:	Walmdach mit Betondachsteinen
Außentüren:	Holz mit Einfachverglasung
Fenster:	Holz mit Einfachverglasung
Innenwände:	Kalksandlochsteine, Putz mit Anstrich oder Tapeten, Sanitärräume mit Fliesen, Küchen mit Fliesenspiegel

Innentüren:	Holz, tlw. mit Glaseinsatz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Putz mit Anstrich oder Tapeten
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Linoleum zum KG, offene Holztreppe zum DG
Fußböden:	schwimmender Estrich, Sanitärräume gefliest, übrige mit PVC, Fliesen oder Teppich
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: Wanne, Waschbecken und WC Gäste-WC im EG: WC und Waschbecken Bad im DG: Dusche, Waschbecken und WC Bad im KG: Dusche und Waschbecken jeweils einfacher Standard aus dem Baujahr
Heizung:	Gaszentralheizung (1993) mit Warmwasserbereitung, ehemalige Öltanks im KG noch vorhanden, nach Angabe entleert aber nicht gereinigt, Rippen- und Flachheizkörper, Heizkörpernischen, KG mit Heizkörpern,
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Loggia
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	Schäden an der Kelleraußentreppe, Schäden an den Dachrinnen, Schäden am First, Risse am Außenputz, Schornsteinkopf schadhaf
Einstufung des Zustandes:	es besteht ein Nachholbedarf an Bauunterhaltung

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,2** zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein bedarfsabhängiger Energieausweis vor. Darin wird für das Wertermittlungsobjekt ein Endenergiebedarf eines energetisch nicht wesentlich modernisierten Einfamilienhauses festgestellt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	55 Jahre
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	16 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Das (wertrelevante) Baujahr ergibt sich aus der bestimmten Restnutzungsdauer und dem Bewertungsstichtag. Bei einer hier auf Grundlage des Wertermittlungsmodells abgeleiteten Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einer gemäß Wertermittlungsmodells vorgegebenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren errechnet sich zum Wertermittlungsstichtag ein (wertrelevantes) Baujahr von 1968.

Fotos



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



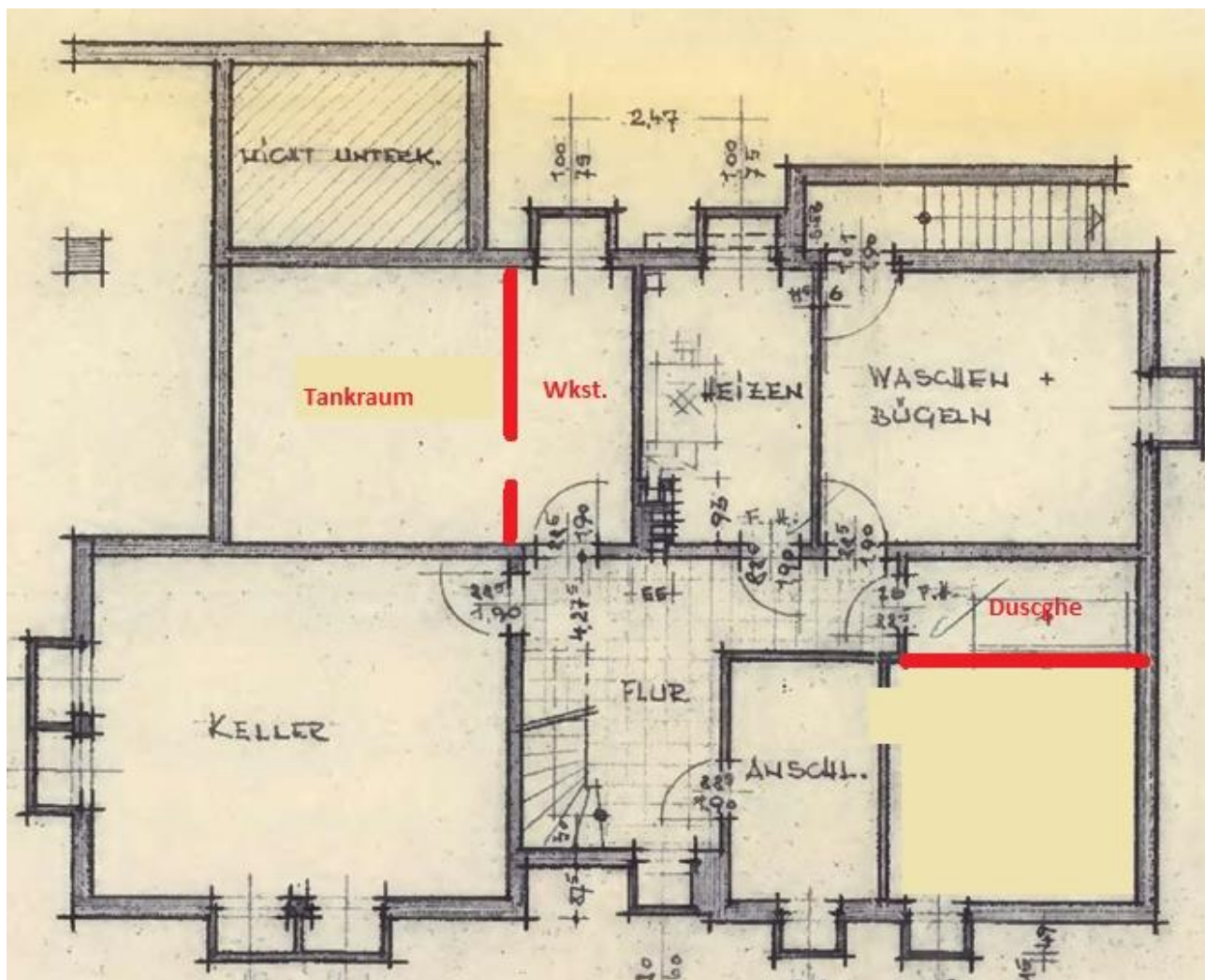
Ansicht von Süden



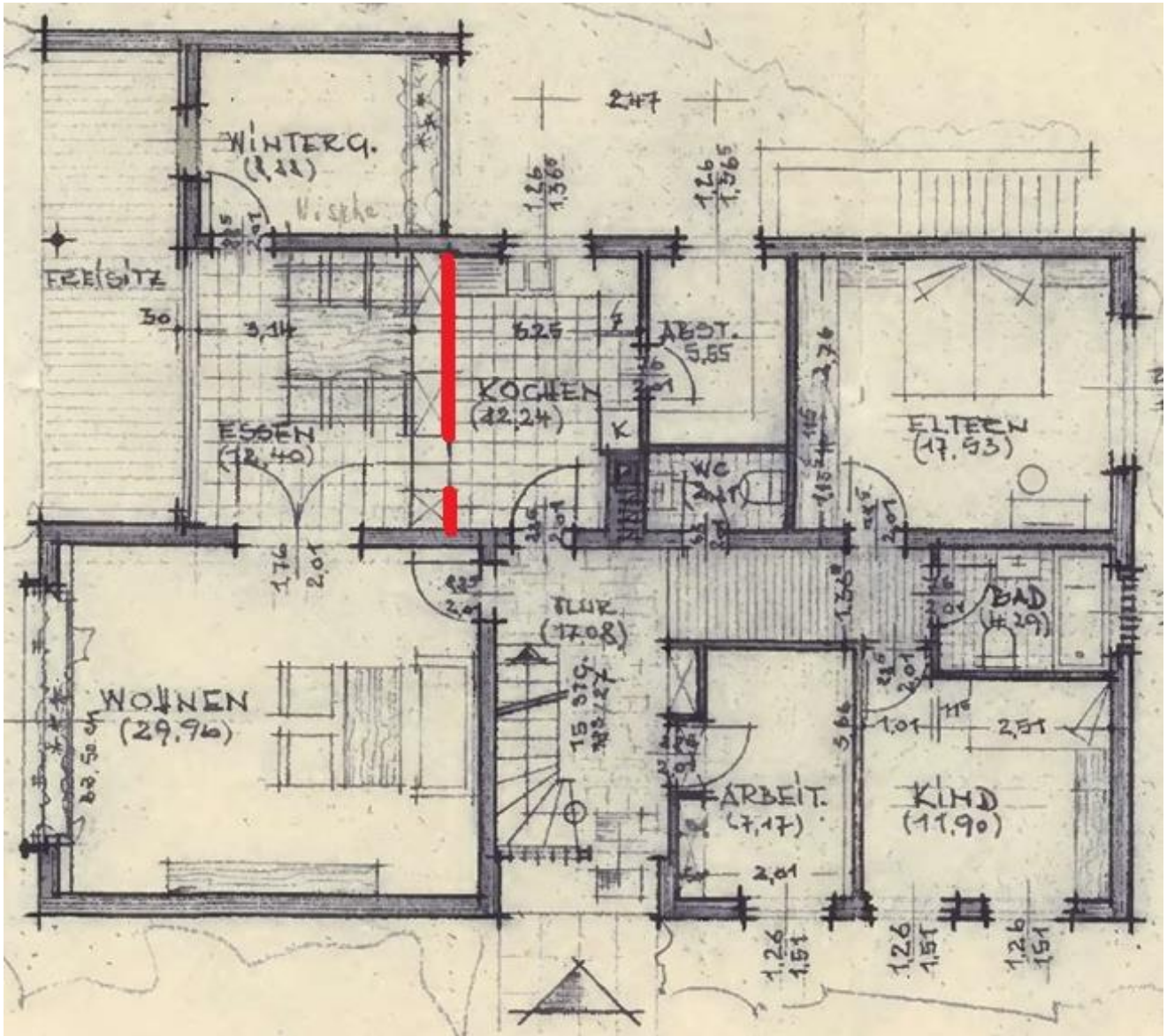
Ansicht von Westen

Grundrisse

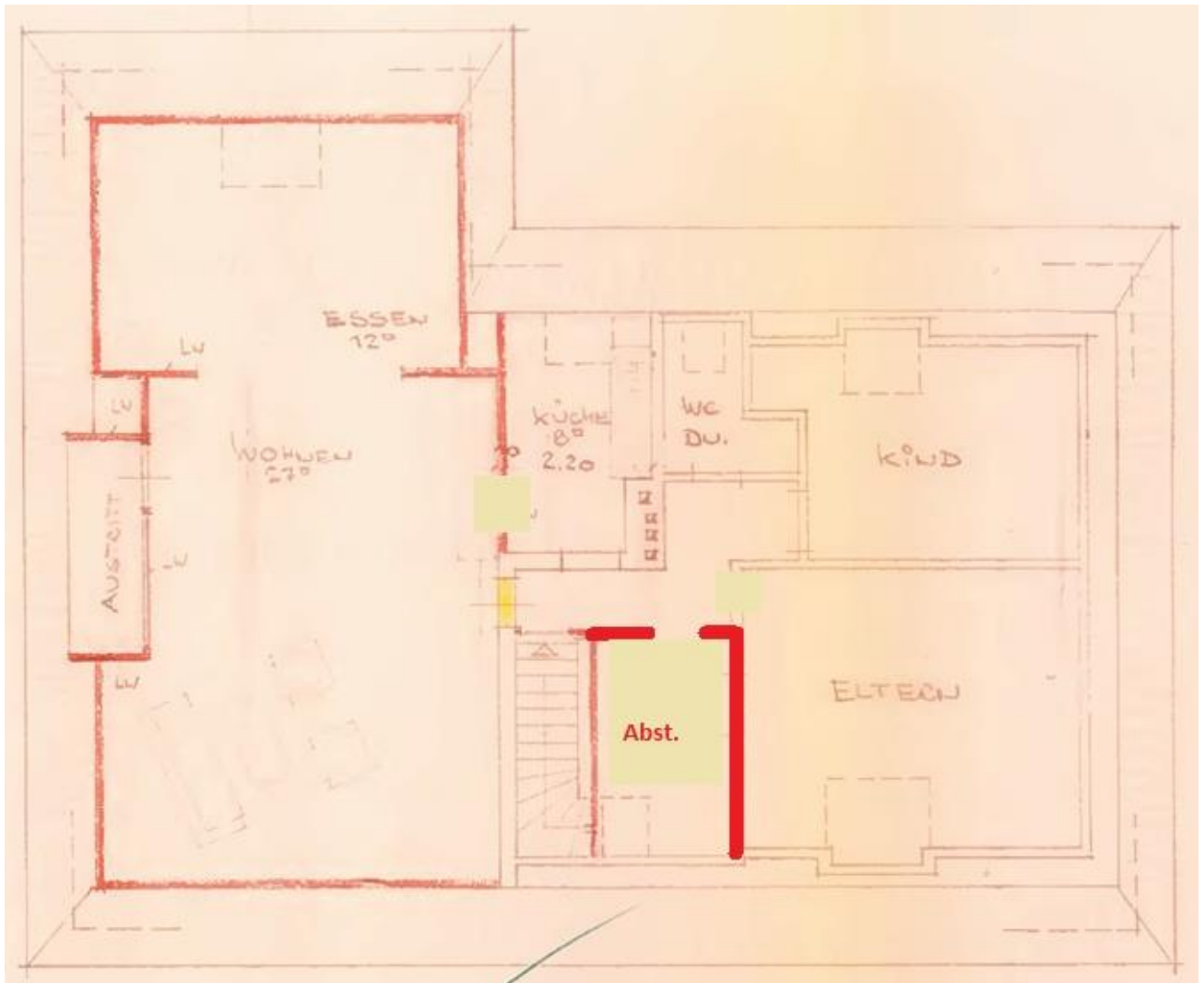
Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich, mit Ergänzungen)

Kellergeschoss

Erdgeschoss



Dachgeschoss



2.6.2 2 Garagen

Gebäudeart: Gebäudetyp: 2 Garagen
Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: ca. 1973
Baugenehmigung: liegt vor

Größe: Bruttogrundfläche: insgesamt 46 m²
Nutzfläche: je Garage ca. 20 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Kalksandstein, Putz, tlw. mit Verblender
Dach: Flachdach, Faserzementplatten, Trapezblech
Außentore: Stahlkipptore, Metalltür zum Garten
Fenster: Glasbausteine
Geschossdecken: Holzbalkendecke
Fußboden: Estrich
Technische Ausstattung: Elt. vorhanden
Besondere Bauteile: ./.

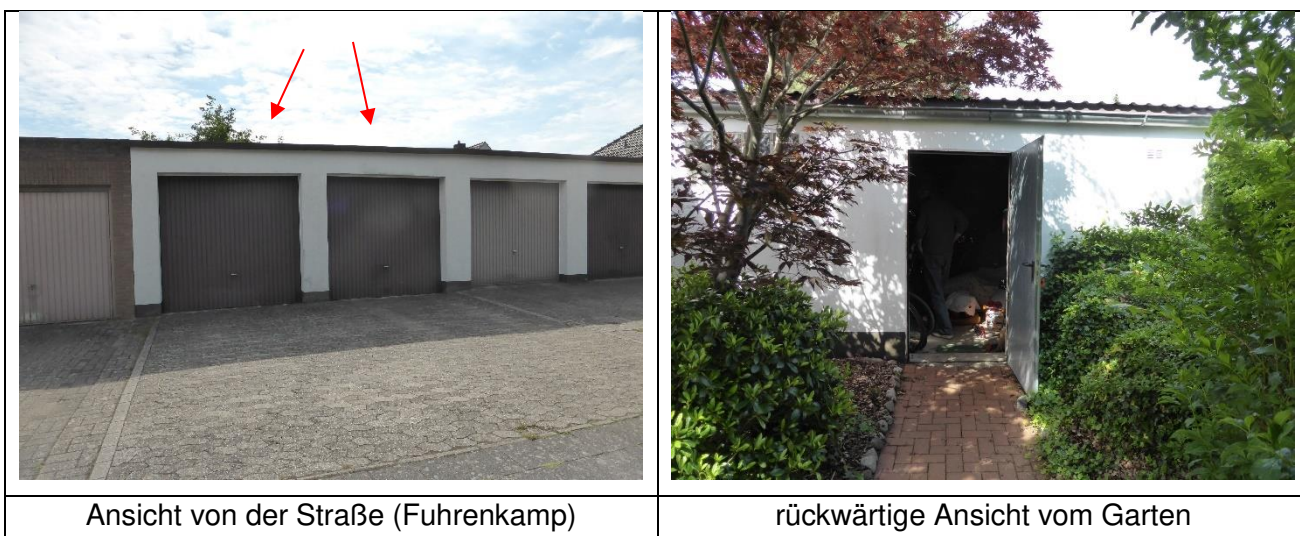
Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: es sind keine über das normale Maß der Alterswertminderung hinausgehende Mängel oder Schäden sichtbar
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) normal

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre
bisheriges Alter: 49 Jahre
Modernisierungsgrad
(gem. Anlage 2 ImmoWertV): nicht modernisiert
Restnutzungsdauer: 13 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos**2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Betonpflaster, Betonplatten
<u>Terrasse:</u>	Waschbetonplatten
<u>Einfriedung:</u>	Hecken, Maschendraht, Metallgitterzaun mit Mauersockel
<u>Gartenanlage:</u>	gepflegt
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	./.
<u>Sonstige Anlagen:</u>	./.



3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147 ff)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Für die Bewertung von Erbbaurechten sind die entsprechenden Regelungen zur Marktanpassung und zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in den §§ 49 und 50 ImmoWertV enthalten. Diese entsprechen in der Vorgehensweise den o.g. Beschreibungen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gemäß § 48 ImmoWertV kann der Verkehrswert eines Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren gem. den §§ 49 und 50 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Im vorliegenden Fall ermittelt der Gutachterausschuss den Verkehrswert des Erbbaurechts gem. § 49 (1) Satz 3 ImmoWertV ausgehend vom fiktiven Wert des Volleigentums unter Heranziehung des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 (2) Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des fiktiven Volleigentums wendet der Gutachterausschuss im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund der Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil neben der Lage und dem Bodenwert auch die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und die als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Daneben wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt, da eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte in den letzten Jahren veräußert wurde. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe einer mehrdimensionalen Schätzfunktion und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

3.3 Bodenwert des fiktiven Volleigentums

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche)

vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Die selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 855 m² auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG

Aus dieser Selektion ergab sich keine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen (weniger als 5). Diese werden hier aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben wird, bei der Bewertung finden sie jedoch Berücksichtigung.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 17.05.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Fuhrenkamp 48, 27283 Verden(Aller)
Gemarkung: 2134 (Verden), Flurnummer: 35, Flurstück: 74/210

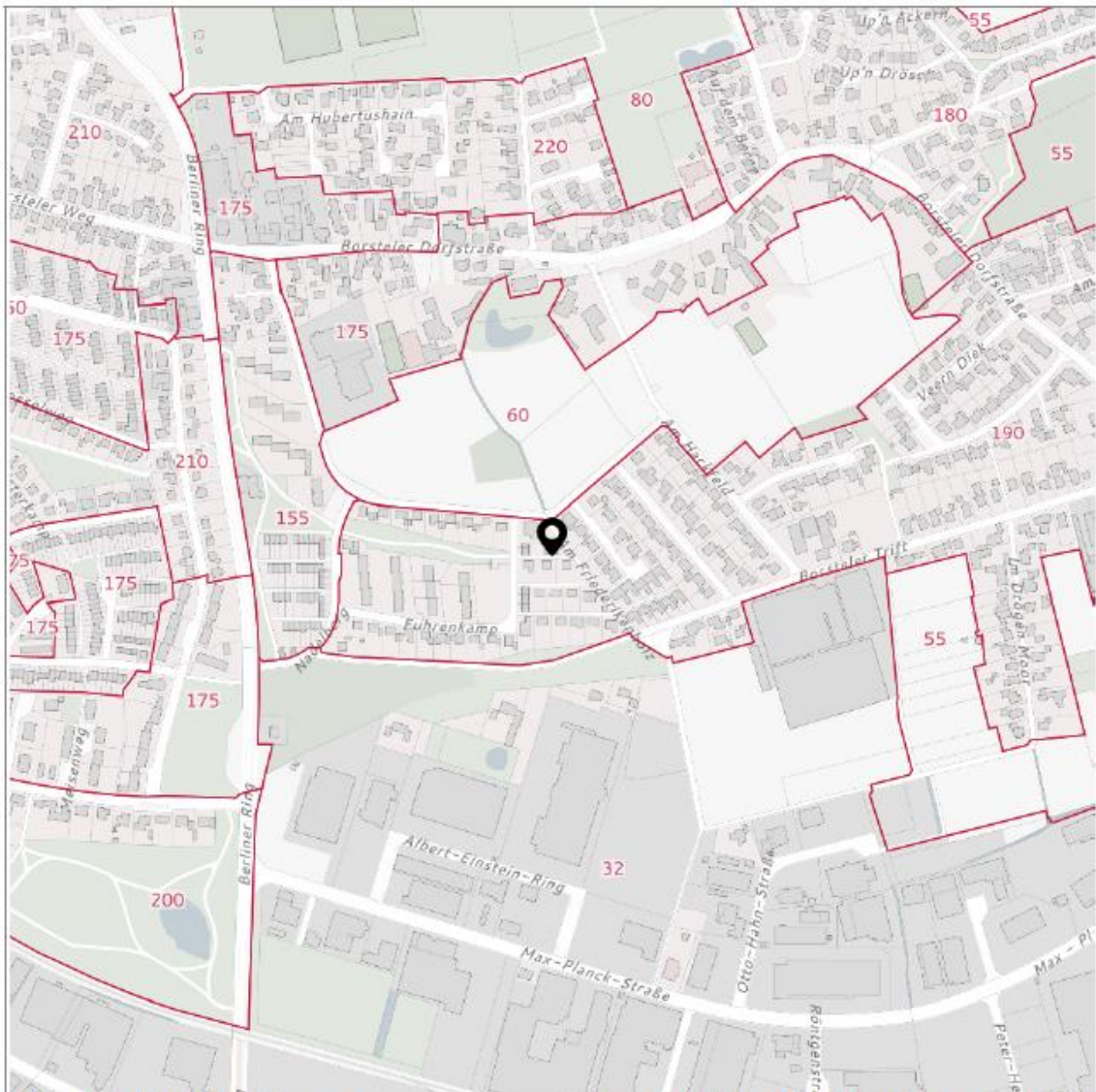


Abbildung nicht maßstabsgetreu

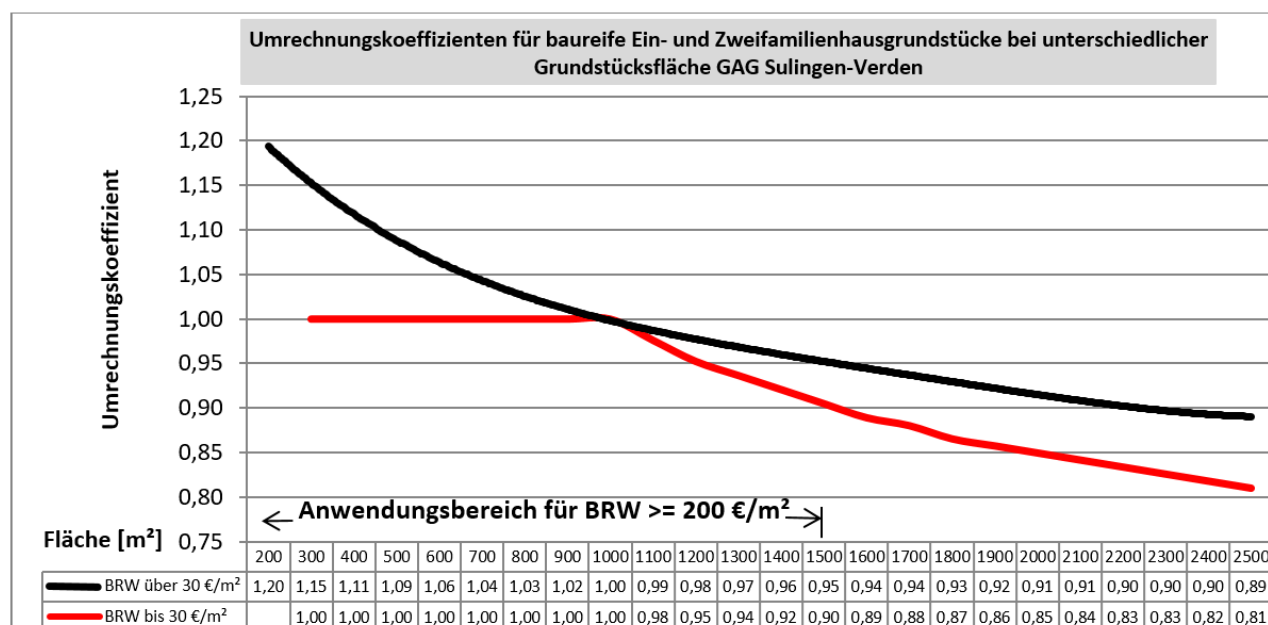
© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Bodenrichtwertzone: 03600156
Bodenrichtwert: 190 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundstücksfläche: 700 m²

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden (855 m²) gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

Zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwertes (€/m²) von der Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden, die eine nicht teilbare Einheit bilden, können die nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten angewendet werden.



Quelle: Grundstücksmarktdaten unter www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2022 GAG

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von $190 \text{ €/m}^2 \times 1,025 / 1,04 = \text{rd. } 187 \text{ €/m}^2$.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Auf Grundlage der oben genannten Vergleichspreise und des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen mittleren Bodenwert von 187 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind nicht vorhanden.

Hieraus ergibt sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert mit **187 €/m²**.

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	855 m ² *	187,00 €/m ² =	159.885 €

3.4 Sachwertverfahren für das fiktive Volleigentum

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und
3. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen,

die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Dremmel), der Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der Walmdachform gegeben. Entsprechend dem Sachwertmodell wird dies mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäude		Wohnhaus	2 Garagen		
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	498	46		
Normalherstellungskosten (NHK) 2010	€/m ²	691	485		
Index am WE-Stichtag		153,3	153,3		
Normalherstellungskosten am WE-	€/m ²	1.059	744		
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 3)	€	527.382	34.224		
Regionalfaktor		1,0	1,0		
Alter	Jahre	54	49		
Restnutzungsdauer	Jahre	16	13		
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	60		
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)		0,23	0,22		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	€	121.298	7.529		
insgesamt	€	128.827			
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile					
Art:		Herstellungskosten	Alterswertminderungsfaktor	Zeitwert:	
Kelleraußentreppe	€	6.000	0,23	1.380	
Loggia	€	5.000	0,23	1.150	
Eingangstreppe	€	3.000	0,23	690	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	132.047			

3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Ver- und Entsorgungsanlagen:		
Abwasser, Elektrizität, Wasser, Gas	€	6.000
Befestigungen und übrige Gartenanlage	€	5.000
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	11.000

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und
3. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (marktübliche Grundstücksgröße). Darüberhinausgehende Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	159.885
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	132.047
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	11.000
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	302.932

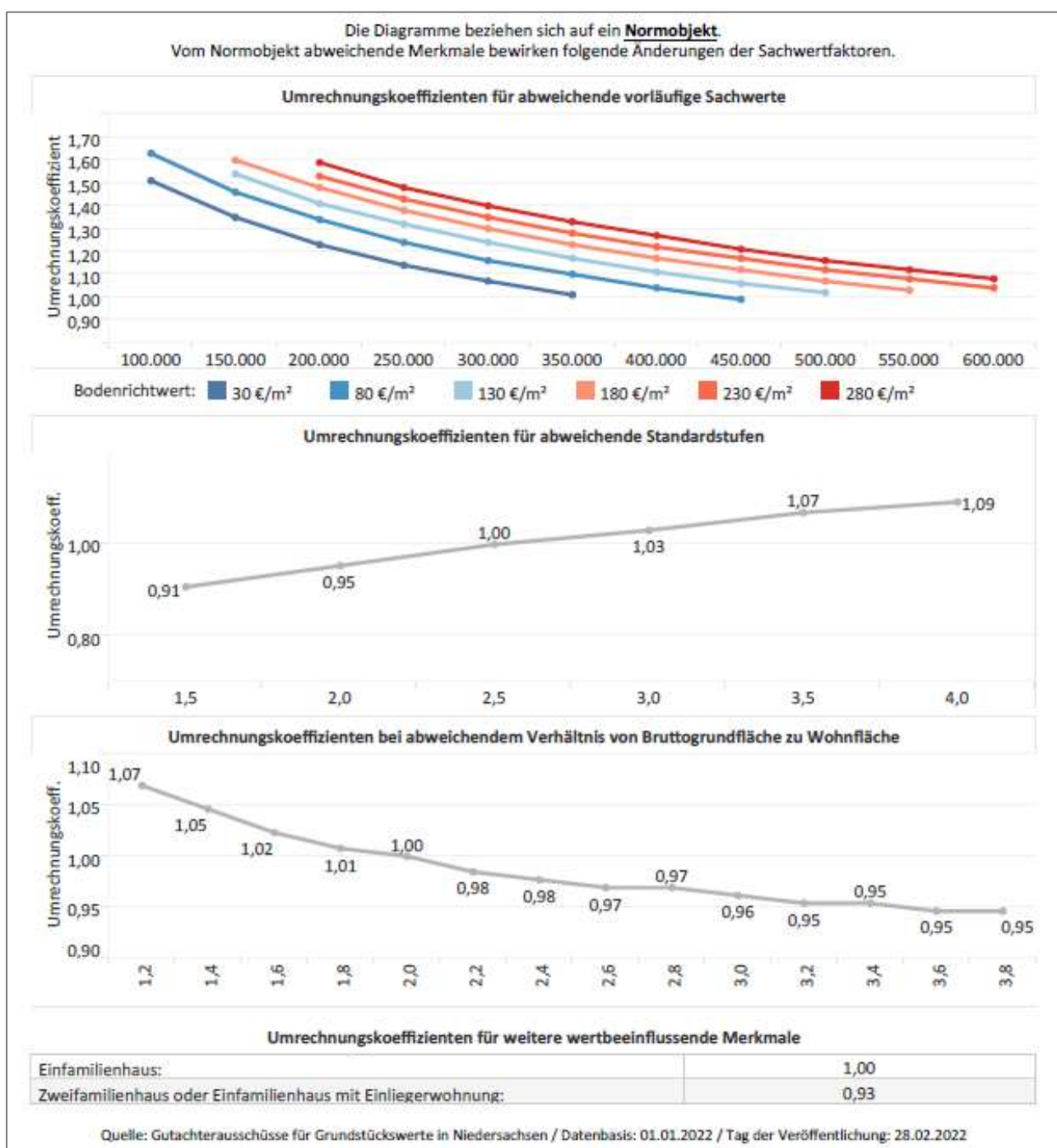
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Stichprobe für den übrigen Landkreis Verden (ohne das Bremer Umland) lässt sich wie folgt beschreiben:

Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht			
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022	Stichprobe: 314 Kauffälle			
Vorläufiger Sachwert [€]:	302.932	Merkmal	Min.	Max.	Median
Standardstufe:	2,2	Kaufzeitpunkt	04.01.2018	22.11.2021	30.12.2019
Bruttogrundfläche / Wohnfläche:	2,4	Vorl. Sachwert [€]	56.000	612.000	233.000
Bodenrichtwert [€/m²]:	190	Standardstufe	1,6	4	2,4
Zahl der Wohnungen:	Zweifam.hs./mit Einlieger..	Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,11	3,82	1,77
		Baujahr	1840	2017	1974
		Bodenrichtwert [€/m²]	17	215	80
Sachwertfaktor:	1,16				



Nach diesen Untersuchungen ergibt sich im Landkreis Verden (ohne das Bremer Umland) zum Bewertungsstichtag für ein freistehendes Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 1,16.

Dieser Sachwertfaktor ist nach Überzeugung des Gutachterausschusses auch für das Bewertungsobjekt angemessen, da es in seinen wesentlichen Merkmalen dem Normobjekt entspricht.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	302.932
Anpassung an die Marktlage			
ermittelter Sachwertfaktor	1,16		
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,16	€	48.469
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		€	351.401
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	gerundet	€	351.000

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Bei der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden ist zu beachten, dass über die Ansätze im jeweiligen Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand berücksichtigt wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind deshalb wertmindernd anzusetzen. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten. Dabei werden in der Regel nicht die vollständigen Kosten für eine Herstellung bzw. Reparatur angerechnet, es muss vielmehr analysiert werden, wie der Grundstücksmarkt auf Baumängel und Bauschäden reagiert und welchen Einfluss diese auf den Verkehrswert haben.

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung des Gutachterausschusses für vorhandene Baumängel/Bauschäden ein Abschlag in Höhe von **5.000 €** anzubringen.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks im fiktiven Volleigentum

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks (im fiktiven Volleigentum) ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	351.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	-5.000
Sachwert des Grundstücks	€	346.000
Sachwert des Grundstücks	gerundet	€ 346.000

3.5 Vergleichswertverfahren für das fiktive Volleigentum

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mit Hilfe eines Vergleichsfaktors ab.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 25 ImmoWertV). Die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sind zu bereinigen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder in sachgerechter Weise berücksichtigen lassen. Hierfür sind die allgemeinen Wertverhältnisse sowie die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und der beitragsrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Art der baulichen Anlagen, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen abgeleitet. Zur Ableitung werden geeignete statistische Verfahren herangezogen. Die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen werden mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise (z. B. mit Hilfe einer geeigneten mehrdimensionalen Schätzfunktion) berücksichtigt (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Der vorläufige Vergleichswert wird

- aus dem gegebenenfalls gewichteten Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts

bestimmt.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der

Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist aufgrund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch zusätzliche Umrechnungskoeffizienten oder durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

3.5.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Vergleichsfaktoren

Mit Hilfe einer Auswahl geeigneter Kaufpreise und einer mehrdimensionalen Regressionsfunktion ist es möglich, einen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor abzuleiten. Dies erfolgt mit Hilfe von funktionalen Beziehungen zu den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Einflussgrößen).

Die Zielgröße ist der angepasste Vergleichsfaktor (in €/m²-Wohnfläche). Er umfasst auch den Bodenwert. Die Auswertung läuft folgendermaßen ab:

Definition der Stichprobe

Der Gutachterausschuss leitet die Vergleichsfaktoren für die entsprechende Grundstücksart aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte der Kaufpreissammlung ab. Sonderfälle, wie Verwandtschaftskäufe oder Liebhaberpreise sind ausgeschlossen worden. Für die Analyse ist es zu nächst wichtig, eine relativ große Stichprobe mit breiter Streuung zu erhalten. Für den Landkreis Verden lässt sich die Stichprobe wie folgt beschreiben:

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Verden			
Stichprobenübersicht und Normobjekt			
Stichprobe: 806 Kauffälle			
Merkmal	Min	Max	Median
Kaufzeitpunkt	2018	2021	2020
Bodenrichtwert [€/m ²]	20	380	150
Modifiziertes Baujahr	1959	2018	1983
Wohnfläche [m ²]	64	300	158
Keller [%]	0	100	teilweise, unter 50 %
Standardstufe	1.6	4.2	2.6
rentierliche Grundstücksgröße [m ²]	166	2.400	895
Ausbaureserve im Dachgeschoss	nein	ja	nein
Baujahrsepoche	Vorkriegsbauten	Nachkriegsbauten	
Garage	nicht vorhanden	vorhanden	

Quelle: Grundstücksmarktdaten 2022 - www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2022  GAG

Einflussgrößen und Zielgröße

Die Zielgröße (Ergebnis der Analyse) ist der Vergleichsfaktor. Dieser Faktor wird von den oben aufgeführten Merkmalen beeinflusst. Diese Merkmale werden als Einflussgrößen bezeichnet.

Rechnerisches Modell

Aus der Analyse ergibt sich ein rechnerisches Modell, das die Beziehung zwischen den tatsächlich relevanten Einflussgrößen und der Zielgröße in einer Formel mit mehreren Koeffizienten und Exponenten beschreibt. Zum Beispiel kann man hieraus erkennen, dass und in welchem Ausmaß sich die Lage, das Baujahr oder die Wohnfläche auf den Preis auswirken. Auf die Darstellung dieser komplexen Regressionsformel wird hier verzichtet. Die Wirkungsweisen der einzelnen Einflussgrößen sind als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet als Grafik ggf. mit Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

Einflussgrößen des Bewertungsobjektes

Merkmal	
Wertermittlungsstichtag	aktuell
Lage (Bodenrichtwert)	190 €/m ²
Wertrelevantes Baujahr	1968
Wohnfläche	210 m ²
Grundstücksgröße (marktüblich)	855 m ²
Ausstattung (Standardstufe)	2,2
Unterkellerung	überwiegend
Ausbaureserve im DG	nein
Baujahrsepoche vor/nach 1945	nach 1945

Bei den Vergleichspreisen ist im Normalfall eine Garage oder ein vergleichbares Nebengebäude enthalten.

Ausgewählte Vergleichsobjekte

Aus der gesamten Stichprobe werden Vergleichsobjekte ausgewählt, die mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen und ihrer räumlichen Lage mit dem Bewertungsobjekt am besten zu vergleichen sind.

Die Vergleichsfaktoren der ausgewählten Kauffälle werden mit der Regressionsformel auf die wertbeeinflussenden Umstände des Bewertungsobjektes umgerechnet. Man erhält damit einen an das Wertermittlungsobjekt angepassten Vergleichsfaktor. Die wertbeeinflussenden Unterschiede sind damit berücksichtigt.

Die Vergleichsobjekte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Gemeinde	Kaufzeit	Lage- wert €/m ²	modifiz. Baujahr	Wohn- fläche m ²	Unter- kelle- rung	Stan- dard- stufe	Vor- Nach- kriegs BJ	rentierli- che Flä- che m ²	DG- Aus- baure- serve	origin. Kauf- preis €/m ²	umger. Ver- gleichs- preis €/m ²
Verden	2021,7	170	1977	236	ohne	2,2	nach	1100	nein	2030	2140
Verden	2021,3	165	1982	180	voll	2,3	nach	711	nein	2111	1930
Verden	2021,8	150	1986	200	ohne	3,0	nach	808	nein	2105	1703
Verden	2021,0	210	1973	213	voll	2,4	nach	773	nein	1784	1786
Kirchlinteln	2021,4	140	1983	196	ohne	2,9	nach	736	nein	2526	2321
Kirchlinteln	2021,7	140	1962	170	tlw.	1,8	nach	1265	nein	1059	1197
Verden	2021,2	215	1994	200	voll	3,1	nach	706	nein	1975	1324
Verden	2021,2	190	1974	157	voll	2,3	nach	702	nein	2070	1802
Verden	2021,0	170	1971	211	voll	2,2	vor	757	nein	1564	1926
Verden	2021,8	210	1981	161	tlw.	2,5	vor	409	nein	1733	1456
Kirchlinteln	2021,0	135	1969	190	tlw.	1,9	nach	801	nein	1490	1883
Verden	2020,9	125	1973	212	tlw.	2,0	nach	1012	nein	1486	1896
Verden	2021,9	190	1969	133	tlw.	1,9	nach	753	nein	2594	2209
Verden	2021,9	200	2012	188	ohne	3,5	nach	716	nein	2287	1126
Langwedel	2021,7	150	1987	203	tlw.	2,8	nach	674	nein	2438	2054
										Mittel- wert=	1783

Die auf die Merkmale des Wertermittlungsobjektes umgerechneten Vergleichsfaktoren je m² Wohnfläche liegen zwischen 1.126 €/m² und 2.321 €/m². Als Mittelwert ergibt sich ein Wert von 1.783 €/m² Wohnfläche inklusive Bodenwertanteil.

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen und der Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt. Eine zusätzliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Damit ergibt sich der Vergleichsfaktor zu 1.783 €/m².

Für die zusätzliche Garage ist ein Zuschlag in Höhe von 4.000 € erforderlich.

Der **vorläufige Vergleichswert** berechnet sich aus dem ermittelten Vergleichsfaktor durch Multiplikation mit der Objektgröße.

Wohnfläche		210 m ²
Vergleichsfaktor	x	1.783 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert		374.430 €
Zuschlag besondere Bauteile (soweit nicht enthalten)		0 €
Zuschlag weitere Gebäude		4.000 €
vorläufiger Vergleichswert	=	378.430 €

3.5.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

vorläufiger Vergleichswert		378.430 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,00
	=	378.430 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		378.430 €

3.5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses werden diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert mit einem Abschlag in Höhe von **5.000 €** berücksichtigt.

3.5.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert durch Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		378.430 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-5.000 €
Vergleichswert		373.430 €
Vergleichswert	gerundet	373.000 €

3.6 Wert des Grundstücks im fiktiven Volleigentum

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert (346.000 €) durch die Marktanpassung und beim Vergleichswert (373.000 €) durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt. Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Aufgrund des unterdurchschnittlichen Modernisierungsstandes des zu bewertenden Objekts ist dem Sachwertverfahren gegenüber dem Vergleichswertverfahren ein höheres Gewicht beizumessen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Wert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt **im fiktiven Volleigentum** Stadt Verden (Aller), Fahrenkamp 48 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.05.2022 mit

350.000 €

ermittelt.

3.7 Vergleichswert des Erbbaurechts

3.7.1 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation des Wertes des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (§ 49 (2) Satz 3 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss hat folgenden Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt und in den Grundstücksmarktdaten 2022 veröffentlicht:

Erbbaurechtskoeffizienten für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Wohnhäuser, bei denen das Eigentum an den baulichen Anlagen lediglich mit einem Erbbaurecht am Grundstück verbunden ist, erzielen im Vergleich zu einem im Normaleigentum stehenden Wohngrundstück meist niedrigere Kaufpreise. Aus vorliegenden geeigneten Kauffällen der Jahre 2017 bis 2021 wurde ein mittlerer Erbbaurechtskoeffizient (Verhältniszahl des erzielten Kaufpreises für das Erbbaurecht zum Vergleichswert des bebauten Grundstücks im Normaleigentum, siehe Abschnitt Nr. 9.2.4) ermittelt. In diese Untersuchung sind nur die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eingeflossen, bei denen die wesentlichen Daten zum Gebäude (u.a. das Baujahr und die Wohnfläche) und die wesentlichen Daten zum Erbbaurecht (z. B. der tatsächliche Erbbauzins) bekannt geworden sind. Kauffälle bei denen sich ein Erbbaurechtskoeffizient über 1,00 ergab, wurden ausgeschlossen, da hier besondere Verhältnisse zu vermuten sind.

Abhängigkeiten der Kaufpreise und des Erbbaurechtskoeffizienten von den einzelnen Vertragsbedingungen oder von Grundstücks- und Gebäudemerkmalen können aus der dafür zu kleinen Stichprobe nicht abgeleitet werden.

Erbbaurechtskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahre 2017 – 2021 GAG Sulingen-Verden (36 Fälle)			
	von	bis	mittlerer Wert
Untersuchungszeitraum	2017	2021	2019
Wohnfläche	81 m ²	239 m ²	138 m ²
Wohnflächenpreis	351 €/m ²	2.132 €/m ²	1.053 €/m ²
Baujahr	1950	1996	1962
Restlaufzeit des Erbbaurechts	11 Jahre	82 Jahre	41 Jahre
Bodenrichtwert	25 €/m ²	265 €/m ²	75 €/m ²
Rendite (Erbbauzins / Bodenrichtwert)	0,1 %	2,7 %	0,4 %
Erbbaurechtskoeffizient	0,45	1,00	0,71

Quelle: Grundstücksmarktdaten 2022 - www.immobiliemarkt.niedersachsen.de

© 2022  GAG

Elf dieser Fälle befinden sich in der Stadt Verden. Das Mittel dieser Fälle entspricht ungefähr dem Mittel der großen Stichprobe.

Das Bewertungsobjekt weist hinsichtlich des Erbbaurechts folgende Werte auf:

Wohnfläche	210 m ²
Baujahr	1967
Bodenrichtwert	190 €/m ²
Restlaufzeit des Erbbaurechts	33 Jahre
erzielbare Rendite	bei 602,60 € → 0,4 %

Damit liegt das zu bewertende Objekt hinsichtlich der Rendite im Mittelfeld der Stichprobe. Die übrigen Abweichungen gegenüber dem Mittel der Stichprobe heben sich etwa auf. Nach Ansicht des Gutachterausschusses ist damit als Erbbaurechtskoeffizient der Mittelwert der Stichprobe von 0,71 für das zu bewertende Objekt marktgerecht.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich damit zu
350.000 € x 0,71 = rd. 249.000 €.

Gegenüber dem Wert als Normaleigentum ergibt sich eine Abweichung von rund 100.000 €. Der Gutachterausschuss hat diese Differenz auch durch eine Berechnung des Bodenwertanteiles des Erbbaurechtsgebers nach der finanzmathematischen Methode überprüft. Auch dieses Verfahren bestätigt den o.g. Vergleichswert des Erbbaurechtes.

3.7.2 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.7.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das zu bewertende Erbbaurecht weist keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf, die nicht bereits bei der Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums berücksichtigt wurden.

3.7.4 Vergleichswert des Erbbaurechts

Nach § 49 (4) ImmoWertV ergibt sich der Vergleichswert des Erbbaurechts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu gerundet **250.000 €**.

3.8 Verkehrswert des Erbbaurechts

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert des Erbbaurechts, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Verden (Aller), Fuhrenkamp 48 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.05.2022 mit

250.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Verden, den 31.05.2022

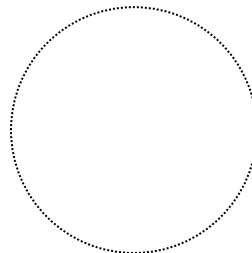
Gieße	Ruzyka-Schwob	Struckmann
ehrenamtlicher Gutachter	Vorsitzender	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Eitzer Straße 34, 27283 Verden
Telefon: 04231 - 808 420 Fax: 04231 - 808 500
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Verden, den 07.06.2022



im Auftrage

(Reese)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach und digital)

Amtsgericht Verden (Aller)
Johanniswall 6
27283 Verden (Aller)

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.