



Immobilien Wert-Gutachten

über den Grundstückswert
gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz
für das Objekt

Amselweg 9, 48499 Salzbergen



Einfamilienhaus mit Garage

Stichtag	Verkehrswert	Hinweis
01.02.2024	170.000 €	Keine

0 Auftrag**0.1 Verzeichnisse****0.1.1 Inhaltsverzeichnis**

0	Auftrag	2
0.1	Verzeichnisse	2
0.1.1	Inhaltsverzeichnis	2
0.1.2	Tabellenverzeichnis.....	5
0.1.3	Abbildungsverzeichnis.....	5
0.2	Auftragsdaten	6
0.2.1	Beteiligte.....	6
0.2.2	Ortstermin.....	7
0.2.3	Ausarbeitung	7
0.3	Aufgabe	8
0.3.1	Einleitung.....	8
0.3.2	Aufgabe	8
0.3.3	Besonderheiten	8
0.4	Ergebnis	8
0.4.1	Beschreibung.....	8
0.4.2	Bewertung	9
0.4.3	Erläuterung.....	9
0.4.4	Hinweise	11
1	Tatsächliche Eigenschaften	12
1.1	Region und Umfeld.....	12
1.1.1	Raumordnung.....	12
1.1.2	Immobilienmarkt	13
1.1.3	Makrolage.....	14
1.1.4	Mikrolage	16
1.2	Grund und Boden	18
1.2.1	Umfeld	18
1.2.2	Erschließung.....	18
1.2.3	Beschaffenheit.....	19
1.2.4	Umwelt.....	19
1.3	Bauliche Anlagen.....	20
1.3.1	Objekt 1	20
1.3.2	Objekt 2	25
1.3.3	Nebengebäude	27
1.3.4	Flächen.....	27
1.3.5	Außenanlagen	29

1.4	Sonstiges.....	30
1.4.1	Gebäudegeometrie.....	30
1.4.2	Rauchmelder	30
1.4.3	Feuerstätten	31
1.4.4	Versicherung	33
2	Rechtliche Gegebenheiten	34
2.1	Liegenschaftskataster.....	34
2.2	Grundbuch.....	35
2.3	Bodenordnung	36
2.4	Bauordnung	36
2.4.1	Materielles Bauordnungsrecht.....	36
2.4.2	Formelles Bauordnungsrecht	37
2.5	Beschränkungen und Belastungen.....	43
2.5.1	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen.....	43
2.5.2	Privatrechtliche Beschränkungen	44
3	Regionaler Immobilienmarkt	45
3.1	Marktvolumen	45
3.2	Preisniveau.....	45
3.3	Preisentwicklung.....	46
3.4	Sachwertfaktoren.....	47
3.5	Vergleichsfaktoren.....	50
3.6	Bodenrichtwert.....	52
3.7	Umrechnungskoeffizienten	53
4	Rechtliche Grundlagen (Verkehrswertermittlung)	54
4.1	Grundlagen und Wertbegriffe	54
4.1.1	Grundlagen.....	54
4.1.2	Wertbegriffe	54
4.2	Wahl des Verfahrens	55
4.2.1	Wertermittlungsmodelle.....	55
4.2.2	Verfahrenswahl.....	55
4.2.3	Begründung	55
5	Begriffe und Definitionen.....	56
5.1	Bodenwertermittlung.....	56
5.1.1	Vergleichspreise	56
5.1.2	Bodenrichtwerte.....	56
5.1.3	Anpassungsfaktoren.....	57
5.2	Sachwertverfahren	57
5.3	Vergleichswertverfahren.....	58

6	Verkehrswertermittlung	59
6.1	Bodenwert	59
6.1.1	Bodendaten	61
6.1.2	Bodenkennzahlen.....	62
6.1.3	Bodenrichtwert.....	62
6.1.4	Anpassung Normgrundstück	62
6.1.5	Marktanpassung	64
6.1.6	Besondere objektspezifische Merkmale (boG).....	64
6.1.7	Bodenwert	64
6.1.8	Kennzahlen.....	64
6.2	Gebäudewert (Sachwertmodell)	65
6.2.1	Objektdatei	66
6.2.2	Normalherstellungskosten	68
6.2.3	Besondere Bauteile	69
6.2.4	Anpassung Normgebäude.....	69
6.2.5	Restnutzungsdauer	70
6.2.6	Alterswertminderung.....	73
6.2.7	Außenanlagen	73
6.2.8	Gebäudewert	74
6.3	Sachwert.....	75
6.3.1	Marktanpassung.....	76
6.3.2	Besondere objektspezifische Merkmale (boG).....	77
6.3.3	Sachwert.....	79
6.3.4	Kennzahlen.....	79
6.4	Vergleichswert (indirekte Methode)	81
6.4.1	Werteparameter.....	83
6.4.2	Vergleichsfaktor.....	83
6.4.3	Anpassung Normgebäude.....	83
6.4.4	Marktanpassung	84
6.4.5	Besondere objektspezifische Merkmale (boG).....	85
6.4.6	Vergleichswert (indirekt).....	85
6.4.7	Kennzahlen.....	85
6.5	Verkehrswert (Marktwert)	86
6.5.1	Schlussbetrachtung	86
6.5.2	Verfahrensergebnisse	87
6.5.3	Verkehrswert (Marktwert)	88
6.5.4	Schlusserklärung	88
6.6	Anlagen	89
6.6.1	Flächenermittlung.....	89
6.6.2	Sachwertermittlung.....	92

6.6.3	Fachliteratur.....	95
6.6.4	Bearbeitungshinweise	96

0.1.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umfeld	18
Tabelle 2: Erschließung.....	18
Tabelle 3: Beschaffenheit.....	19
Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten	20
Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung	21
Tabelle 6: Objekt 2 Gebäudedaten	25
Tabelle 7: Objekt 2 Beschreibung	26
Tabelle 8: Liegenschaftsbuch.....	35
Tabelle 9: Grundbuch.....	35
Tabelle 10: Standardstufen	66
Tabelle 11: Standardstufen (Ergänzung Typ 1.01 bis 3.33).....	67
Tabelle 12: Erfahrungssätze für Außenanlagen Ein- und Zweifamilienhäuser	73

0.1.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte	14
Abbildung 2: Stadtplan	15
Abbildung 3: Luftbild.....	16
Abbildung 4: Lagebild.....	17
Abbildung 5: Lageskizze	17
Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung	22
Abbildung 7: Objekt 1 Nutzung.....	23
Abbildung 8: Objekt 1 Ansichten	24
Abbildung 9: Objekt 2 Ansichten	26
Abbildung 10: Nebengebäude Ansichten	27
Abbildung 11: Außenanlagen Ansichten	29
Abbildung 12: Liegenschaftskarte	34
Abbildung 13: Objekt 1 Bauunterlagen.....	38
Abbildung 14: Objekt 2 Bauunterlagen.....	42
Abbildung 15: Sachwertmodell.....	48
Abbildung 16: Sachwertfaktoren	49
Abbildung 17: Vergleichsfaktoren.....	50
Abbildung 18: Bodenrichtwert	52

0.2 Auftragsdaten

0.2.1 Beteiligte

Beteiligte	
Auftraggeber	Amtsgericht Lingen (Zwangsversteigerungsgericht) Postfach 12 40, 49782 Lingen (Ems) Akz.: NZS 11 K 12/23
Sachverständiger	Lübbers Sachverständigenbüro Herr Klaus Lübbers, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA) Hinterstraße 33, 49716 Meppen Telefon: 05931 / 49657-20; E-Mail: info@luebbers24.de
Qualifikation	Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) durch die DIA Consulting AG (DIN EN ISO/IEC 17024)
Eigentümer	[REDACTED]
Berechtigte	nicht vorhanden
Schuldner	[REDACTED]
Gläubiger	[REDACTED]
Zwangsverwalter	nicht angeordnet
Mieter / Pächter	siehe Beiblatt

0.2.2 Ortstermin

Ortstermin	
Ladung	26.01.2024
Form	Schriftlich (Einwurf-Einschreiben)
Terminänderung	Nein
Durchführung	12.02.2024 von 11:00 Uhr bis 11:15 Uhr
Gegenstand	Besichtigung des Wertermittlungsobjekts
Erschienene	Herr Klaus Lübbers (Sachverständiger)
Umfang	Außenbesichtigung: vollständig erfolgt, Innenbesichtigung: nicht erfolgt (kein Zutritt)
Erklärungen	Im Ortstermin wurden keine Erklärungen abgegeben.

0.2.3 Ausarbeitung

Ausarbeitung			
Auftragseingang	01.11.2023	Auftragsnummer	100-23-035
Fertigstellung	19.02.2024	Ausfertigungen	4 Stück
Umfang	97 Seiten		
Wertermittlungsstichtag¹	01.02.2024	Qualitätsstichtag²	01.02.2024

1 § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

2 § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

0.3 Aufgabe

0.3.1 Einleitung

In der Zwangsversteigerungssache [REDACTED] gegen [REDACTED] und [REDACTED] soll gemäß Beschluss vom 24.10.2023 (Amtsgericht Lingen (Ems), Geschäftszeichen 11 K 12/23) zum Zweck der Zwangsversteigerung Beweis über den Immobilienwert erhoben werden. Der Beweisbeschluss lautet wie folgt:

Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz soll ein Sachverständigengutachten über den Grundstückswert (Verkehrswert) des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.

Die Gerichtsakte wurde mir nicht übersandt.

0.3.2 Aufgabe

Für die Zwangsversteigerung wird der Wert des Immobilienvermögens benötigt. Ich wurde am 01.11.2023 beauftragt, zu diesem Zweck den Grundstückswert (Verkehrswert) gemäß § 74a Zwangsversteigerungsgesetz³ zum Wertermittlungstichtag 01.02.2024 zu ermitteln.

0.3.3 Besonderheiten

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen in dem Gutachten keine personenbezogenen Daten genannt werden.

0.4 Ergebnis

0.4.1 Beschreibung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnimmobilie, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Garage. Es befindet sich Amselweg 9, 48499 Salzbergen in einem Wohngebiet. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 494 m². Es handelt sich um ein Volleigentumsgrundstück.

3 § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (Auszug): Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Das Einfamilienhaus umfasst eine Wohneinheit und wurde ca. 1963 errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert. Das Erd- und das Dachgeschoss sind vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 126 m² (EG/DG), die Nebenfläche ca. 68 m² (KG), die Bruttogrundfläche ca. 270 m² (KG bis DG).

Die Garage wurde ca. 1996 errichtet. Die Nebenfläche beträgt ca. 26 m² (EG), die Bruttogrundfläche ca. 30 m².

Als Nebengebäude ist ein Holzschuppen vorhanden.

0.4.2 Bewertung

Der Wertermittlungsstichtag⁴ ist mit dem Qualitätsstichtag⁵ identisch. Der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 beträgt 170.000 €.

0.4.3 Erläuterung

0.4.3.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verkehrswertermittlung basiert auf den Verfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)⁶ und den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA 2023).⁷ Ich habe zwei Wertermittlungsverfahren angewendet (Sachwertverfahren und indirektes Vergleichswertverfahren).

Hinweis: Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. In § 53 ist geregelt, dass bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 ImmoWertV 2021 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ImmoWertV 2021 ermittelt werden kann.

4 § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

5 § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

6 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

7 Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung sind am 22.09.2023 durch die Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten.

0.4.3.2 Barrierefreiheit

Nach § 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 stellt die Barrierefreiheit⁸ eines Gebäudes ein wertbeeinflussendes Merkmal dar. Derzeit existieren jedoch noch keine regionalen Marktuntersuchungen, in welchem Maß der Grad der Barrierefreiheit bei der Objektart Einfamilienhaus ein wertbeeinflussendes Merkmal darstellt.

Das Hauptgebäude ist nicht barrierefrei. Ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften liegt jedoch nicht vor.⁹ Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten gehe ich davon aus, dass diese Eigenschaft am Wertermittlungsstichtag keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss ausgeübt. Ich habe ihn deshalb bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

0.4.3.3 Fehlende Innenbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, da mir der Zutritt zum Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist. Zur inneren Ausstattung und Beschaffenheit der Immobilie liegen mir deshalb keine Daten oder Angaben vor. Sofern diese Daten und Angaben für die Wertermittlung benötigt werden, habe ich sie auf Basis von Erfahrungswerten geschätzt. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten (z. B. abweichende Gebäudegeometrie, abweichender Ausstattungsstandard, fehlende Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsnetze, unorganische Raumaufteilungen oder Raumgrößen, abweichende Flächenangaben, verdeckter Instandsetzungsbedarf) können sich wertmindernd oder werterhöhend auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) auswirken.

0.4.3.4 Energetische Eigenschaften

Nach § 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 stellen die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes ein wertbeeinflussendes Merkmal dar. Diese werden in den Wertermittlungsmodellen durch die Verwendung geeigneter Eingangsparameter¹⁰ berücksichtigt. Sie sind deshalb als besonderes objektspezifisches Merkmal (ergänzend) nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ein darüberhinausgehendes, wertbeeinflussendes Merkmal darstellen. Die energetischen Eigenschaften habe ich in den angewendeten Wertermittlungsmodellen durch die Verwendung geeigneter Eingangsparameter berücksichtigt.

8 Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig (§ 4 Behindertengleichstellungsgesetz).

9 Nach § 49 Niedersächsische Bauordnung müssen neu errichtete Gebäude mit mehr als vier Wohnungen sowie Gebäude im Sinne § 49 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung vollständig oder teilweise barrierefrei sein.

10 Hierzu gehören z. B. Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren

0.4.4 Hinweise

Datengrundlage sind die in dieser Ausarbeitung genannten Daten. Sonstige Auskünfte oder Unterlagen wurden nicht eingeholt oder berücksichtigt.

Fachliche Begriffe werden in der Ausarbeitung direkt oder in Form von Fußnoten erläutert. Weitergehende Erläuterungen, eine Übersicht zur verwendeten Fachliteratur sowie sonstige Bearbeitungshinweise befinden sich auf Seite 89, Abschnitt 6.6, Anlagen.

1 Tatsächliche Eigenschaften

1.1 Region und Umfeld

1.1.1 Raumordnung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Bundesland Niedersachsen, Landkreis Emsland, in der Gemeinde Salzbergen.

Beim Landkreis Emsland handelt es sich um eine ländliche Region. Er ist mit 2.880 km² der flächenmäßig größte Landkreis in Niedersachsen. Die Einwohnerdichte¹¹ lag 2023 mit 118 EW/km² unterhalb des Landesniveaus (Niedersachsen 171 EW/m²). Die demografische Entwicklung ist positiv. Das Durchschnittsalter der Menschen im Landkreis Emsland beträgt 43,1 Jahre (Niedersachsen 44,7 Jahre, Stand 2022). Der für 2030 im Verhältnis zu 2013 prognostizierte Bevölkerungsstand¹² beträgt +4,5% (Niedersachsen -5,1%). Der Anteil der Menschen zwischen 18 und 65 Jahren wird 2030 bei 58,2% liegen (Niedersachsen 56,1%) und der Menschen über 65 Jahre bei 25,6% (Niedersachsen 29,0%). Die Arbeitslosenquote¹³ lag 2022 mit 2,8% unter dem Landesniveau (Niedersachsen 5,3%). Die Beschäftigungsquote¹⁴ lag 2022 mit 65,4% (Niedersachsen 63%) und die Erwerbsquote¹⁵ mit 64,8% (Niedersachsen 63,3%) in etwa auf Landesniveau. Im Jahr 2021 betrug der Anteil des Landkreises Emsland am Landes-Bruttoinlandsprodukt (BIP)¹⁶ 4,8%.

Die Gemeinde Salzbergen ist in der regionalen Raumordnungsplanung als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion mit der Schwerpunktaufgabe Wohnen und Arbeit und der Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft. Die Einwohnerzahl beträgt in der Gemeinde Salzbergen ca. 7.500 (Niedersachsen ca. 8,0 Mio.), die Fläche der Gemeinde Salzbergen ca. 53 km² (Stand 2023). Die Bevölkerungsdichte liegt bei 142 EW/km², die Höhenlage (NHN) der Gemeinde Salzbergen ca. 38 m ü. NHN.

11 Anzahl der Einwohner je Quadratkilometer Gebietsfläche

12 Vorausberechneter Bevölkerungsstand für 2030 in Veränderung zu 2013

13 Anteil der Arbeitslosen an den zivilen Erwerbspersonen

14 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

15 Erwerbsfähige Personen der Gesamtbevölkerung je 100 Einwohner im (erwerbsfähigen) Alter zwischen 15 und 65 Jahren

16 Anteil Bruttoinlandsprodukt am Landesbruttoinlandsprodukt (Niedersachsen 100,0%, Stand 2021)

1.1.2 Immobilienmarkt

Im Landkreis Emsland werden jährlich rund 4.500 Immobilienkaufverträge mit einem Umsatzvolumen von rund 850 Mio. € geschlossen.

Den höchsten Anteil am Vertragsvolumen haben bebaute Grundstücke mit rund 45 % (am Umsatzvolumen rund 65 %). Der Anteil der unbebauten Baugrundstücke folgt mit rund 30 %, von Wohn- und Teileigentumseinheiten mit rund 15 % und von land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit rund 10 %.

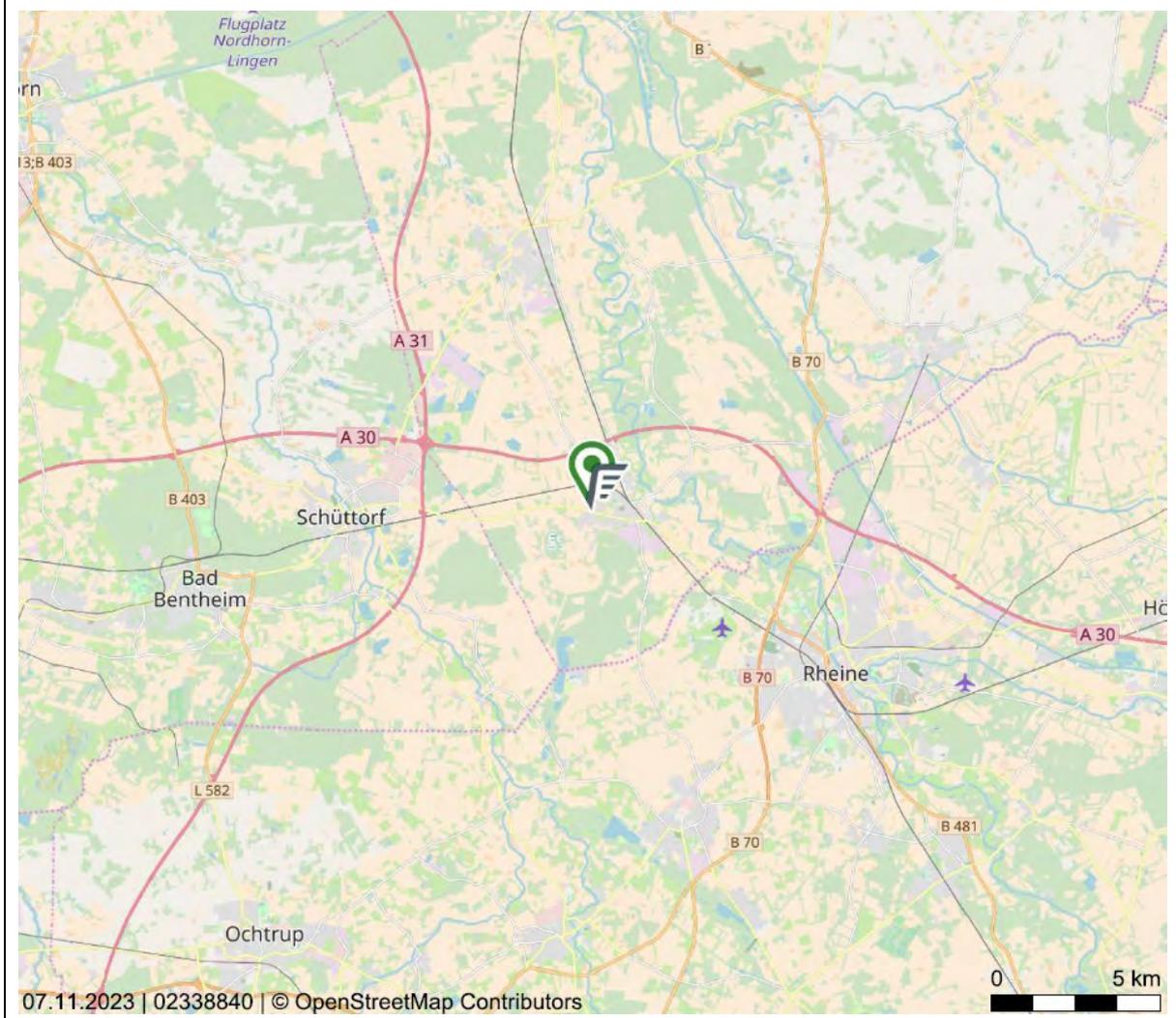
Bei den bebauten Grundstücken nehmen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Marktanteil mit rund 70 % der Kaufverträge ein. Es folgen Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit rund 15 %, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude mit rund 4 % und Mehrfamilienhäuser mit rund 3 %. Bei den unbebauten Baugrundstücken entfällt auf den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) der größte Anteil mit rund 80 % aller Kaufverträge. Auf den Geschosswohnungsbau entfallen rund 5 %. Der Rest verteilt sich auf geschäftliche, gewerbliche oder sonstige Baugrundstücke. Bei Wohn- und Teileigentumseinheiten entfallen rund 90 % der Kaufträge auf Wohnungseigentumseinheiten.

Der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäudetyp sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnungsanzahl beträgt <1,5 WE pro Gebäude, die Wohnungsdichte < 50 WE/km². Die durchschnittliche Wohnfläche liegt mit >105 m² über dem Bundesdurchschnitt (Deutschland 91,5 m²). Der Gebäudebestand ist zudem relativ jung. Mehr als 15% der Wohngebäude zeigen ein Baujahr 2000 und später auf. Die Eigentümerquote lag beim Zensus 2011 mit 69,6% über dem Landesniveau (Niedersachsen 54,0%).

1.1.3 Makrolage

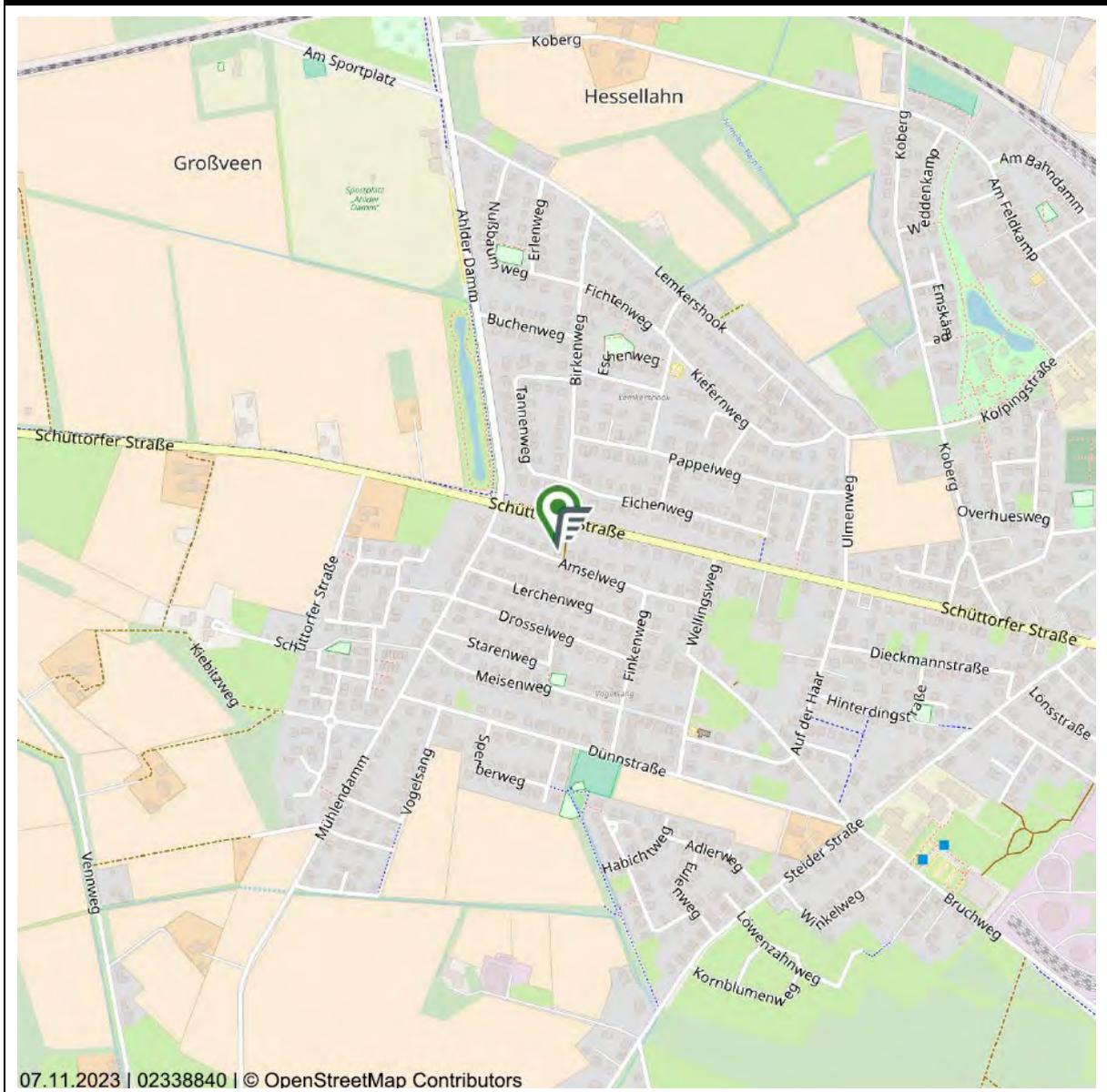
1.1.3.1 Übersichtskarte

Abbildung 1: Übersichtskarte



1.1.3.2 Stadtplan

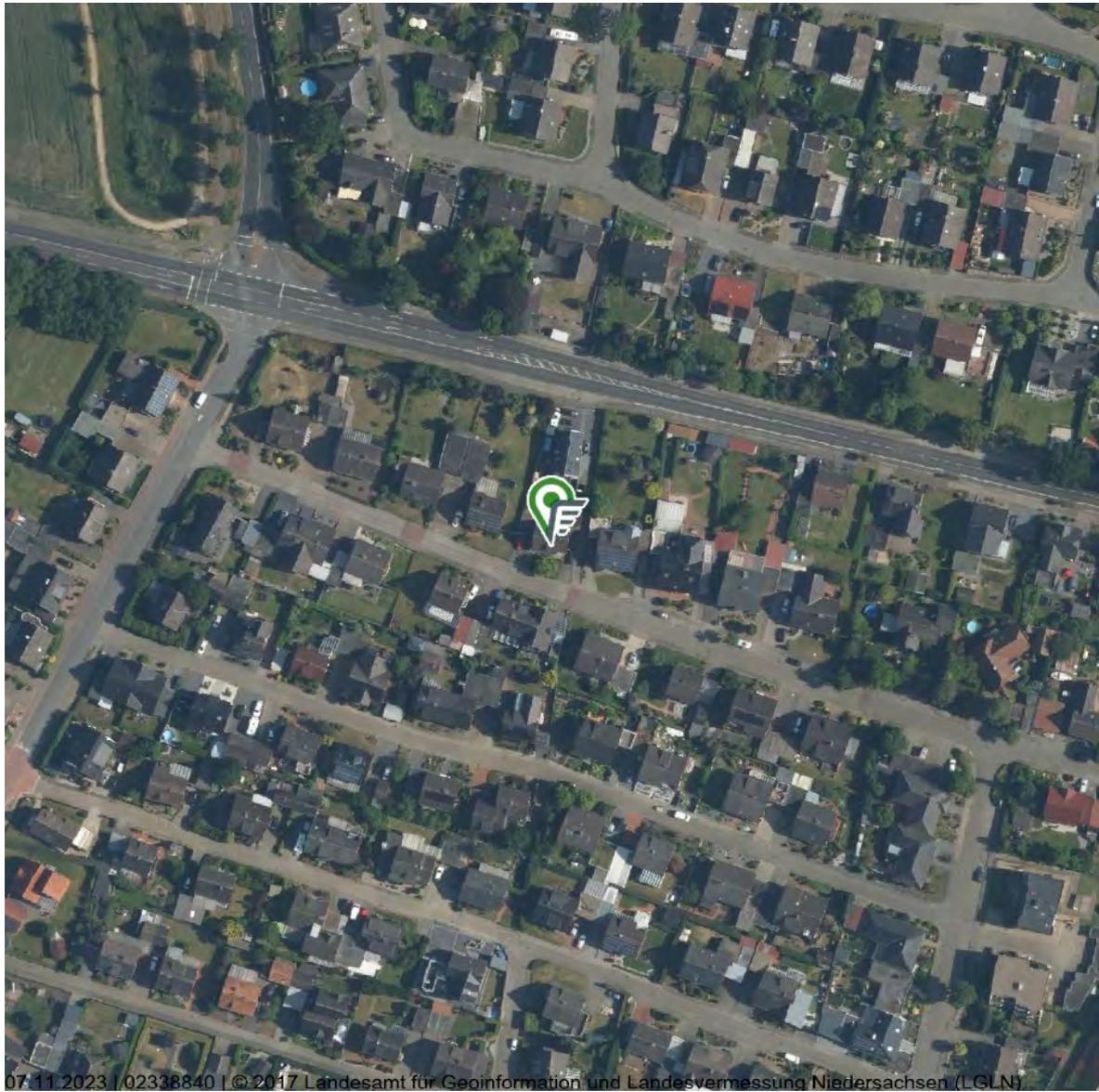
Abbildung 2: Stadtplan



1.1.4 Mikrolage

1.1.4.1 Luftbild

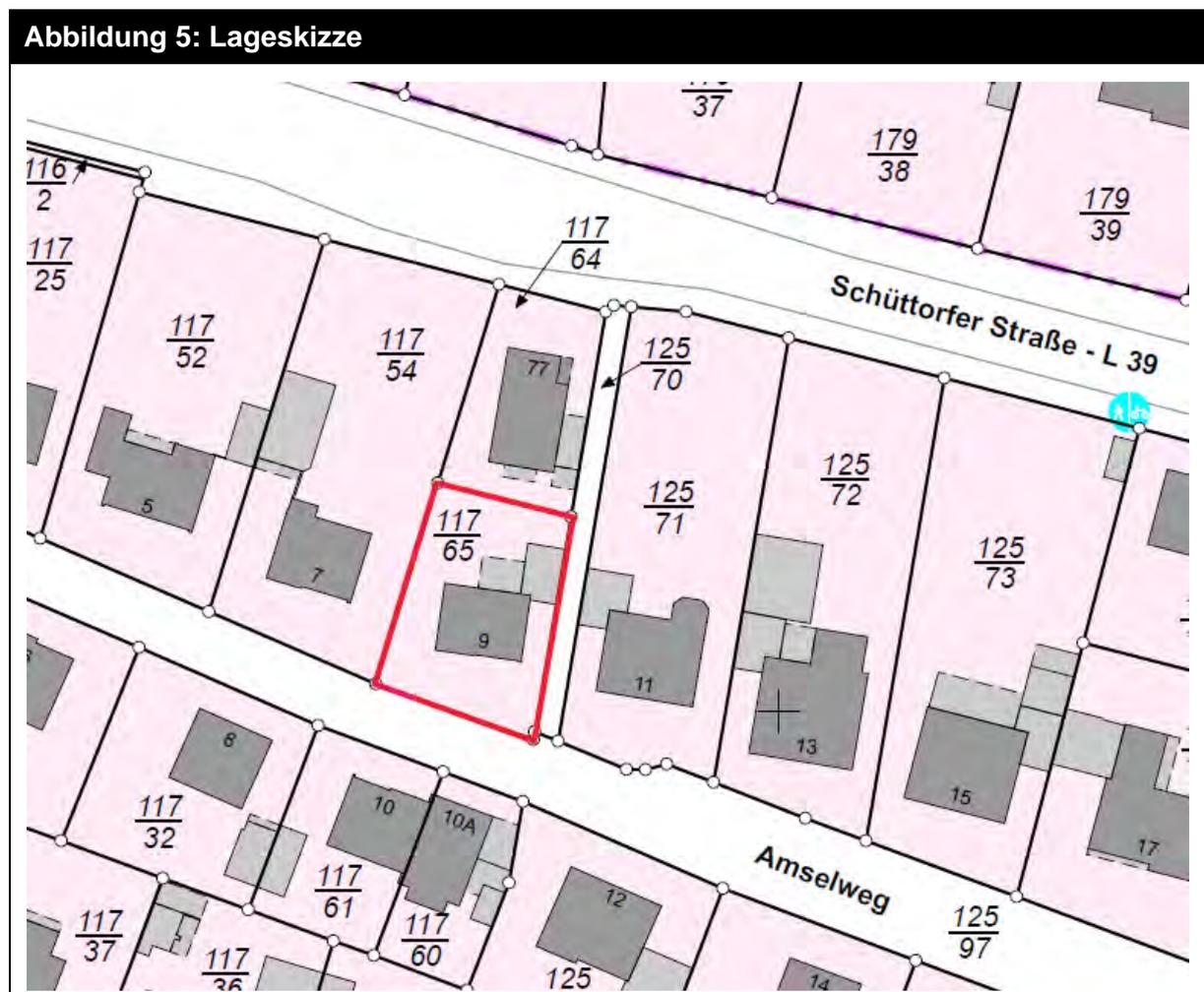
Abbildung 3: Luftbild



1.1.4.2 Lagebild



1.1.4.3 Lageskizze



Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km (Luftlinie). Die nächstgelegene Autobahn ist ca. 2,3 km (Anschlussstelle Salzbergen), der nächstgelegene Bahnhof ca. 1,3 km (Bahnhof Salzbergen) und der nächstgelegene Flughafen ca. 32,6 km (Münster / Osnabrück) entfernt¹⁷. Das nächstgelegene größere Zentrum ist die Stadt Schüttorf, die ca. 7,5 km entfernt liegt. Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen (Verbrauchermärkte¹⁸) und öffentlichen Einrichtungen¹⁹ befinden sich im Ortszentrum.

1.2 Grund und Boden

1.2.1 Umfeld

Tabelle 1: Umfeld	
Umfeld	Wohngebiet
Siedlungsstruktur	Bestandsgebiet
Standort	Wohnstandort
Lagequalität	Wohnlage gut
Nachbarbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Nahversorgung	in näherer Umgebung vorhanden
Öffentliche Einrichtungen	in näherer Umgebung vorhanden
Naherholung	in näherer Umgebung vorhanden
Hydrologie	Kein Hochwassergebiet
Geologie	Kein Bergbaugebiet

1.2.2 Erschließung

Tabelle 2: Erschließung	
Zufahrt	Öffentliche Straße
Verkehrsaufkommen	Anliegerverkehr
Fahrspuren	2-spurig
Fahrbahnbelag	Betonsteinpflaster
Fuß-/Radweg	Betonsteinpflaster
Endausbau	erfolgt
Straßenbeleuchtung	vorhanden
ÖPNV-Anschluss	vorhanden

¹⁷ Die Entfernungsangaben beziehen sich auf Luftlinie.

¹⁸ Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 4.999 m².

¹⁹ Verwaltung, Kindergarten, Schulen, Sportanlagen usw.

1.2.3 Beschaffenheit

Tabelle 3: Beschaffenheit	
Fläche	494 m ²
Zuschnitt	trapezförmig; ca. 18 m breit, ca. 26 m tief
Lage	Reihenlage
Straßenfrontlänge	ca. 20 m
Topographie	augenscheinlich eben; Straßenniveau
Lage zur Straße	nördlich
Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Grenzverlauf	augenscheinlich geregelt, im Übrigen keine Angaben bekannt
Tragfähigkeit	augenscheinlich normal gewachsener Boden, im Übrigen keine Angaben bekannt
Grundwasserstand	augenscheinlich normale Grundwasserverhältnisse, im Übrigen keine Angaben bekannt
Örtliche Versorgungsnetze	Trinkwasser / Schmutzwasser / Telekommunikation / Elektrizität / Erdgas

Das Grundstück grenzt im Westen und Norden an benachbarte Wohnbaugrundstücke. Die Zufahrtsstraße befindet sich an der südlichen Seite. An der östlichen Seite befindet sich ein öffentlicher Fußweg, der eine Verbindung zwischen der Straße Amselweg und der Schüttofer Straße (L39) herstellt. Aufgrund dieser direkten Lage an einem Fußweg besteht ein erhöhter Sichtschutzaufwand.

1.2.4 Umwelt

Informationen zu wertbeeinflussenden, schädlichen Bodenveränderungen²⁰ oder Umwelteinwirkungen²¹ liegen mir nicht vor und wurden mir auf Nachfrage von den Teilnehmern des Ortstermins nicht genannt. Im Zuge des Ortstermins waren augenscheinlich keine Anhaltspunkte für derartige Belastungen erkennbar.

20 Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz).

21 Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

1.3 Bauliche Anlagen

Im Folgenden werden die Hauptgebäude nummeriert aufgeführt sowie textlich und fotografisch beschrieben. Die textliche Beschreibung beschränkt sich auf die dominierenden und den Wert maßgeblich beeinflussenden Merkmale. Sie orientiert sich an dem System zur Gebäudebeschreibung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010). Abweichungen in einzelnen Teilbereichen sind möglich. Bei fehlenden oder nicht recherchierbaren Angaben bin ich von einer regionalen, baujahrstypischen Bauweise ausgegangen.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Die fotografische Beschreibung dient der Ergänzung der textlichen Beschreibung.

1.3.1 Objekt 1

1.3.1.1 Beschreibung

Tabelle 4: Objekt 1 Gebäudedaten	
Objekt 1	
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1963 Errichtung (Fertigstellung)
Modernisierungen	Keine Angabe
Geschosse	Kellergeschoss (voll) Erdgeschoss Dachgeschoss
Einheiten	Wohneinheiten: 1

Flächen	ca. 126 m ² Wohnfläche (gif MF/W-1a) ca. 68 m ² Nebenfläche (gif MF/W-1e) ca. 270 m ² Bruttogrundfläche
Raumaufteilung	Keine Angabe
Netzanschlüsse	Keine Angabe
Energieausweis	Nicht vorhanden
Barrierefreiheit	Nicht vorhanden

Bei der Überdachung der Außenterrasse handelt es sich um eine Holzständerkonstruktion mit einer Eindeckung aus lichtdurchlässigen Kunststoffplatten. Der Terrassenbereich ist seitlich nicht verkleidet.

Tabelle 5: Objekt 1 Beschreibung	
Konstruktion	Mauerwerksbauweise
Außenwände	Fassade: Klinker Wandaufbau: 2-schalig (Kalksandstein) Wanddämmung: keine Angabe
Dach	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Tonziegel Dachentwässerung: Kupfer Dachaufbauten: Schleppgaube Dachneigung ca. 45° ohne Drempe Dachdämmung: keine Angabe Dachraum (Spitzboden): keine Angabe
Fenster	KG: Rahmen: Stahl Verglasung: 1-fach (Lichtschacht) EG/DG: Rahmen: Kunststoff Verglasung: 2-fache Isolierverglasung Ausstattung: Außenrollläden
Außentüren	EG: Rahmen: Kunststoff Verglasung: Lichtausschnitt
Innenwände	Keine Angabe
Innentüren	Keine Angabe
Decken	KG/EG: Aufbau: Stahlbeton Belag: keine Angabe DG: Aufbau: Holzbalken Belag: keine Angabe
Innentreppen	Keine Angabe
Fußböden	Keine Angabe
Sanitär	Keine Angabe
Heizung	Keine Angabe
Besondere Bauteile	Eingangspodest Dachgaube Terrasse (überdacht) Kelleraußentreppe Balkon

1.3.1.2 Instandhaltung

An dem Objekt war zum Zeitpunkt des Ortstermins folgender Instandsetzungsbedarf erkennbar:

Abbildung 6: Objekt 1 Instandhaltung	
	
Diverse Feuchtigkeitsschäden Terrasse	Witterungsschäden Balkon
	
Schäden Dacheindeckung	siehe vor
	
Schäden Dachgaube	Fehlender Anschluss Dachentwässerung

1.3.1.3 Nutzung

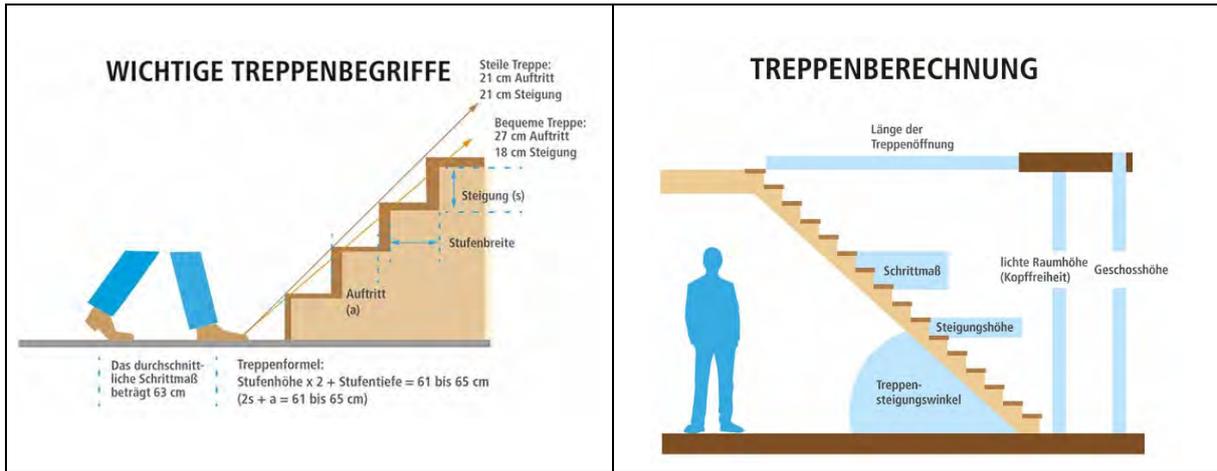
An dem Objekt waren zum Zeitpunkt des Ortstermins folgende Nutzungseinschränkungen erkennbar:

Abbildung 7: Objekt 1 Nutzung	
	
Ungleiche Stufenhöhen	Siehe vor

Der Zugang zum Gebäude erfolgt an der Vorder- und Rückseite jeweils über ein Eingangspodest. Beide weisen ungleiche Stufenhöhen beim Ein- und Austritt auf, d.h. der Gehbereich der Außentreppe ist ungleichmäßig.

Treppenmaße für Wohngebäude sind in der DIN 18065 baurechtlich festgelegt. Sie werden ergänzt durch die Bauordnungen der Länder (Landesbauordnungen). Notwendige Treppen²² müssen danach über eine Mindestlaufbreite von 80 cm verfügen. Die durchschnittliche Schrittlänge eines Menschen beträgt 63 cm. Bei einem Neigungswinkel einer Treppe zwischen 30° und 37° ergibt sich üblicherweise eine Steigung (s) von 18 cm und ein Auftritt (a) von 27 cm (Formel: $2s + a = 63 \text{ cm}$).

22 § 34 Niedersächsische Bauordnung (Auszug): Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppen). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.



Die vorliegende Abweichung stellt daher nach meiner Auffassung einen Baumangel dar.

1.3.1.4 Ansichten



1.3.2 Objekt 2

1.3.2.1 Beschreibung

Tabelle 6: Objekt 2 Gebäudedaten

<p>Objekt 2</p>	
Objektart	Garage
Baujahr	ca. 1996 Errichtung (Fertigstellung)
Modernisierungen	Keine Angabe
Geschosse	Erdgeschoss
Einheiten	Entfällt
Flächen	ca. 26 m ² Nebenfläche (gif MF/W-1e) ca. 30 m ² Bruttogrundfläche
Raumaufteilung	Keine Angabe
Netzanschlüsse	Keine Angabe
Energieausweis	Entfällt
Barrierefreiheit	Entfällt

Tabelle 7: Objekt 2 Beschreibung	
Konstruktion	Mauerwerksbauweise
Außenwände	Fassade: Klinker Wandaufbau: 2-schalig (Kalksandstein) Wanddämmung: keine Angabe
Dach	Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Bitumen Dachentwässerung: nicht sichtbar (innenliegend) Dachaufbauten: nicht vorhanden Dachbelichtung: nicht vorhanden Dachdämmung: keine Angabe
Fenster	EG: Rahmen: Kunststoff Verglasung: 2-fache Isolierverglasung
Außentüren	EG: Rahmen: Stahltür
Außentore	EG: Bauform: Stahlsektionaltor
Innenwände	Keine Angabe
Innentüren	Keine Angabe
Decken	KG: Aufbau: Holzbalken Belag: keine Angabe
Innentreppen	Nicht vorhanden
Fußböden	Keine Angabe
Sanitär	Keine Angabe
Heizung	Keine Angabe
Besondere Bauteile	Nicht vorhanden

1.3.2.2 Ansichten



1.3.3 Nebengebäude



Auf eine detaillierte Beschreibung des Nebengebäudes habe ich verzichtet, da es sich um ein Objekt von wirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt.

1.3.4 Flächen

Ein Aufmaß²³ der baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags. Dennoch hat eine hinreichende Flächenermittlung zu erfolgen, da für die Durchführung der Wertermittlung bestimmte Flächenangaben benötigt werden. Die Flächenermittlung ist in nachvollziehbarer Weise darzulegen und zu plausibilisieren.

Im Folgenden sind die für die Wertermittlung notwendigen Flächen dargestellt. Die Ermittlung wird im Anschluss im Detail erläutert.

Objekt	Etage	Beschreibung	Nutzung _g if	BGF	AF _{Ist}	AF _{Soll}	MF _{Soll}
01	KG	Lager	MF/W-1e	90 m ²	k.A.	0,75	68 m ²
01	EG	Wohnen	MF/W-1a	90 m ²	k.A.	0,75	68 m ²
01	DG	Wohnen	MF/W-1a	90 m ²	k.A.	0,65	59 m ²
02	EG	Garage	MF/W-1e	30 m ²	k.A.	0,85	26 m ²
Summe				300 m²			219 m²

23 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks. Die daraus erstellten Bauzeichnungen dienen dann als Grundlage für eine Planung.

1.3.4.1 Unterlagen

Für die Flächenermittlung von Objekt 1 und Objekt 2 liegen mir Bauzeichnungen vor. Sie wurden mir von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Stadt Lingen (Ems)) zur Verfügung gestellt. Die zugehörigen Flächenberechnungen liegen mir nicht vor. Die Unterlagen sind auf Seite 37 ff., Abschnitt 2.4.2, Formelles Bauordnungsrecht abgebildet.

1.3.4.2 Nutzung gemäß gif Mietflächen-Richtlinie

Die Nutzung der Mietflächen habe ich nach der gif - Mietflächen-Richtlinie (gif: MF/W 2012) klassifiziert. Die Klassifizierung MF/W-1a bezieht sich auf Wohnflächen und die Klassifizierung MF/W-1e auf Nebenflächen. Die Flächennorm wird auf Seite 89, Abschnitt 6.6.1, Flächenermittlung erläutert.

1.3.4.3 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen²⁴ [BGF] habe ich aus den Maßen der Bauzeichnung sowie der Liegenschaftskarte mit Hilfe eines CAD-Systems ermittelt und durch vereinzelte Kontrollmaße geprüft. Die Flächennorm wird auf Seite 89, Abschnitt 6.6.1, Flächenermittlung erläutert.

Den Dachraum (Spitzboden) habe ich bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt, da es sich um eine untergeordnete Ebene im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 handelt.²⁵

Der Dachraum (Spitzboden) von Objekt 1 ist laut Unterlagen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Er ist begehbar und eingeschränkt nutzbar (lichte Raumhöhe < 2,00 m).²⁶ Die Zugänglichkeit ist eingeschränkt (keine ortsfeste Treppe). Bei der Geometrie handelt es sich um ein Satteldach ohne Drempe, Dachausbauten und Dachflächenfenster. Diesen Sachverhalt habe ich bei den besonderen objektspezifischen Merkmalen berücksichtigt.

24 Bruttogrundfläche gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4

25 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4, Nr. 2, Abs. 4: Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

26 In Dachräumen gelten Grundflächen als eingeschränkt nutzbar, sofern sie über eine lichte Raumhöhe >1,25 m und < 2,00 m verfügen und begehbar sind und als voll nutzbar, sofern sie über eine lichte Raumhöhe > 2,00 m verfügen. Die Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

1.3.4.4 Mietflächen

Da keine Flächenberechnung vorliegt, habe ich die Mietflächen $[MF_{\text{Soll}}]$ aus der Bruttogrundfläche $[BGF]$ mit Hilfe von Ausbaufaktoren²⁷ $[AF_{\text{Soll}}]$ abgeleitet. Bei der Berechnungsmethode handelt es sich um ein überschlägiges Verfahren mit einer für diesen Zweck hinreichenden Genauigkeit. Eine Aufteilung in innere und äußere Wohnfläche ist nicht erfolgt.

Ich empfehle ein Aufmaß²⁸ zu beauftragen und eine detaillierte und normierte Flächenermittlung zu erstellen.

1.3.5 Außenanlagen

Außenanlagen umfassen sowohl die baulichen als auch die sonstigen Anlagen außerhalb eines Gebäudes. Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Freiflächenbefestigungen oder Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören z. B. Rasenflächen oder Ziergehölze.

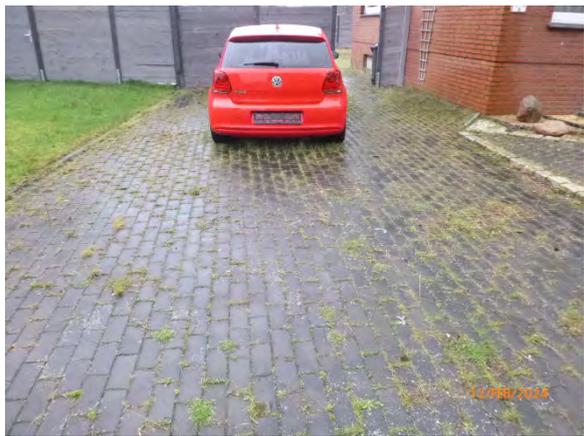
1.3.5.1 Beschreibung

Die befestigten Freiflächen bestehen überwiegend aus Betonsteinpflaster, die unbefestigten Freiflächen sind mit Rasen angelegt. Die Einfriedung besteht aus Holzbretterzaun.



27 Ausbaufaktoren (AF) sind Kennzahlen, die im Bauwesen das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) beschreiben (Ausbauverhältnis). Sie werden auch als Ausnutzungskennziffer oder Nutzflächenfaktor bezeichnet. Das Ausbauverhältnis eines Gebäudes hängt von der Anzahl der Geschosse, der Unterkellerung und dem Dachausbau ab. Zur Verbesserung der Genauigkeit sollten Ausbaufaktoren stets pro Geschoss und nicht für ein Gebäude insgesamt angewendet werden.

28 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks. Die daraus erstellten Bauzeichnungen dienen dann als Grundlage für eine Planung.

	
<p>Freifläche</p>	<p>Siehe vor</p>
	
<p>Siehe vor</p>	<p>Einfriedung</p>

1.4 Sonstiges

1.4.1 Gebäudegeometrie

Da mir der Zugang zu dem Wertermittlungsobjekt nicht ermöglicht worden ist, liegen mir keine gesicherten Informationen zur Gebäudegeometrie vor (z. B. unterirdische Geschosse, Ausbaustand oberirdischer Geschosse). Zur Durchführung der Wertermittlung habe ich die Gebäudegeometrie angenommen, die sich aus den Bauzeichnungen ergibt.

1.4.2 Rauchmelder

In Niedersachsen müssen Wohnräume seit dem 01.01.2016 mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Die Vorschriften zu den Montageorten und die Anzahl der benötigten Rauchmelder ist in § 44 Abs. 5 Niedersächsische Bauordnung geregelt.

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder ausgestattet sein. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. In Wohnungen, die bis zum 31.10.2012 errichtet oder genehmigt worden sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31.12.2015 entsprechend auszustatten. Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den genannten Räumen und Fluren sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

Die Montageorte, die Anzahl und die Funktionstüchtigkeit habe ich nicht geprüft, da mir der Zugang zu dem Gebäude nicht gestattet worden ist.

1.4.3 Feuerstätten

Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

- Baurechtliche Auflagen

Nach § 40 Niedersächsische Bauordnung müssen Feuerstätten und Feuerungsanlagen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung des Raumes Gefahren nicht entstehen. Die Abgase sind, soweit dies erforderlich ist, durch Abgasanlagen abzuleiten, sodass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. Behälter sind so aufzustellen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Vorschriften entsprechend.

Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen, auch wenn sie geändert worden sind, erst in Betrieb genommen werden, wenn die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister ihre sichere Benutzbarkeit sowie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase geprüft und bescheinigt hat.

- Energetische Auflagen

Nach § 72 Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden (z.B. Heizöl, Erdgas) und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betrieben werden. Ab dem 01.01.1991 eingebaute oder aufgestellte Heizkessel dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Heizkessel mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik sowie für heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Ferner sind aufgrund § 71 Gebäudeenergiegesetz Eigentümer verpflichtet, bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zu dämmen. Dies gilt jedoch nicht, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb einer angemessenen Frist erwirtschaftet werden können.

In § 47 GEG werden die Nachrüstplichten für bestehende Gebäude erläutert. Bei Wohn- und Nichtwohngebäuden, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19°C beheizt werden, müssen zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecken), so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 W/(m²K) nicht überschreitet. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02 genügt.

Die vorstehenden energetischen Auflagen sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Wohngebäude mit < 3 Wohneinheiten), von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, erst im Falle eines Eigentümerwechsels ab dem 01.02.2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang. Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel durch Erbschaft, d.h. Erben sind nicht von den Sanierungspflichten befreit, wenn ein bestehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in ihr Eigentum übergeht. Eine Ausnahme gilt dann, sofern die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Sofern bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten Anlage 7, Gebäudeenergiegesetz nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen (§ 48 Gebäudeenergiegesetz).

Die Prüfung baurechtlicher oder energetischer Auflagen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Abnahme-, Wartungs- und Prüfprotokolle (z. B. Feuerstättenschau, Feuerstättenbescheid) habe ich nicht eingesehen. Ich gehe davon aus, dass die Auflagen erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden Merkmale enthalten.

1.4.4 Versicherung

Ob eine Versicherung gegen Feuer-, Sturm- und Hagelschäden vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster

Abbildung 12: Liegenschaftskarte

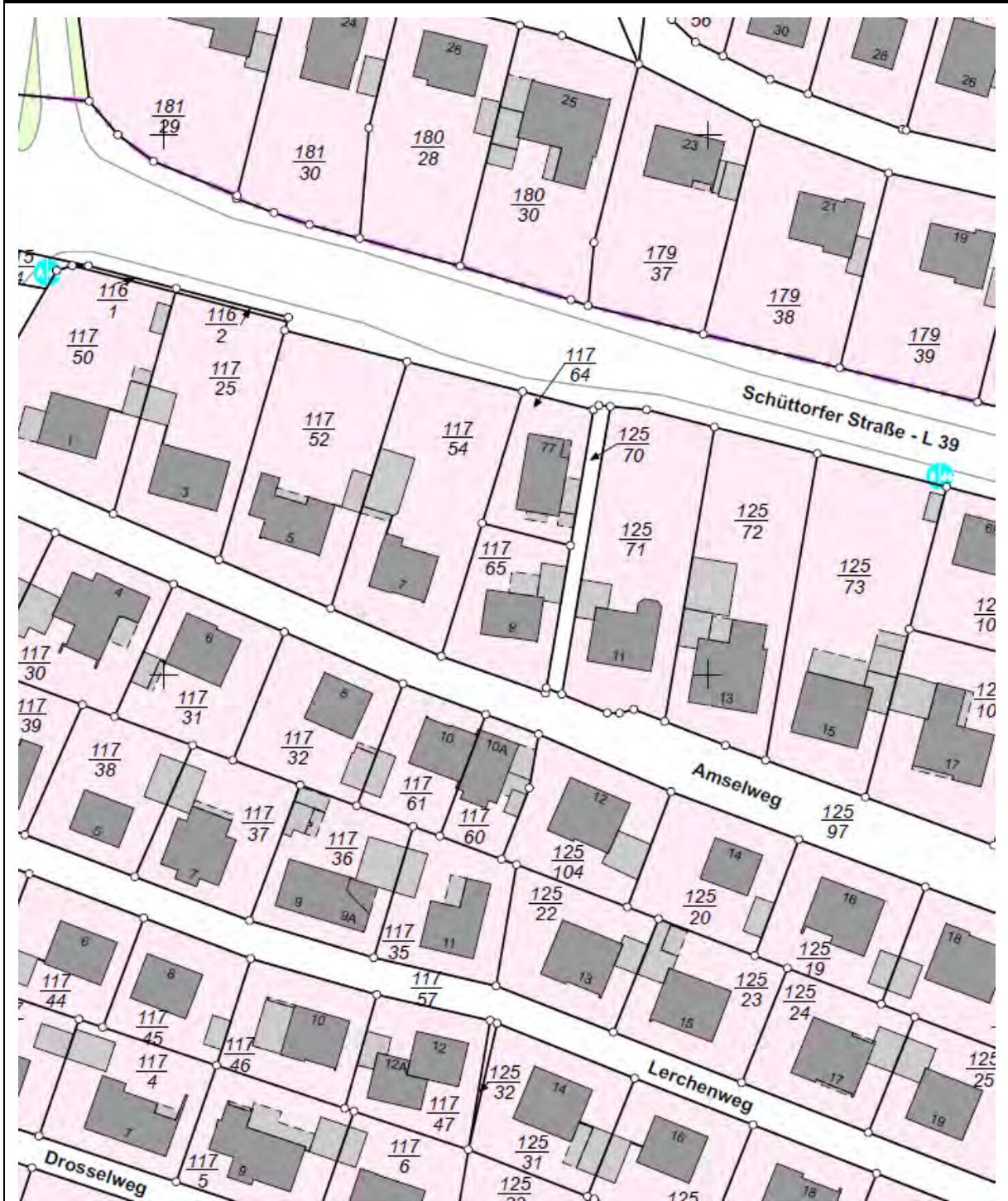


Tabelle 8: Liegenschaftsbuch

Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	Salzbergen	Salzbergen	4	117/65	494 m ²
Summe					494 m²

2.2 Grundbuch

Tabelle 9: Grundbuch

Amtsgericht	Bezirk	Blatt	Abdruck	Besonderheiten
Lingen (Ems)	Salzbergen	3706	07.11.2023	keine
Abteilung	Lfd. Nr.	Inhalt		
Bestand	1	Gemarkung Salzbergen, Flur 4, Flurstück 117/65, Gebäude- und Freifläche, Amselweg 9, Größe 494 m ²		
Abteilung I	1.1	[REDACTED]		
	1.2	[REDACTED]		
Abteilung II	1	Über das Vermögen der Miteigentümerin Abt. I Nr. 1.2 ist am 21.07.2022 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (18 IK 86/22 (Eintragung 14.09.2022))		
	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (11 K 12/23) (Eintragung 18.08.2023)		
Abteilung III	1	Grundschulden		

Die Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Zu sonstigen nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten oder Belastungen liegen mir keine Angaben vor.

2.3 Bodenordnung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich laut Auskunft der Gemeinde Salzbergen nicht innerhalb eines Bodenordnungsverfahrens, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder einer Erhaltungssatzung. Ebenso bestehen keine städtebaulichen Gebote oder Veränderungssperren.

2.4 Bauordnung

Die fehlende materielle²⁹ oder formelle³⁰ Legalität baulicher Anlagen stellt regelmäßig einen Sachmangel dar, da die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Nutzung bis zur Erteilung erforderlicher Genehmigungen untersagen kann. Dies gilt auch in den Fällen, in denen eine Genehmigung unter Zulassung einer Ausnahme hätte erteilt werden können.

Eine eingehende Prüfung der baurechtlichen Legalität einschließlich der Einhaltung baurechtlicher Normen, Vorschriften, Auflagen oder Bedingungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Dennoch hat diese zumindest augenscheinlich zu erfolgen, da in der Immobilienbewertung grundsätzlich nur der baurechtlich zulässige Zustand zu Grunde gelegt werden darf.³¹

2.4.1 Materielles Bauordnungsrecht

2.4.1.1 Bebauungsplan

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich laut Auskunft der Gemeinde Salzbergen nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)³², d. h. ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

29 Materielle Legalität: Eine materielle Illegalität liegt vor, wenn gegen materielle Vorschriften des Bauplanungsrechts (hier insbesondere die Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, §§ 29 ff. Baugesetzbuch), des Bauordnungsrechts (z.B. Vorschriften über die Abstandsflächen) oder gegen sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts verstoßen wird. Die materielle Illegalität ist neben der formellen Illegalität Voraussetzung für die Anordnung einer Abrissverfügung. Nur bei baugenehmigungs- bzw. auch anzeigefreien Bauvorhaben erfordert die Abrissverfügung allein die materielle Illegalität.

30 Formelle Legalität: Eine formelle Illegalität liegt vor, wenn eine erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt ist oder von einer bestehenden Baugenehmigung in nicht unwesentlichem Umfang abgewichen wird oder eine Baugenehmigung durch Aufhebung (z.B. aufgrund von Rücknahme / Widerruf) oder Zeitablauf unwirksam wurde oder eine notwendige Bauanzeige fehlt oder bei genehmigungsfreien oder nur geringfügig genehmigungsbedürftigen Vorhaben abweichend von den Voraussetzungen der Freistellungs- bzw. Vereinfachungsverfahren gebaut wird. Die Bauaufsichtsbehörde kann in diesen Fällen eine Stilllegungsverfügung, eine Nutzungsuntersagung, eine Beschlagnahme der Bauprodukte oder auch den Erlass einer Geldbuße anordnen.

31 vgl. § 31, Abs. 2, Satz 1 ImmoWertV 2021 (Auszug): Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

32 § 34 Baugesetzbuch (Auszug): Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

2.4.1.2 Informelle Planungen

Zu informellen Planungen (d. h. noch nicht veröffentlichte jedoch beabsichtigte Änderungen) liegen mir keine Angaben vor.

2.4.1.3 Baurechtliche Beurteilung

Zwischen der örtlichen Bausituation und dem vorliegenden materiellen Bauordnungsrecht bestehen augenscheinlich keine unzulässigen Abweichungen. Zur abschließenden baurechtlichen Beurteilung empfehle die Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Für die Wertermittlung gehe ich davon aus, dass die materielle baurechtliche Legalität gegeben ist.

2.4.2 Formelles Bauordnungsrecht

2.4.2.1 Bauunterlagen

Für die Wertermittlung liegen mir folgende Bauunterlagen vor:

Objekt 1

- Bauantrag „Errichtung eines Eigenheimes“ vom 26.02.1963
- Baubeschreibung vom Februar 1963
- Bauzeichnung vom 26.02.1963
- Bauschein „Errichtung eines Wohnhauses“ vom 04.04.1963
- Bauschein (Nachtrag) „Ausbau des Dachgeschosses“ vom 13.07.1965
- Gebrauchsabnahmeschein mit Nachtrag „Errichtung eines Wohnhauses“ vom 23.03.1966 (Ergebnis: keine sichtbaren Mängel)

Objekt 2

- Bauantrag „Neubau einer Garage“ vom 08.08.1996
- Baubeschreibung vom 08.08.1996
- Bauzeichnung vom 08.08.1996
- Baugenehmigung „Neubau einer Garage“ vom 17.10.1996

Die Bauunterlagen wurden mir von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Emsland) vorgelegt. Als Entwurfsverfasser für die Bauzeichnungen sind das Baugeschäft Nitsche (Objekt 1) und der Architekt Ludger Fehren (Objekt 2) vermerkt.

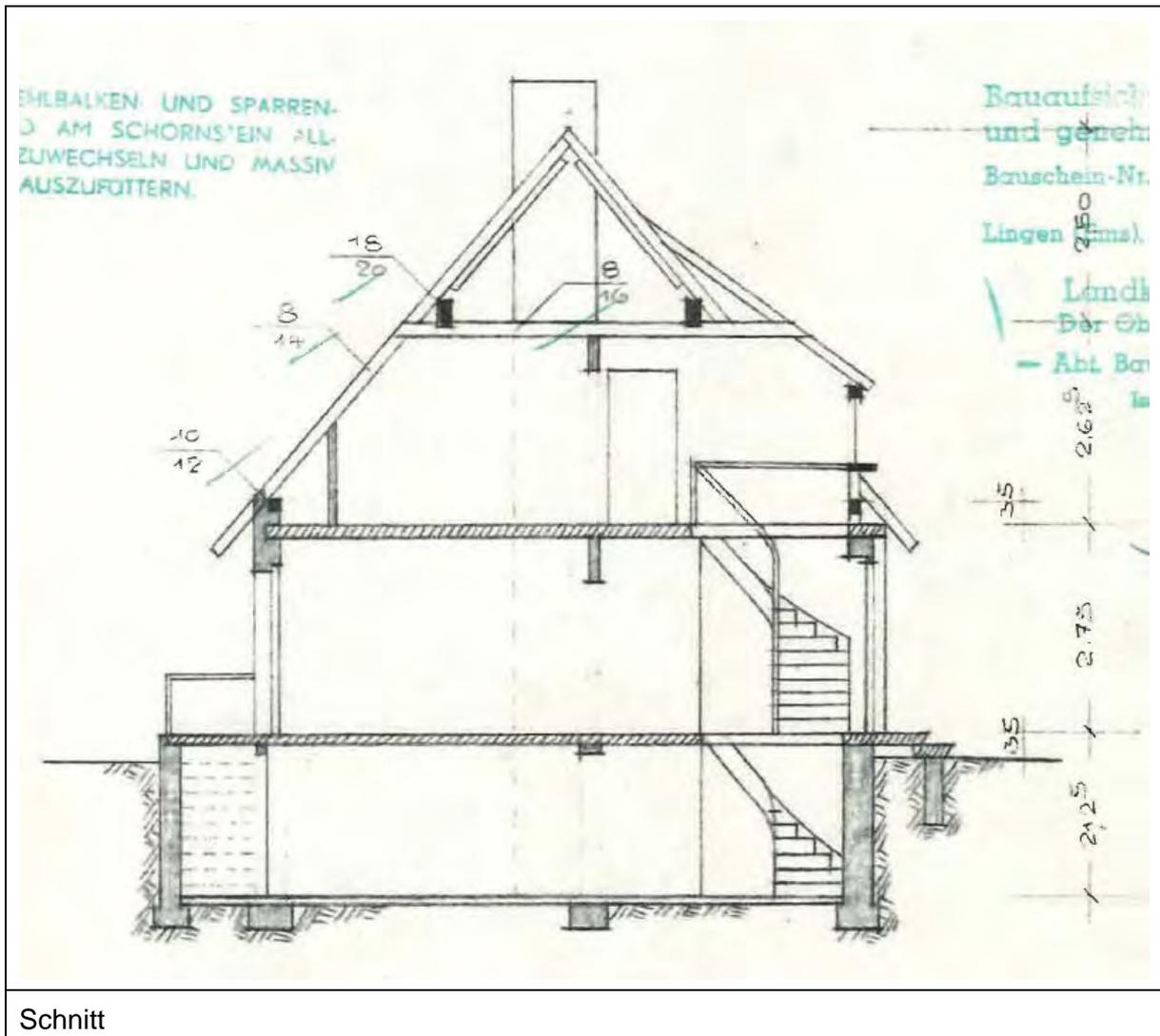
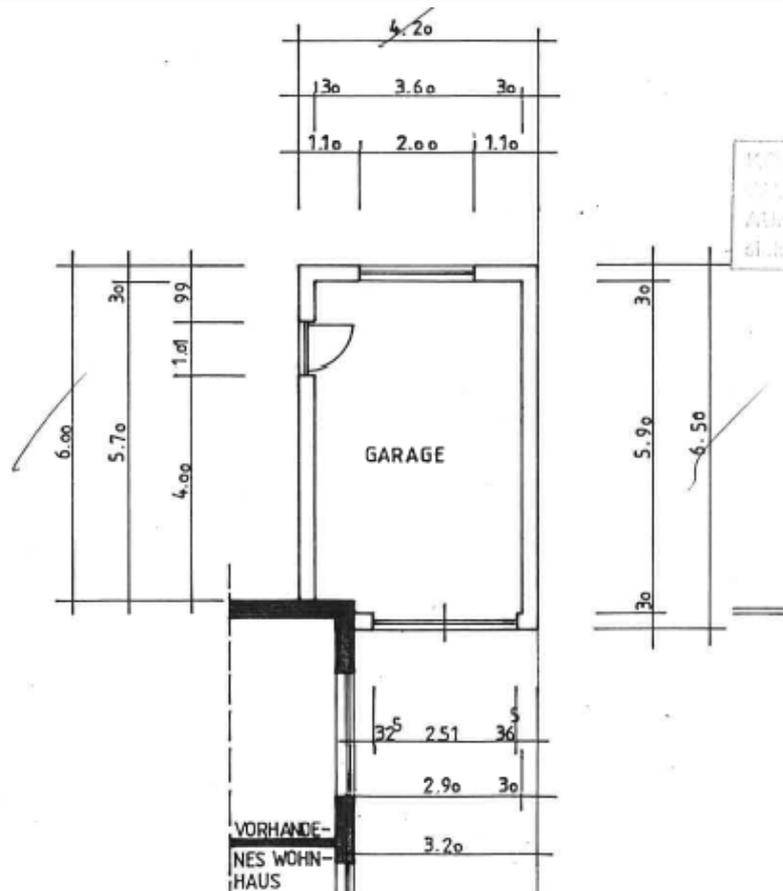
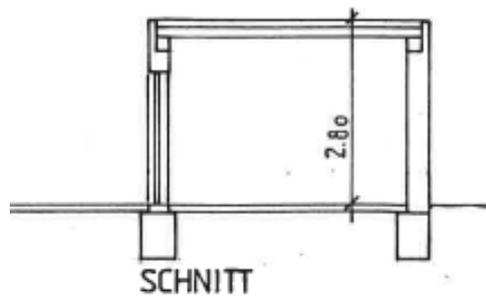


Abbildung 14: Objekt 2 Bauunterlagen



Erdgeschoss



Schnitt

2.4.2.2 Baurechtliche Beurteilung

Die Bauunterlagen sind baurechtlich genehmigt. Zwischen der örtlichen Bausituation und den vorliegenden Bauunterlagen bestehen augenscheinlich keine baurechtlich wertbeeinflussenden Abweichungen. Für die Wertermittlung gehe ich somit davon aus, dass die formelle baurechtliche Legalität vorliegt.

2.5 Beschränkungen und Belastungen

2.5.1 Öffentlich-rechtliche Beschränkungen

2.5.1.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis³³ sind laut Auskunft des Landkreis Emsland keine belastenden Eintragungen vorhanden.³⁴

2.5.1.2 Altablagerungen und Altstandorte (Altlasten)

Im Altlastenverzeichnis³⁵ sind laut Auskunft des Landkreis Emsland keine Eintragungen vorhanden.

2.5.1.3 Denkmalschutz

Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler³⁶ habe ich nicht eingesehen. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Anhaltspunkte für Denkmalschutzauflagen im Bereich des Wertermittlungsobjektes erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich daher von einem lastenfreien Zustand aus.

33 § 92 Niedersächsische Bauordnung (Auszug): Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten). Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern.

34 Baulasten können belastend aber auch begünstigend auf ein Flurstück einwirken. Die vorliegende Auskunft beschränkt sich auf belastende Eintragungen. Zu begünstigenden Eintragungen liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Sofern solche bestehen, wären sie gesondert zu würdigen.

35 Altlastenkataster: Register, das Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst.

36 Verzeichnis der Kulturdenkmale: Register, das Kulturdenkmale (Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale) erfasst.

2.5.1.4 Beitrags- und Abgabeverpflichtungen

Bestehende oder kurzfristig bevorstehende Zahlungsverpflichtungen für Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch, Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz oder Abgaben nach § 135a Baugesetzbuch (Ausgleichsmaßnahmen) liegen nach Auskunft der Gemeinde Salzbergen nicht vor.

Gleiches gilt für sonstige Zahlungsverpflichtungen wie z.B. Ausgleichsleistungen in Umlenungsverfahren, Ausgleichsbeträge in Sanierungsverfahren, Ablösebeträge für Stellplatzverpflichtungen, naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Baumschutzabgaben, Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände.

2.5.2 Privatrechtliche Beschränkungen

2.5.2.1 Miet- und Pachtverhältnisse

Privatrechtliche Vereinbarungen am Wertermittlungsstichtag (z. B. Miet- oder Pachtverträge, Verpachtung von Dachflächen, Flächen für Werbeanlagen o.ä.) sind mir nicht bekannt.

Hinweis: Im Falle einer Vermietung wäre das Mietverhältnis bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, da dem Ersterer gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz ein Sonderkündigungsrecht zusteht.³⁷

2.5.2.2 Überbau

Im Rahmen des Ortstermins waren anhand der Liegenschaftskarte keine Anhaltspunkte für einen Überbau³⁸ erkennbar. Für die Wertermittlung gehe ich daher davon aus, dass kein Überbau vorliegt.

2.5.2.3 Sonstige

Zu sonstigen privatrechtliche Vereinbarungen am Wertermittlungsstichtag liegen mir keine Angaben vor.

37 § 57a Zwangsversteigerungsgesetz: Der Ersterer ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.

38 § 912 Bürgerliches Gesetzbuch (Auszug): Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

3 Regionaler Immobilienmarkt

3.1 Marktvolumen

Im Landkreis Emsland werden jährlich rund 4.500 Immobilienkaufverträge mit einem Umsatzvolumen von rund 600 Mio. € geschlossen. Der Marktanteil der bebauten Grundstücke am Vertragsvolumen beträgt rund 45 %, am Umsatzvolumen rund 65 %.

Bei den bebauten Grundstücken nimmt der Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Marktanteil von rund 70 % der Kaufverträge ein. In rund 75 % aller Fälle liegen die Kaufpreise in einem Spannbereich zwischen 100.000 € und 200.000 €. Den höchsten Anteil nimmt hierbei mit rund 20% der Spannbereich zwischen 125.000 € und 175.000 € ein.

3.2 Preisniveau

Die Landesbausparkassen der Sparkassen (LBS Research) hat für Ein- und Zweifamilienhäuser (mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 m², inkl. Garage, ortsübliches Grundstück) folgende durchschnittlichen Kaufpreise ermittelt (Stand 2022):

Gemeinde	Minimum	Maximum	Häufigster
Bramsche	225.000 €	415.000 €	345.000 €
Haren (Ems)	160.000 €	420.000 €	300.000 €
Leer	80.000 €	420.000 €	280.000 €
Lingen (Ems)	200.000 €	450.000 €	300.000 €
Meppen	205.000 €	430.000 €	325.000 €
Nordhorn	250.000 €	450.000 €	350.000 €
Papenburg	120.000 €	450.000 €	270.000 €
Wallenhorst	280.000 €	470.000 €	350.000 €

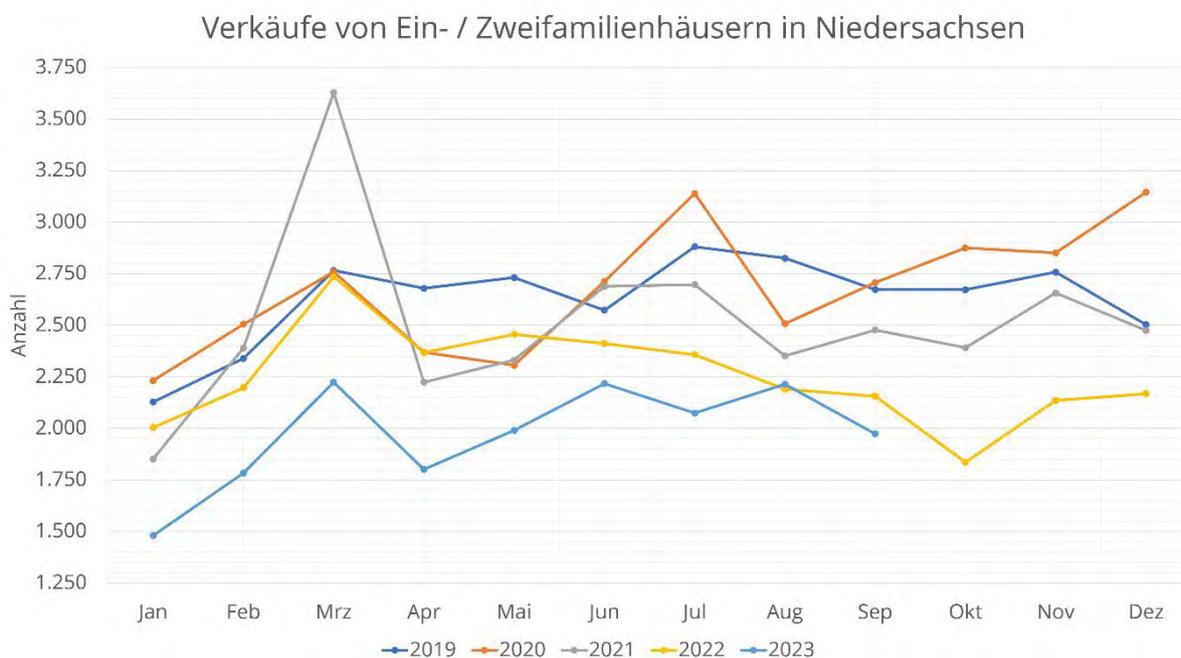
Die Daten beziehen sich auf den Gebrauchtwohnungsmarkt. Sie wurden durch eine Umfrage bei Immobilienvermittlern der LBS und dem Sparkassenverband gewonnen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im IVD Nord - Immobilienpreisspiegel für freistehende Eigenheime (einschließlich Garage und bei lagetypischer Grundstücksgröße) folgende Daten veröffentlicht (Stand 2022):

Gemeinde	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
Lingen (Ems)	200.000 €	300.000 €	410.000 €	460.000 €
Meppen	180.000 €	275.000 €	370.000 €	420.000 €
Nordhorn	200.000 €	240.000 €	340.000 €	450.000 €
Oldenburg	245.000 €	355.000 €	485.000 €	705.000 €
Osnabrück	215.000 €	280.000 €	385.000 €	525.000 €
Papenburg	150.000 €	230.000 €	310.000 €	360.000 €

3.3 Preisentwicklung

Seit der »Zeitenwende« (Beginn des russischen Überfalls auf die Ukraine am 24.02.2022) sind die Anzahl der Kaufverträge und die Preisentwicklung in Niedersachsen rückläufig.





3.4 Sachwertfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Basis der Kaufpreissammlungen³⁹ und eines definierten Sachwertmodells mit Hilfe statischer Auswerteverfahren landesweit Sachwertfaktoren ermittelt und veröffentlicht. Das Sachwertmodell gilt sinngemäß für die Objekttypen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser.

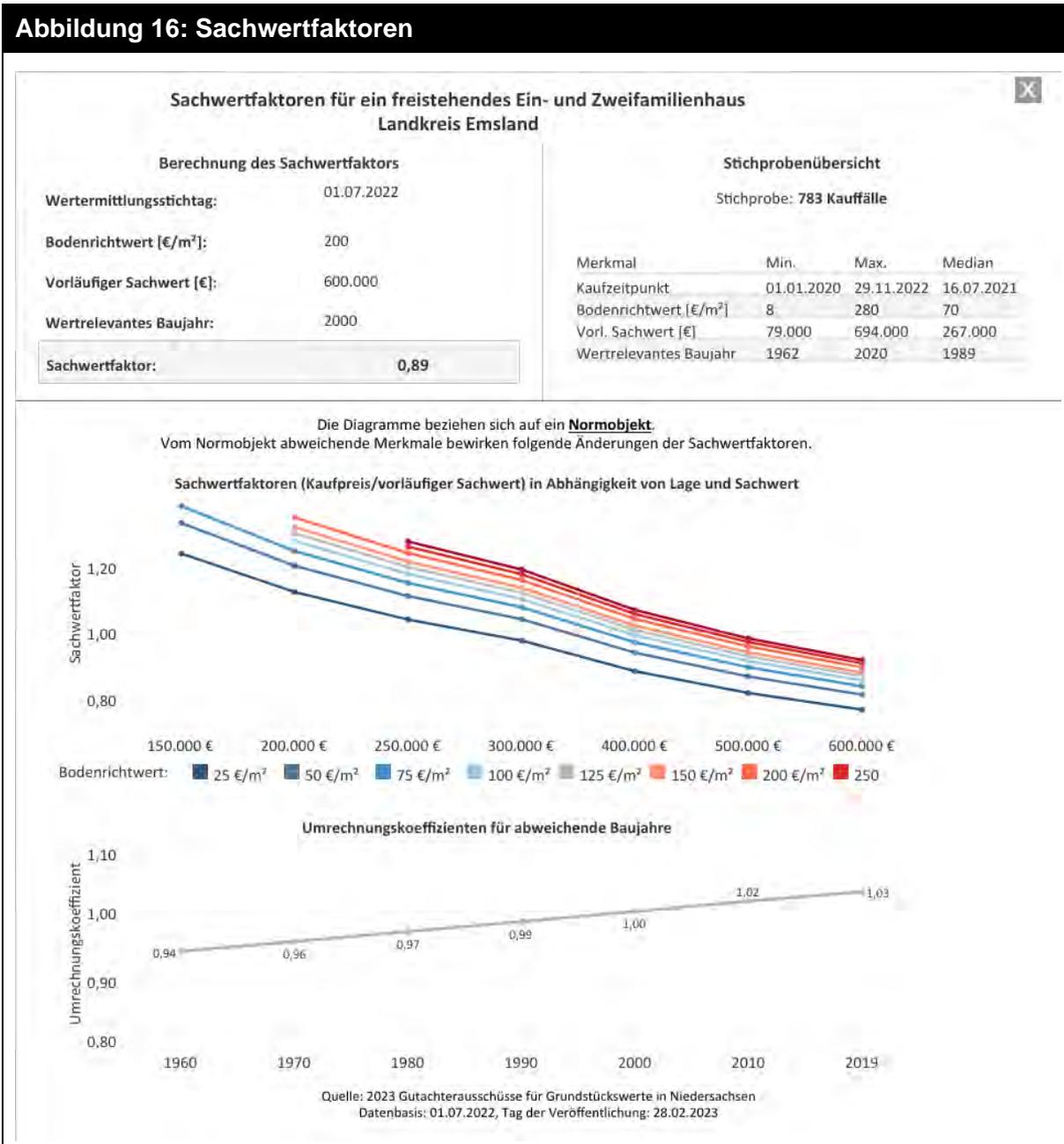
39 § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Abbildung 15: Sachwertmodell

<p>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</p>	<p>= x x x x</p>	<p>Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)</p> <p>Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten</p> <p>Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4</p> <p>Regionalfaktor (1,0)</p> <p>Alterswertminderungsfaktor [= RND / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021</p>
<p>Bodenwert</p>	<p>= x x</p>	<p>Bodenrichtwert</p> <p>Grundstücksfläche (marktübliche Größe)</p> <p>Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße</p>
<p>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</p>	<p>=</p>	<p>pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.</p>
<p>vorläufiger Sachwert</p>	<p>=</p>	<p>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</p>

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen wurden folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

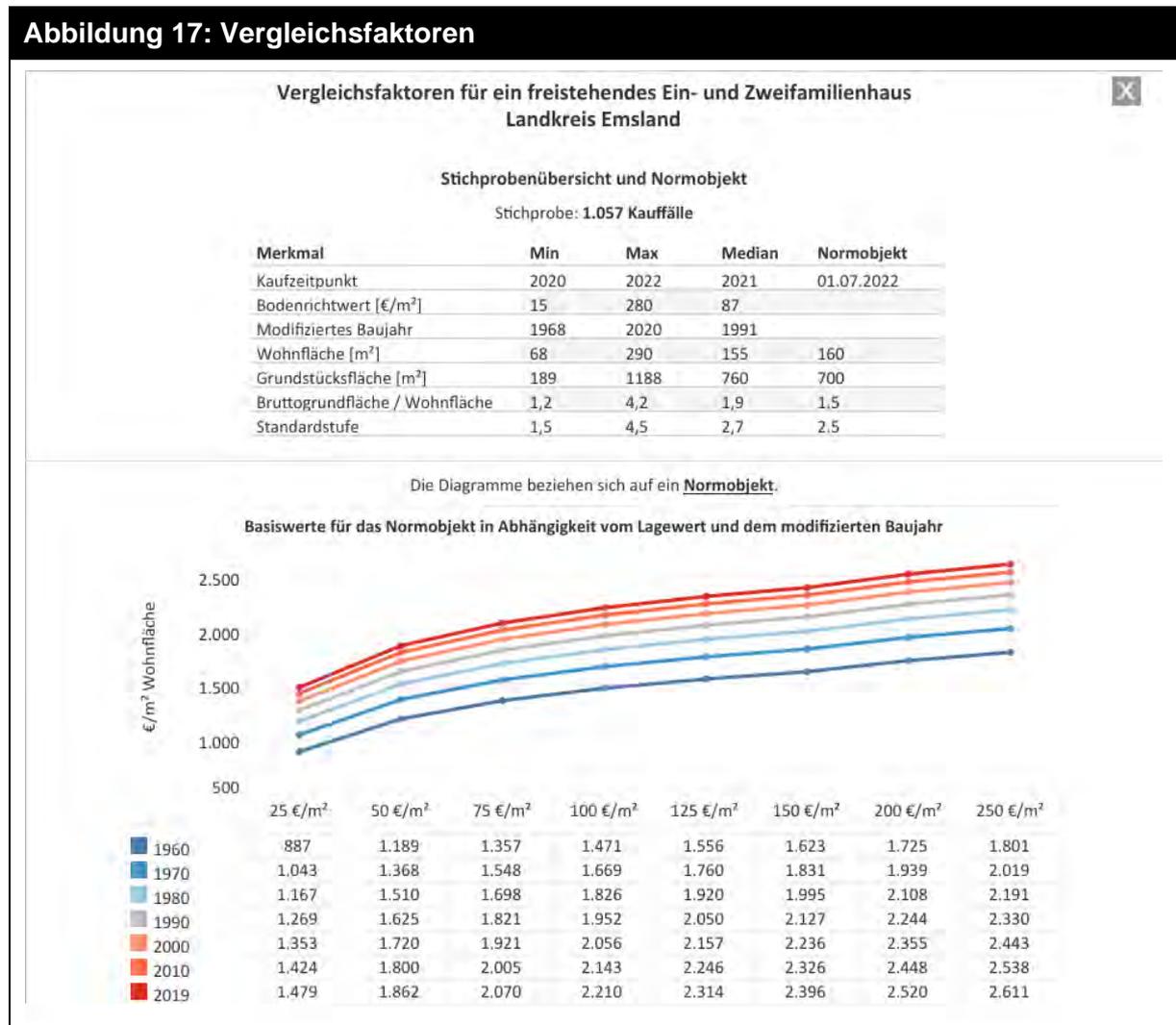
Abbildung 16: Sachwertfaktoren



3.5 Vergleichsfaktoren

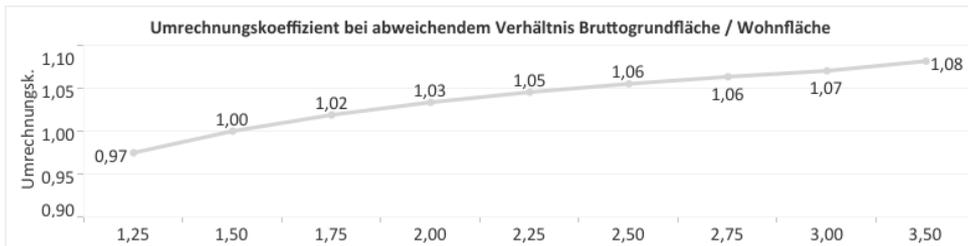
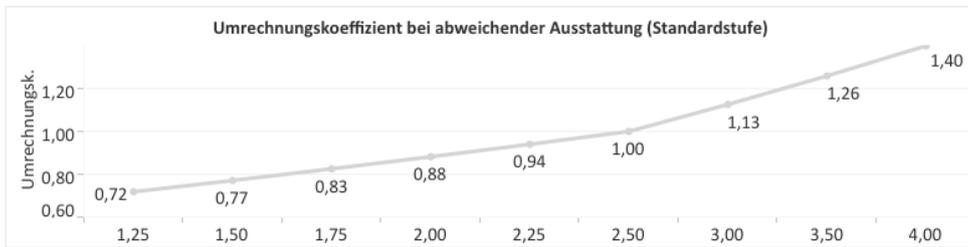
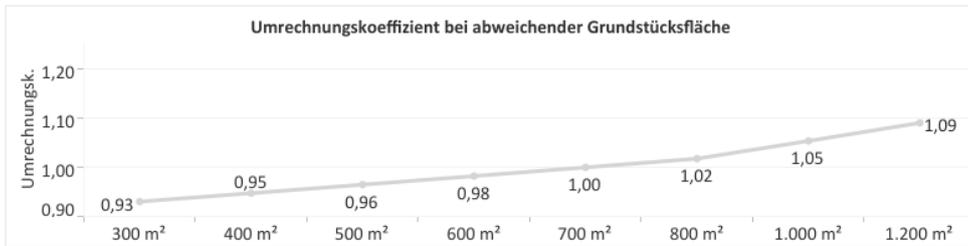
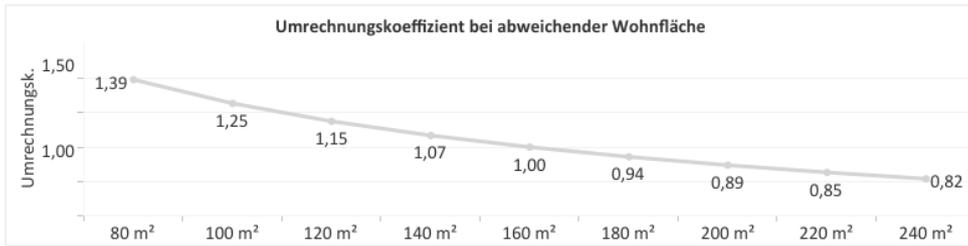
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Basis der Kaufpreissammlungen⁴⁰ mit Hilfe statischer Auswerteverfahren landesweit Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und veröffentlicht.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Osnabrück-Meppen wurden folgende Vergleichsfaktoren ermittelt:



40 § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Das Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) zur Wohnfläche (WF) kann, sofern die Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, auch überschlägig wie folgt angenommen werden:

Flachdach, kein Keller	1,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut, kein Keller	1,50 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausgebaut und Vollkeller vorhanden	2,25 (BGF/WF)
Dachgeschoss ausbaubar, jedoch nicht ausgebaut, kein Keller	2,50 (BGF/WF)

Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2023

3.6 Bodenrichtwert

Abbildung 18: Bodenrichtwert

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

Adresse: Amselweg 9, 48499 Salzbergen
 Gemarkung: 4302 (Salzbergen), Flur: 4, Flurstück: 117/65

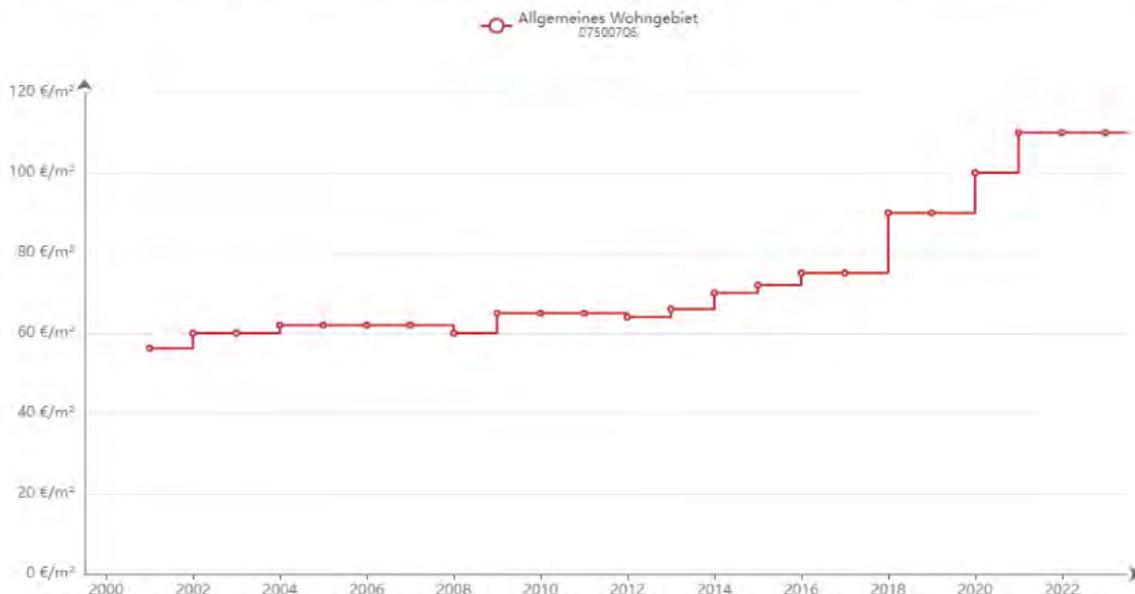


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Zeitliche Entwicklung

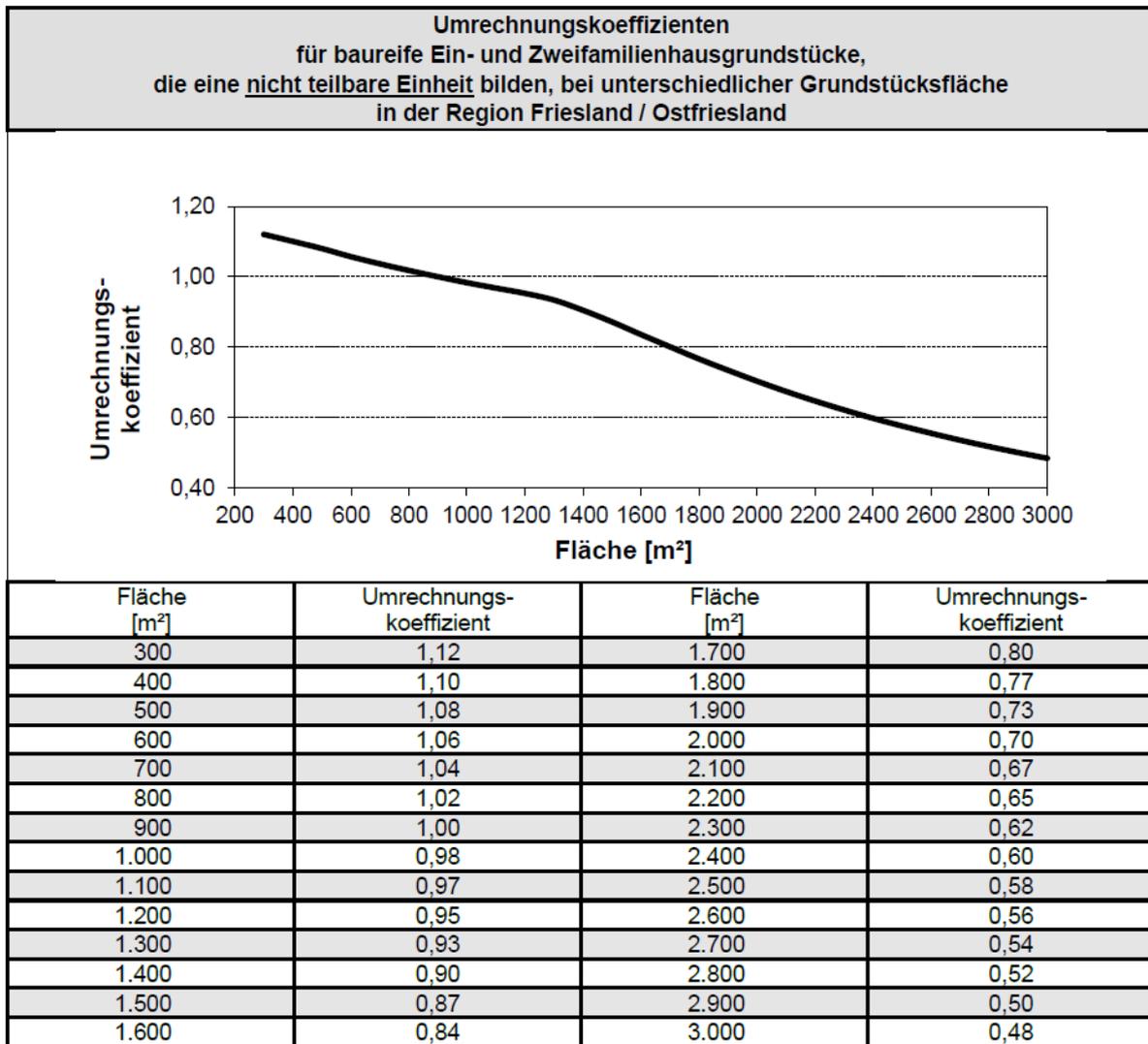
Die zeitliche Entwicklungsreihe der niedersächsischen Bodenrichtwerte berücksichtigt nur die Bodenrichtwerte, die zum Stichtag des jeweiligen Jahres ermittelt werden. Sie berücksichtigt keine unterjährigen konjunkturellen Entwicklungen.



3.7 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück - Meppen hat bisher keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung abweichender Flächengrößen bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ermittelt.

Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat für baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden im Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgende Durchschnittswerte abgeleitet (Stand 2023):



Es wurden rd. 3.000 private Kaufpreise (ohne Gemeinden und Wohnungsbauunternehmen) aus dem Zeitraum 2017 bis 2021 untersucht. Ein zeitlicher Einfluss ließ sich nicht ermitteln. Ebenso wurden die Ergebnisse mit Untersuchungen aus anderen Regionen Niedersachsens abgeglichen.

4 Rechtliche Grundlagen (Verkehrswertermittlung)

4.1 Grundlagen und Wertbegriffe

4.1.1 Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt auf Grundlage der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 - ImmoWertV 2021)⁴¹ und den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA 2023).⁴²

Bis zum 31.12.2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

4.1.2 Wertbegriffe

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks ist der Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), am Grundstücksmarkt zu erzielen wäre (§ 194 Baugesetzbuch). Dabei wird unterstellt, dass er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der

- rechtlichen Gegebenheiten,
- tatsächlichen Eigenschaften,
- sonstigen Beschaffenheit und Lage

des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande kommt.

41 Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist - unabhängig vom Wertermittlungsstichtag - diese Verordnung anzuwenden.

42 Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung sind am 22.09.2023 durch die Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten.

4.2 Wahl des Verfahrens

4.2.1 Wertermittlungsmodelle

In § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) drei Verfahren aufgeführt:

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) können eines oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

4.2.2 Verfahrenswahl

Als Wertermittlungsverfahren habe ich das Sachwertverfahren und das indirekte Vergleichswertverfahren gewählt. Die Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren dient dem Zweck, eine unabhängige Plausibilitätskontrolle zu gewährleisten.

4.2.3 Begründung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Objekttyp, dessen Marktwert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich an Eigennutzungsgesichtspunkten orientiert. Die Erzielung von Erträgen steht nicht im Vordergrund, d.h. der Wert ergibt sich maßgeblich aus dem „Substanzwert“ des Objekts. Dies ist üblicherweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Daher sind das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren bei diesem Objekttyp besonders geeignet. Die Verfahrenswahl berücksichtigt neben den genannten Kriterien auch den Umfang und die Qualität der vorliegenden Marktdaten (siehe Seite 45, Abschnitt 3, Regionaler Immobilienmarkt).

Die Grundlagen der Verfahren werden nachfolgend erläutert.

5 Begriffe und Definitionen

Im Folgenden erläutere ich die Grundlagen der für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahren sowie die dabei verwendeten Fachbegriffe, Richtlinien und Definitionen.

5.1 Bodenwertermittlung

5.1.1 Vergleichspreise

Der Wert des Bodens (Bodenwert) ist gemäß § 40 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig aus Vergleichspreisen zu ermitteln (Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Der Vergleichswert ist aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Für die Ableitung sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Kaufpreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

5.1.2 Bodenrichtwerte

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifische angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 40 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mindestens zum 31.12. eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend ermittelt. Es sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Immobilienwertermittlungsverordnung), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (lagebedingte Wertunterschiede < 30%). Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben; Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Merkmalen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw.) bewirken in der Regel eine Abweichung von dem Bodenrichtwert und sind sachgerecht zu berücksichtigen.

5.1.3 Anpassungsfaktoren

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

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung für ein Grundstück ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbuch und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

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

5.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich gemäß §§ 35 ff. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 aus der Addition von Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird aus den gewöhnlichen Herstellungskosten [HK] unter Berücksichtigung eines Regionalfaktors [RF] und der Wertminderung wegen Alters [W_A] ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen [AA] wird in der Regel nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, sofern sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind. Die Summe der vorstehenden Einzelwerte ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der vorläufige Sachwert aus:

$$vSW = HK \times RF \times W_A + AA + BW$$

Der vorläufige Sachwert [vSW] wird anschließend mit Hilfe eines Sachwertfaktors [SW_F] den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG] bereinigt. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der Sachwert aus:

$$SW = vSW \times SW_F + boG$$

Aus dem so ermittelten Sachwert ergibt sich dann der Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

5.3 Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert ergibt sich gemäß § 24 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 aus einer für eine statistische Auswertung ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise oder aus objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren.

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die direkt in die Ermittlung eines Vergleichswertes einfließen (direkter Vergleichswert). Sie sind geeignet, wenn sie in den wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen oder nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen können mit Hilfe geeigneter Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen) berücksichtigt werden. Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden, sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine entsprechenden Daten zur Verfügung, können auch Daten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Der vorläufige direkte Vergleichswert [vVW] ergibt sich aus dem (ggf. gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte (z.B. Wohn- oder Nutzfläche) mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen (Normgebäude). Sie werden aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen mit Hilfe statistischer Verfahren abgeleitet. Die Unterschiede zwischen den Merkmalen des Normgebäudes und des Wertermittlungsobjekts werden (sofern sie als wertbeeinflussend einzustufen sind) mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bereinigt. Der vorläufige indirekte Vergleichswert [vVW] ergibt sich anschließend durch Multiplikation des bereinigten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der vorläufige Vergleichswert [vVW] wird anschließend mit Hilfe eines Vergleichswertfaktors [VW_F] den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt angepasst (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale [boG] bereinigt. In finanzmathematischer Schreibweise ergibt sich der Vergleichswert aus:

$$VW = vVW \times VW_F + boG$$

Aus dem so ermittelten Sachwert ergibt sich dann der Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 194 Baugesetzbuch.

6 Verkehrswertermittlung

Im Folgenden ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

6.1 Bodenwert

Im Folgenden ermittle ich den Bodenwert (Wert des unbebauten Grundstücks). Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Bodendaten	Wertzone 1
Gesamtfläche	494 m ²
Baulicher Zustand	bebaut
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Städtebauliche Verfahren	keine
Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Beiträge und Abgaben	b/a-frei
Bodenkennzahlen	Wertzone 1
Fläche	494 m ²
Zuschnitt (Form)	trapezförmig
Breite	18 m
Tiefe	26 m
Zustand	normal
Grundfläche	120 m ²
Anzahl Geschosse	I
wGF	179 m ²
wGFZ	0,4
GRZ	0,2
Bodenrichtwert (Bauland)	Wertzone 1
Stichtag	01.01.2023
Lagewert	110,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	B
Art der Nutzung	WA
b/a Zustand	frei
Fläche	600 m ²

Anpassung Normgrundstück		Wertzone 1
Anpassungsfaktor	=	0,97
Preisentwicklung	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	x	1,00
Ausrichtung	x	0,95
Fläche (Größe)	x	1,02
Marktanpassung		Wertzone 1
Marktanpassung	=	1,00
Besondere Merkmale (boG)		Wertzone 1
Besondere Merkmale (boG)	=	0 €
Bodenwert		Wertzone 1
Bodenrichtwerttyp		Bauland
Bodenrichtwert (Tabellenwert)		110,00 €/m ²
Anpassung	-	3,72 €/m ²
Bodenrichtwert (angepasst)	=	106,28 €/m ²
Fläche Wertzone	x	494 m ²
Vorläufiger Bodenwert	=	52.503 €
Anpassung Marktlage		0 €
Zwischensumme	=	52.503 €
Besondere Merkmale (boG)		0 €
Bodenwert	=	52.503 €
Kennzahlen		Wertzone 1
Bodenwert / Bodenfläche (ohne boG)		106,28 €/m ²

6.1.1 Bodendaten

6.1.1.1 Gesamtfläche

Eine Aufteilung der Gesamtfläche in einzelne Bodenwertzonen ist nicht erforderlich.⁴³ Ich habe die Gesamtfläche deshalb als eine Bodenwertzone (Wertzone 1) definiert.

6.1.1.2 Baulicher Zustand

Die Bodenwertzone 1 ist bebaut.

6.1.1.3 Art der Nutzung

Die Bodenwertzone 1 wird als Wohnbaufläche genutzt.

6.1.1.4 Städtebaulichen Verfahren

Die Bodenwertzone 1 befindet sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Bodenordnungsverfahrens.

6.1.1.5 Entwicklungsstufe

Die Entwicklungsstufe beschreibt die wertmäßige Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Der Bodenwertzone 1 habe ich die Entwicklungsstufe „Baureifes Land“⁴⁴ zugeordnet.

6.1.1.6 Beiträge und Abgaben

Die Bodenwertzone 1 gilt am Wertermittlungsstichtag als beitragsfrei.⁴⁵

Hinweis: Für die Einstufung des beitragsrechtlichen Zustands ist der Zustand bereits vorhandener, endgültig hergestellter Erschließungsanlagen nicht relevant. Sie ist nur zu berücksichtigen, sofern die Entstehung der Beitragspflicht am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen im Sinne § 11 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 zu erwarten ist.

43 Aufteilung der Gesamtfläche in einzelne Wertzonen, da Teilflächen für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden oder selbständig genutzt bzw. verwertet werden könnten.

44 Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021).

45 § 5 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben (z. B. Stellplatzabgaben) und grundstücksbezogene beitragsähnliche Abgaben (z.B. Ausgleichsbeiträge nach § 154 Baugesetzbuch)

6.1.2 Bodenkennzahlen

Die Bodenkennzahlen für die Wertzone 1 habe ich aus den vorliegenden Flächendaten und Unterlagen abgeleitet.

6.1.3 Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen vorrangig aus Vergleichspreisen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). Da mir keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt, leite ich den Bodenwert aus einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ab.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist in den Daten des regionalen Immobilienmarktes abgebildet. Die Werteparameter habe ich der Bodenrichtwertkarte entnommen. Die Flächenangabe habe ich aus der durchschnittlichen Flächengröße der Baugrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone abgeleitet.

6.1.4 Anpassung Normgrundstück

Dem Bodenrichtwert liegt ein fiktives Normgrundstück zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert.

6.1.4.1 Preisentwicklung

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die regionale Preisentwicklung zwischen dem Bezugszeitpunkt für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungstichtag. Dabei ist nicht die tatsächliche, sondern nur die am Wertermittlungstichtag von einem verständigen Erwerber erwartete oder sonst bekannte Preisentwicklung zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert spiegelt das Marktgeschehen am Wertermittlungstichtag nach meiner Auffassung hinreichend wider. Eine gesonderte Anpassung ist im Hinblick auf die historische Entwicklung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich. Ich habe den Anpassungsfaktor deshalb mit 1,0 angesetzt.

6.1.4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Baugrundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Nach § 4 Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die Zustandsmerkmale des Bodenrichtwerts stimmen mit dem Zustandsmerkmalen des Wertermittlungsobjekts hinreichend überein. Ein signifikanter Einfluss der Abweichungen auf den Bodenwert besteht - auch im Hinblick auf das Bodenwertniveau - nicht. Eine Anpassung ist deshalb nicht erforderlich, d.h. der Anpassungsfaktor beträgt 1,0.

6.1.4.3 Ausrichtung

Die im allgemeinen bevorzugte Süd-West-Ausrichtung des Baugrundstücks liegt nicht vor, d.h. der Gartenbereich (Erholungsraum) befindet sich in Nord-Ausrichtung. Diesen Sachverhalt habe ich in freier Würdigung der Situation durch einen Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.1.4.4 Fläche (Größe)

Durch Untersuchungen des Immobilienmarktes ist festgestellt worden, dass die Quadratmeterpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit steigender Grundstücksgröße nicht linear, sondern degressiv zunehmen und demzufolge die Quadratmeterpreise von Grundstücken mit größeren Flächen geringer sind als bei Grundstücken mit kleineren Flächen.

Bei der Durchführung von Immobilienwertermittlungen wird dieser Sachverhalt häufig durch eine fiktive Zerlegung des Grundstücks in eine sog. „Vorder- und Hinterlandfläche“ berücksichtigt. Diese Methode ist jedoch zweifelhaft, da die Grenze zwischen diesen Bereichen ebenso wie das Wertverhältnis zueinander letztlich willkürlich festgelegt wird. Eine Nachprüfbarkeit durch Untersuchung von Vergleichskaufpreisen ist nicht möglich, da bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrages in der Regel keine Unterteilung in eine Vorder- und Hinterlandfläche vorgenommen wird. Deutlich besser geeignet sind deshalb die aus Vergleichskaufpreisen empirisch abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten, die das Verhältnis vergleichbarer Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksflächen wiedergeben.

Bodenrichtwerte werden in der Regel aus den in der Bodenrichtwertzone registrierten Kauffällen abgeleitet. Daher ist in der Regel eine Anpassung an die allgemeine Entwicklung in der näheren oder weiteren Umgebung ebenso enthalten, wie eine Anpassung an die in dem Gebiet vorherrschenden Flächengrößen. Die Umrechnungskoeffizienten sind deshalb nur dann zu berücksichtigen, sofern eine deutliche Abweichung vom Durchschnitt vorliegt.

Die durchschnittliche Größe der in der Bodenrichtwertzone belegenen Grundstücke beträgt rund 600 m². Die Abweichung ist nach meiner Auffassung als signifikant einzustufen. Ich habe sie deshalb durch einen Anpassungsfaktor berücksichtigt. Diesen habe ich aus den Daten des regionalen Immobilienmarktes abgeleitet.

6.1.5 Marktanpassung

Der Bodenwert bedarf in der Regel keiner gesonderten Anpassung an die Marktlage, da diese bereits durch den Ansatz marktüblicher Parameter hinreichend berücksichtigt ist (bereinigte Vergleichspreise und Bodenrichtwerte). Den Anpassungsfaktor habe ich deshalb mit 1,0 angesetzt.

6.1.6 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Merkmale sind keine Merkmale zu berücksichtigen.

6.1.7 Bodenwert

Der Bodenrichtwert wird mit Hilfe der Anpassungsfaktoren an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Durch die Multiplikation mit der Vergleichsgröße (anteilige Fläche der betroffenen Wertzone) ergibt sich der vorläufige Bodenwert. Nach Anpassung an die Marktlage sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale ergibt sich der Bodenwert.

6.1.8 Kennzahlen

Als Kennzahl ist der Bodenwert pro Quadratmeter Bodenfläche (ohne besondere objektspezifische Merkmale) dargestellt.

6.2 Gebäudewert (Sachwertmodell)

Im Folgenden ermittle ich den Gebäudewert im Sachwertmodell. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Objektdaten	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Gebäudetyp Nr.	1,01	14,10	
Gebäudetyp Bezeichnung	EFH	EinzelGA	
Standardstufe	2,1	4,0	
Bruttogrundfläche [BGF]	270 m ²	30 m ² =	300 m ²
Mietfläche	194 m ²	26 m ² =	219 m ²
Normalherstellungskosten	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Normalherstellungskosten [NHK]	731 €/m ²	485 €/m ²	
NHK Preisstand	2010	2010	
Kosten pro m ² BGF	731 €/m ²	485 €/m ²	
Besondere Bauteile	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Besondere Bauteile	= 10.500 €	= 0 €	= 10.500 €
Terrasse (BGF 20 m ² , überdacht)	+ 6.000 €		+ 6.000 €
Eingangstreppe	+ 1.000 €		+ 1.000 €
Dachgaube / Balkon	+ 2.500 €		+ 2.500 €
Kelleraußentreppe	+ 1.000 €		+ 1.000 €
Anpassung Normgebäude	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Anpassungsfaktor [APF]	= 1,80	= 1,80	
Baupreisindex	x 1,80	x 1,80	
Umsatzsteuer	x 1,00	x 1,00	
Regionalfaktor	x 1,00	x 1,00	
Baunebenkosten	x 1,00	x 1,00	x
Restnutzungsdauer	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	60 Jahre	
Restnutzungsdauer	13 Jahre	32 Jahre	
Alterswertminderung	Objekt 1	Objekt 2	Summe
Wertminderungsmodell	Linear	Linear	
Alterswertminderungsfaktor	0,19	0,53	

Außenanlagen	Objekt 1		Objekt 2		Summe
Zeitwertfaktor		1,04		1,04	
Gebäudewert	Objekt 1		Objekt 2		Summe
Normalherstellungskosten		731 €/m ²		485 €/m ²	
Bruttogrundfläche	x	270 m ²	x	30 m ²	= 300 m ²
Herstellungskosten	=	197.384 €	=	14.550 €	= 211.934 €
Besondere Bauteile	+	10.500 €	+	0 €	+ 10.500 €
Zwischensumme	=	207.884 €	=	14.550 €	= 222.434 €
Anpassung Normgebäude	+	166.353 €	+	11.643 €	+ 177.996 €
Zwischensumme	=	374.236 €	=	26.193 €	= 400.430 €
Alterswertminderung	-	304.354 €	-	12.224 €	- 316.577 €
Zwischensumme	=	69.883 €	=	13.970 €	= 83.853 €
Außenanlagen	+	2.795 €	+	559 €	+ 3.354 €
Gebäudewert	=	72.678 €	=	14.529 €	= 87.207 €

6.2.1 Objektdaten

6.2.1.1 Gebäudetyp

Die Gebäudetyp Nr. habe ich gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt.

6.2.1.2 Standardstufe

Die Standardstufe (Ausstattung) habe ich entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt. Ein Gebäude wird danach in folgende Standardstufen kategorisiert:

Grad	Standard	Beschreibung
3	mittel	zeitgemäße, mittlere Ausstattung
4	gehoben	zeitgemäße, gehobene Ausstattung
5	stark gehoben	zeitgemäße, sehr hochwertige Ausstattung

Die Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung (z. B. verwendete Materialien, Bauausführung, energetische Eigenschaften), den bestehenden rechtlichen Anforderungen (z. B. Schallschutz, Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern) sowie der am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse (z. B. Akzeptanz älterer Sanitäreinrichtungen). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein entsprechender Abschlag vorzunehmen.

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudetyp 1.01 bis 3.33) wurden zwei zusätzliche Standardstufen qualifiziert:

Tabelle 11: Standardstufen (Ergänzung Typ 1.01 bis 3.33)

Grad	Standard	Beschreibung
1	einfachster	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung
2	einfach	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung

Sie gelten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben.

Auf eine detaillierte Darstellung der Ermittlung der Standardstufe habe ich verzichtet. Sie kann auf Wunsch nachgereicht werden.

6.2.1.3 Bruttogrundfläche / Mietfläche

Die Bruttogrundfläche und die Mietfläche habe ich der Flächenermittlung entnommen.

6.2.2 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten habe ich gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) wie folgt ermittelt:

NHK 2010 Typ 1-3 (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)									
Bauteil	Standardstufe					STD	GEW	NHK	NHK
	1	2	3	4	5				
								1,01	1,21
Außenwände		1,0				2,0	0,23	167	201
Dach		1,0				2,0	0,15	109	131
Fenster / Außentür		1,0				2,0	0,11	80	96
Innenwände / -tür		1,0				2,0	0,11	80	96
Decken / Treppen		0,5	0,5			2,5	0,11	86	103
Fußböden		1,0				2,0	0,05	36	44
Sanitär		1,0				2,0	0,09	65	79
Heizung		1,0				2,0	0,09	65	79
Sonstige Technik		1,0				2,0	0,06	44	53
NHK 2010 Typ 1,01	655	725	835	1.005	1.260	2,1	1,00	731	
NHK 2010 Typ 1,21	790	875	1.005	1.215	1.515				882
Unterkellerung								0	
Ausbau DG								0	
Einfamilienhaus								0	
Summe								731	

NHK 2010 Typ 14,1 (Einzel- und Mehrfachgaragen)									
Bauteil	Standardstufe					STD	GEW	NHK	NHK
			3	4	5				
								14,10	
Bauweise				1,0		4,0	1,00	485	
NHK 2010 Typ 14,1			245	485	780	4,0	1,00	485	
Einzelgarage								0	
Summe								485	

6.2.3 Besondere Bauteile

Bauteile, denen eine signifikante Werthaltigkeit zuzuordnen ist (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Kelleraußentreppen) und die nicht über die Bruttogrundfläche in die Normalherstellungskosten einfließen, sind als besondere Bauteile zu berücksichtigen, soweit sie in dem zugrunde liegenden Sachwertmodell Berücksichtigung finden.

Die besonderen Bauteile habe ich durch geeignete Zu- oder Abschläge erfasst. Diese habe ich der Fachliteratur entnommen oder aus den verwendeten Normalherstellungskosten abgeleitet. Auf eine detaillierte Darstellung der Kostenermittlung habe ich verzichtet. Sie kann auf Wunsch nachgereicht werden.

6.2.4 Anpassung Normgebäude

Den Normalherstellungskosten liegt ein fiktives Normgebäude zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert.

6.2.4.1 Baupreisindex

Der Baupreisindex dient der Anpassung der verwendeten Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag. Dabei wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Als Baupreisindizes verwende ich den Index des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer. Der Index wird derzeit pro Quartal mit Basisjahr 2015 = 100 veröffentlicht. Ich habe ihn deshalb auf das Basisjahr der Normalherstellungskosten umbasiert. Zur mathematischen Vereinfachung und zur Harmonisierung der Berechnungen habe ich ihn nicht als Prozentsatz, sondern als Anpassungsfaktor ausgedrückt. Auf eine detaillierte Darstellung der Berechnung habe ich verzichtet. Sie kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Der Index ist konform mit dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

6.2.4.2 Umsatzsteuer

In den Normalherstellungskosten 2010 ist die gesetzliche Umsatzsteuer mit 19% enthalten. Den Umsatzsteuerfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

6.2.4.3 Regionalfaktor

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Bundesmittelwerte. Aus Untersuchungen ist bekannt, dass die gewöhnlichen Herstellungskosten regional voneinander abweichen.

Dieser Sachverhalt wird in dem verwendeten Sachwertmodell durch die empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren erfasst und rechnerisch bereinigt. Den Regionalfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

6.2.4.4 Baunebenkosten

In den Normalherstellungskosten 2010 sind die Kosten der Kostengruppe 730 (Architekten und Ingenieurleistungen) und 771 (Allgemeine Baunebenkosten) der DIN 276⁴⁶ eingerechnet. Die Baunebenkostenfaktor habe ich deshalb mit 1,00 angesetzt.

6.2.5 Restnutzungsdauer

In diesem Teilabschnitt ermittle ich die Restnutzungsdauer gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 2. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Objekte	Objekt 1	Objekt 2
Gebäudetyp Nr.	1,01	14,10
Gebäudetyp Bezeichnung	EFH	EinzelGA
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	60 Jahre
Baujahr	Objekt 1	Objekt 2
Baujahr	1963	1996
Grundlage	Errichtung	Errichtung

46 Die DIN 276 ist eine DIN-Norm im Bauwesen zur Ermittlung von Projektkosten und der Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure.

Modernisierungsgrad		Objekt 1	Objekt 2
Modernisierungsgrad		ohne	ohne
Modernisierungspunkte	=	0,0 Punkte	= 0,0 Punkte
Fenster und Außentüren	+	0,0 Punkte	
Jahr der Modernisierung		1996	
Anteil der Modernisierung		100%	
Gesamtnutzungsdauer	=	20 Jahre	
Zeitraum seit Modernisierung	-	28 Jahre	
Restnutzungsdauer	=	0 Jahre	
Modernisierungspunkte maximal		2,0 Punkte	
Umfang	x	1,00	
Restwertfaktor	x	0,00	
Modernisierungspunkte	=	0,0 Punkte	
Restnutzungsdauer		Objekt 1	Objekt 2
Wertermittlungsjahr		2024	2024
Baujahr	-	1963	- 1996
Gebäudealter	=	61 Jahre	= 28 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre	60 Jahre
Modernisierungspunkte		0,0 Punkte	0,0 Punkte
Restnutzungsdauer		13 Jahre	32 Jahre
Kennzahlen		Objekt 1	Objekt 2
Baujahr wertrelevant		1967	1996
Baualter wertrelevant		57 Jahre	28 Jahre

6.2.5.1 Objekte

Die Gebäudetypnummern und Gebäudebezeichnungen habe ich der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4 entnommen. Die Gesamtnutzungsdauern habe ich entsprechend dem verwendeten Wertermittlungsmodell angesetzt.⁴⁷

6.2.5.2 Baujahr

Das Baujahr [BJ] entspricht dem Jahr, in dem die Gebäude bezugsfertig (errichtet) worden sind.

6.2.5.3 Modernisierungsgrad

Die Modernisierungspunkte habe ich entsprechend dem Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 2 mit Hilfe des Punktsystems ermittelt. Dazu habe ich für jedes modernisierte Bauelement zunächst das Jahr und den Umfang der Modernisierung dargestellt. Aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Zeitraum seit der Modernisierung habe ich die verbleibende Restnutzungsdauer des Bauelements abgeleitet. Anschließend habe ich aus der maximal zu vergebenden Punktzahl unter Berücksichtigung des Umfangs und der verbleibenden Restnutzungsdauer (Restwertfaktor) die anteiligen Modernisierungspunkte des Bauelements ermittelt. Der Restwertfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Bauelements.

Abschließend habe ich dann aus der Addition der anteiligen Modernisierungspunkte jedes einzelnen Bauelements die Gesamtsumme der Modernisierungspunkte sowie den Modernisierungsgrad bestimmt.

6.2.5.4 Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsjahr [WJ] entspricht dem Jahr des Wertermittlungsstichtages, das Baujahr [BJ] dem angesetzten Baujahr des Gebäudes. Das Gebäudealter [GA] ergibt sich aus Zeitdifferenz zwischen dem Wertermittlungsjahr [WJ] und dem angesetzten Baujahr [BJ] nach der Formel $GA = WJ - BJ$.

47 § 10 ImmoWertV 2021 (Grundsatz der Modellkonformität): Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Restnutzungsdauer [RND] habe ich entsprechend dem vorgenannten Modell aus dem berechneten Gebäudealter [GA] und dem ermittelten Modernisierungsgrad abgeleitet. Das wertrelevante Baujahr [BJ_w] habe ich aus der Formel $BJ_w = WJ + RND - GND$ und das wertrelevante Baualter [BA_w] aus der Formel $BA_w = WJ - BJ_w$ abgeleitet.

6.2.6 Alterswertminderung

Zur Berechnung des Alterswertminderungsfaktors [AWMF] habe ich das lineare Modell verwendet. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus der Formel $AWMF = RND / GND$.

6.2.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen sowohl die baulichen als auch die sonstigen Anlagen außerhalb eines Gebäudes. Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören z. B. Rasenflächen, Ziergehölze. Der Zeitwert der Außenanlagen kann mit Hilfe von Erfahrungssätzen (Zeitwertfaktor) oder Normalherstellungskosten ermittelt werden.⁴⁸

Die Außenanlagen habe ich durch einen Zeitwertfaktor als Erfahrungssatz in Abhängigkeit vom instandsetzungsfreien, altersgeminderten Gebäudewert erfasst. Dabei bin ich von folgenden Erfahrungssätzen⁴⁹ ausgegangen:

Tabelle 12: Erfahrungssätze für Außenanlagen Ein- und Zweifamilienhäuser		
Standard	Beschreibung	Wertfaktor
Einfachster	Ver- und Entsorgungsanlagen, keine bis geringe Freiflächenbefestigungen, einfachste Gehwegplatten mit Holz- oder Metallzäunen	1,01 bis 1,02
Einfacher	Ver- und Entsorgungsanlagen, geringe Freiflächenbefestigungen, einfache Gehwegplatten, Einfriedung aus Mauerwerk, Holz- oder Metallzäunen	1,02 bis 1,04
Mittlerer	Ver- und Entsorgungsanlagen, größere Freiflächenbefestigungen, Gehwege und Einfriedung aus Mauerwerk, Natur- oder Kunststein	1,04 bis 1,06
Gehobener	Ver- und Entsorgungsleitungen, großzügige Freiflächenbefestigungen, Gehwege und Einfriedung in Natur- und Kunststein, Schmiedeeisen, Pergolen, Stützmauern, Terrassierungen, Skulpturen, Wasserspiele, Zierteiche	1,06 bis 1,10

48 Dies gilt jedoch nur dann, soweit sie nicht bereits im Bodenwert erfasst sind (§ 21 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

49 Kleiber in Kleiber Digital, Syst. Darst. Sachwertverfahren, Abschnitt 3.4.4.1

Die Außenanlagen entsprechen nach meiner Auffassung einem einfachen Standard. Den Zeitwertfaktor habe ich entsprechend angesetzt. Der Ansatz ist konform mit dem verwendeten Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

6.2.8 Gebäudewert

Die Herstellungskosten ergeben sich aus der Multiplikation der Bruttogrundfläche mit den Normalherstellungskosten. Sie werden um die Kosten der besonderen Bauteile ergänzt. Anschließend erfolgt die Anpassung an das (fiktive) Normgebäude (Multiplikation der Zwischensumme mit dem Anpassungsfaktor). Nach Abzug der Alterswertminderung (Multiplikation mit dem Alterswertminderungsfaktor) und der Berücksichtigung der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen ergibt sich der Gebäudewert.

6.3 Sachwert

Im Folgenden ermittle ich den Sachwert. Er setzt sich aus dem Bodenwert und dem im Sachwertmodell ermittelten Gebäudewert zusammen. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Marktanpassung		Wert
Sachwertfaktor	=	1,18
Normgebäude (Tabellenwert)	x	1,45
Preisentwicklung	x	0,85
Baujahr	x	0,96
Besondere Merkmale (boG)		Betrag
Besondere Merkmale (boG)	=	2.656 €
Instandhaltung	-	4.962 €
Einrichtungen	+	0 €
Nebengebäude	+	500 €
Dachraum	+	1.806 €
Sachwert		Betrag
Bodenwert		52.503 €
Gebäudewert	+	87.207 €
Vorläufiger Sachwert	=	139.710 €
Anpassung Marktlage	+	25.687 €
Zwischensumme	=	165.398 €
Besondere Merkmale (boG)	-	2.656 €
Sachwert	=	162.741 €
Kennzahlen		Wert
Bodenwertanteil (ohne boG)		31,7%
Mietflächenwert (MF/W-1a, ohne boG)		1.313 €/m ²

6.3.1 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist (nur) ein mathematischer Funktionswert. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse muss er deshalb den am Wertermittlungstichtag geltenden Verhältnissen am Immobilienmarkt angepasst werden. Dies geschieht mit Hilfe eines Sachwertfaktors.⁵⁰

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die vorliegende Objektart auf Basis eines fiktiven Normgebäudes Sachwertfaktoren⁵¹ abgeleitet und veröffentlicht (siehe Seite 47, Abschnitt 3.4, Sachwertfaktoren). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind Sachwertfaktoren zunächst auf ihre Eignung zu prüfen und anschließend an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021).

Den Sachwert habe ich auf Basis des gleichen Modells ermittelt. Er ist deshalb für eine Anwendung geeignet (§ 10 Immobilienwertermittlungsverordnung 2010, Grundsatz der Modellkonformität). Zur Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts verwende ich Anpassungsfaktoren. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft. Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert.

6.3.1.1 Normgebäude (Tabellenwert)

Der Anpassungsfaktor entspricht dem Tabellenwert (Normgebäude).

6.3.1.2 Preisentwicklung

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die regionale Preisentwicklung zwischen dem Bezugszeitpunkt für die Ermittlung der Sachwertfaktoren (Normgebäude) und dem Wertermittlungstichtag. Den Anpassungsfaktor habe ich in Anlehnung an die durchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise angesetzt. Dabei ist nicht die tatsächliche, sondern nur die am Wertermittlungstichtag von einem verständigen Erwerber erwartete oder sonst bekannte Preisentwicklung zu berücksichtigen.

50 § 7 ImmoWertV 2021 (Auszug): Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

51 § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021: Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.3.1.3 Baujahr

Das Normgebäude bezieht sich auf ein bestimmtes wertrelevantes Baujahr. Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die Abweichung zum Wertermittlungsobjekt.

6.3.2 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

6.3.2.1 Instandhaltung

Die Auswirkungen von Baumängeln⁵² oder Bauschäden⁵³, die als besondere objektspezifische Merkmale einzustufen sind, dürfen nur in ihrer marktrelevanten Höhe berücksichtigt werden.⁵⁴ Eine Berücksichtigung durch volle oder alterswertgeminderte Kosten oder durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor / Ertragswertfaktor) ist abzulehnen, da die Frage, wie der regionale Immobilienmarkt die wirtschaftliche Auswirkung beurteilt, nicht beantwortet wird.⁵⁵

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen noch keine einheitlichen Modelle vor, mit denen sich die Auswirkungen marktkonform ermitteln lassen. Daher steht es im Ermessen des Sachverständigen, einen geeigneten Verfahrensweg zur Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu wählen.

Nachfolgend greife ich auf das von *Daniela Unglaube*⁵⁶ entwickelte Modell zurück. Sie hat die Auswirkungen von Baumängeln und Bauschäden in Abhängigkeit von der Region und der Schadenshöhe untersucht (prozentualer Wertabschlag in Bezug auf den vorläufigen Verfahrenswert). Aus der Untersuchung ergibt sich, dass bei kleineren Schäden kaum Wertabschläge vorgenommen werden und in ländlichen Regionen die Abschläge höher sind als in Rand- und Ballungsgebieten.

52 Baumangel: Fehler, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert.

53 Bauschaden: Beeinträchtigung eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), einer äußeren (gewaltsamen) Einwirkung (z. B. Sturm, Starkregen, Feuer) oder einer unterlassenen bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführten Instandhaltung eingetreten ist.

54 vgl. § 8 Abs. 3, Satz 2, Nr. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

55 vgl. Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015 (3 K 3248/11). Danach gilt ein Verkehrswertgutachten als unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt.

56 Daniela Unglaube in Unglaube, *Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung*, 1. Auflage 2021, Reguvis Verlag

Im Einzelnen ergaben sich folgend Ergebnisse:

Region	Schadenshöhe			
	< 10.000 € (klein)	< 25.000 € (mittel)	< 70.000 € (groß)	> 70.000 € (erheblich)
Ländliche Region	1% (0 bis 1%)	3% (1 bis 5%)	10% (7 bis 13%)	23% (23 bis 23%)
Randgebiet	1% (0 bis 2%)	3% (0 bis 14%)	4% (1 bis 10%)	9% (6 bis 12%)
Ballungsgebiet	0% (0 bis 1%)	1% (0 bis 1%)	2% (1 bis 4%)	1% (1 bis 2%)

Quelle: Daniela Unglaube, Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, 1. Auflage, Seite 210

Die Schadenshöhe des am Wertermittlungsobjekt festgestellten Instandsetzungsbedarfs ist nach meiner Auffassung als „Klein“ bis „Mittel“ einzustufen. Den Wertabschlag habe ich in Anlehnung an die Region (Ländliche Region) und dem angegebenen Spannwert mit 3% angesetzt.

6.3.2.2 Dachraum (Spitzboden)

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind Dachböden (Spitzböden) entsprechend dem Grad ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen, sofern dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergibt sich dabei insbesondere aus der Konstruktion und der Geometrie (z. B. Giebelhöhe, Giebelbreite, Drempelhöhe, Dachgauben, Ausbaustandard).

In dem verwendeten Sachwertmodell sind keine Hinweise enthalten, wie derartige Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Da Zu- oder Abschläge auf Kostenkennwerte grundsätzlich abzulehnen sind, habe ich den Wertzuschlag wie folgt ermittelt:⁵⁷

57 Kleiber in Kleiber Digital, Teil IV ImmoWertV, Dachspezifische Besonderheiten

Dachraum		Objekt 1	Objekt 2	Summe
Bruttogrundfläche [BGF]		30 m ²		
Normalherstellungskosten [NHK]	x	605 €/m ²		
Anpassungsfaktor [APF]	x	1,80		
Alterswertminderungsfaktor	x	0,19		
Grad der Nutzbarkeit	x	0,25		
Sachwertfaktor	x	1,18		
Dachraum Wertzuschlag	=	1.806 €	=	1.806 €

Die Bruttogrundfläche habe ich aus der Bauzeichnung abgeleitet. Die Normalherstellungskosten habe ich entsprechend dem verwendeten Sachwertmodell nach dem Prinzip des Schnittvergleichs⁵⁸ ermittelt. Den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit habe ich im Hinblick auf die objektiven Wertmerkmale angesetzt.

6.3.2.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude habe ich in freier Würdigung der Situation durch einen pauschalen Zeitwertzuschlag (ohne Bodenwertanteil) berücksichtigt.

6.3.3 Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Addition von Bodenwert und Gebäudewert. Der Sachwert ergibt sich anschließend aus dem vorläufigen Sachwert zuzüglich der Anpassung an die Marktlage (Multiplikation mit dem Sachwertfaktor) und den besonderen objektspezifischen Merkmalen.

6.3.4 Kennzahlen

Nach § 6 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Verfahrenswert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Als Plausibilitätskontrolle der Sachwertberechnung werden die nachfolgenden Kennzahlen beleuchtet. Dabei erfolgt ein Abgleich der Kennzahlen des Wertermittlungsobjekts mit den Kennzahlen des regionalen Immobilienmarktes. Die besonderen objektspezifischen Merkmale sind nicht zu berücksichtigen.

58 Kleiber in Kleiber Digital, Teil IV ImmoWertV, Gebäudesachwert bei Gebäudemix (Teilunterkellerungen und Anbauten)

6.3.4.1 Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil bildet den Anteil des Bodenwertes am Sachwert (ohne besondere objekt-spezifische Merkmale) ab. Der Bodenwertanteil beträgt rund 30%. Das Wertermittlungsergebnis ist plausibel, denn es berücksichtigt den hohen Gebäudewertanteil am Sachwert, bedingt durch die lange Restnutzungsdauer und die Größe des Gebäudes.

6.3.4.2 Mietflächenwert

Der Mietflächenwert errechnet sich aus dem vorläufigen Sachwert pro Quadratmeter Mietfläche (Mietfläche MF/W-1a) ohne besondere objektspezifische Merkmale. Der Mietflächenwert beträgt rund 1.300 €/m². Das Ergebnis ist plausibel, denn es berücksichtigt die Restnutzungsdauer und die Größe der gesamten Mietfläche.

6.4 Vergleichswert (indirekte Methode)

Im Folgenden ermittle ich den indirekten Vergleichswert. Die Berechnungsschritte werden im Anschluss im Detail erläutert.

Werteparameter	Referenzobjekt	Wert
Gebäudetyp Nr.	entfällt	1,01
Gebäudetyp Bezeichnung	EFH/ZFH	EFH
Zeitpunkt	01.07.2022	01.02.2024
Bruttogrundfläche (BGF)	keine Angabe	270 m ²
Mietfläche (MF)	keine Angabe	194 m ²
Mietfläche (MF/W-1a)	160 m ²	126 m ²
Mietfläche (MF/W-1e)		93 m ²
Verhältnis BGF/WF	1,50	2,14
Standardstufe	2,50	2,06
Garage	keine Angabe	Einzel
Unterkellerung	entfällt	voll
Dachneigung	keine Angabe	>25°
Bauweise	massiv	massiv
Grundstücksfläche	700 m ²	494 m ²
Lagewert	entfällt	110 €/m ²
Baujahr wertrelevant	entfällt	1967
Baualter wertrelevant	keine Angabe	57 Jahre
Vergleichsfaktor	Referenzobjekt	Wert
Vergleichsfaktor (interpoliert)		
Lagewert 110 €/m ²		
wertrelevantes Baujahr 1967		1.647 €/m ²
Interpolation		
Lagewert 100 €/m ²		
wertrelevantes Baujahr 1960	1.471 €/m ²	
wertrelevantes Baujahr 1970	1.669 €/m ²	
Lagewert 125 €/m ²		
wertrelevantes Baujahr 1960	1.556 €/m ²	
wertrelevantes Baujahr 1970	1.760 €/m ²	

Anpassung Normgebäude			Wert
Anpassungsfaktor		=	0,87
Preisentwicklung		x	0,85
Baujahr		x	1,00
Garage		x	1,00
Grundstücksfläche		x	0,96
Lage		x	1,00
Standardstufe		x	0,90
Unterkellerung		x	1,02
Verhältnis BGF/WF		x	1,04
Wohnfläche		x	1,12
Marktanpassung			Wert
Marktanpassung		=	1,00
Besondere Merkmale (boG)			Betrag
Besondere Merkmale (boG)		=	4.931 €
Instandhaltung		-	5.431 €
Einrichtungen			0 €
Nebengebäude		+	500 €
Vergleichswert (indirekt)			Betrag
Vergleichsfaktor (Tabellenwert)			1.647 €/m ²
Anpassung Normgebäude		-	210 €/m ²
Vergleichsfaktor (angepasst)		=	1.437 €/m ²
Vergleichsgröße		x	126 m ²
Vorläufiger Vergleichswert		=	181.039 €
Anpassung Marktlage			0 €
Zwischensumme		=	181.039 €
Besondere Merkmale (boG)		-	4.931 €
Vergleichswert (indirekt)		=	176.108 €
Kennzahlen			Wert
Mietflächenwert (MF/W-1a ohne boG)			1.437 €/m ²

6.4.1 Werteparameter

Den Vergleichsfaktoren liegt ein Referenzobjekt (fiktives Normgebäude) zugrunde. Die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts habe ich diesen gegenübergestellt.

6.4.2 Vergleichsfaktor

Die Vergleichsfaktoren habe ich den Daten des regionalen Immobilienmarktes entnommen. Den Vergleichsfaktor für das Wertermittlungsobjekt habe ich anschließend durch mathematische Interpolation ermittelt.

6.4.3 Anpassung Normgebäude

Den Vergleichsfaktoren liegt ein fiktives Normgebäude zugrunde. Zur Anpassung an das Wertermittlungsobjekt verwende ich geeignete Anpassungsfaktoren. Mehrere Einzelfaktoren habe ich durch Multiplikation zu einem Anpassungsfaktor verknüpft.

Die verwendeten Anpassungsfaktoren werden nachfolgend erläutert.

6.4.3.1 Preisentwicklung

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt die regionale Preisentwicklung zwischen dem Bezugszeitpunkt für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren und dem Wertermittlungsstichtag. Ich habe ihn in Anlehnung an die durchschnittliche Entwicklung der Immobilienpreise angesetzt. Dabei ist nicht die tatsächliche, sondern nur die am Wertermittlungsstichtag von einem verständigen Erwerber erwartete oder sonst bekannte Preisentwicklung zu berücksichtigen.

6.4.3.2 Baujahr

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Normgebäude mit einem wertrelevanten Baujahr. Die Abweichung habe ich durch einen Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.4.3.3 Garage

Das Normgebäude bezieht sich auf ein Gebäude mit einer freistehenden Garage. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.4.3.4 Grundstücksfläche

Das Normgebäude bezieht sich auf eine definierte Grundstücksfläche. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.4.3.5 Lage

Der Lage wird durch den Bodenrichtwert erfasst. Sofern eine hiervon abweichende Lagequalität vorliegt, kann diese durch einen gesonderten Lagefaktor berücksichtigt werden.

6.4.3.6 Standardstufe

Dem Normgebäude liegt ein bestimmter Ausstattungsstandard (Standardstufe) zugrunde. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.4.3.7 Unterkellerung

Das Normgebäude bezieht sich auf ein Gebäude ohne Kellergeschoss. Eine Abweichung wird durch einen entsprechenden Anpassungsfaktor berücksichtigt.

6.4.3.8 Verhältnis BGF/WF

Das Verhältnis Bruttogrundfläche / Wohnfläche beschreibt, wie viel Wohnfläche im Verhältnis zur Bruttogrundfläche geschaffen worden ist. Diese Berücksichtigung ist erforderlich, da der Sachwertermittlung die Bruttogrundfläche zu Grunde liegt, für den Marktwert jedoch die Wohnfläche maßgebend ist.

6.4.3.9 Wohnfläche

Der Anpassungsfaktor berücksichtigt eine vom Referenzobjekt abweichende Wohnfläche.

6.4.4 Marktanpassung

Der Vergleichsfaktor bedarf in der Regel keiner gesonderten Anpassung an die Marktlage, da diese bereits durch den Ansatz marktüblicher Parameter hinreichend berücksichtigt ist (bereinigter Vergleichsfaktor).

6.4.5 Besondere objektspezifische Merkmale (boG)

Die besonderen objektspezifischen Merkmale habe ich bei der Sachwertermittlung bereits erläutert (siehe Seite 77, Abschnitt 6.3.2, Besondere objektspezifische Merkmale). Auf die Ausführungen wird verwiesen.

Hinweis: Ein Wertzuschlag „Dachraum“ erfolgt nicht, da dieser in dem Wertermittlungsmodell nicht vorgesehen ist bzw. den angesetzten Wertparametern bereits enthalten ist.

6.4.6 Vergleichswert (indirekt)

Der Vergleichsfaktor (Tabellenwert) wird mit Hilfe der Anpassungsfaktoren an das Wertermittlungsobjekt angepasst. Durch die Multiplikation und mit der Vergleichsgröße ergibt sich der vorläufige Vergleichswert. Nach Anpassung an die Marktlage sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale ergibt sich der Vergleichswert (indirekt).

6.4.7 Kennzahlen

Nach § 6 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Verfahrenswert auf seinen Marktbezug hin zu plausibilisieren. Als Plausibilitätskontrolle der Vergleichswertberechnung werden die nachfolgenden Kennzahlen beleuchtet. Dabei erfolgt ein Abgleich der Kennzahlen des Wertermittlungsobjekts mit den Kennzahlen des regionalen Immobilienmarktes. Die besonderen objektspezifischen Merkmale sind nicht zu berücksichtigen.

6.4.7.1 Mietflächenwert

Der Mietflächenwert errechnet sich aus dem vorläufigen Vergleichswert pro Quadratmeter Mietfläche (gif: MF/W) ohne besondere objektspezifische Merkmale. Der Mietflächenwert beträgt rund 1.400 €/m². Das Ergebnis ist plausibel, denn es berücksichtigt die Restnutzungsdauer und die Größe der gesamten Mietfläche.

6.5 Verkehrswert (Marktwert)

6.5.1 Schlussbetrachtung

6.5.1.1 Allgemein

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Dauerhaft störende Lärm- oder Luftimmissionen liegen nicht vor. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist gut. Nahversorgungsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Bei der Siedlungsstruktur handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Das soziale Wohnumfeld ist mit gut zu bewerten. Die vorhandene Nachbarbebauung beeinträchtigt die Wohnnutzung nicht. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine befestigte öffentliche Anliegerstraße. Der Endausbau ist erfolgt. Aufgrund der Lage an einem Fußweg besteht eine zweite Zugangsmöglichkeit zum rückwärtigen Gartenbereich.

Das Grundstück ist annähernd regelmäßig geschnitten (trapezförmig). Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Der rückwärtige Freiflächenanteil ist ausreichend groß (Erholungsraum). Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes handelt es sich äußerlich um eine schlichte und ortstypische Bauweise aus den 1960er Jahren. Zur Ausstattung des Hauptgebäudes liegen keine Angaben vor, da mir der Zugang zum Objekt nicht gestattet worden ist. Die Wertermittlung geht somit von einem baujahrstypischen durchschnittlichen Standard ohne wesentliche Modernisierungen aus. Hiervon ausgenommen sind die Fenster, die augenscheinlich Mitte der 1990er Jahre modernisiert worden sind. Eine überdachte Außenterrasse mit Zugangsmöglichkeit von den Wohnräumen besteht.

Mindernd auf den Verkehrswert wirkt sich aus, dass die im Allgemeinen bevorzugte Süd-West-Ausrichtung des Baugrundstücks nicht vorliegt (Nord-Lage). Der Zustand der Außenanlagen ist leicht verwahrlost. Ebenso besteht augenscheinlich Instandsetzungsbedarf. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der angewendeten Wertermittlungsmodelle bereits berücksichtigt.

6.5.1.2 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen unter Berücksichtigung des Baujahrs und der energetisch relevanten Modernisierungen im Wesentlichen dem Stand vor dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 1976) und sind daher als schlecht einzustufen.

Diese Eigenschaften wurden in den angewendeten Wertermittlungsmodellen durch die Verwendung geeigneter Eingangsparameter berücksichtigt.

6.5.1.3 Drittverwendungsmöglichkeit

Die am Wertermittlungsstichtag bestehende Nutzung ist nach meiner Auffassung marktgängig, d. h. das Objekt ist nachhaltig veräußerbar oder vermietbar. Eine entsprechende Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt ist vorhanden. Eine Änderung der Nutzungsart (z. B. Zweifamilienhaus) ist bei diesem Objekttyp denkbar, jedoch technisch aufwendig.

Da eine entsprechende Nachfrage in Bezug auf die vorhandene Nutzung vorliegt, habe ich auf eine gesonderte Betrachtung der Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsänderungen) verzichtet.

6.5.2 Verfahrensergebnisse

Nach § 6 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Bei der Anwendung mehrerer Verfahren ist die Aussagefähigkeit der jeweiligen Verfahren insbesondere im Hinblick auf die Qualität der zugrunde gelegten Daten zu würdigen.

Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt nachfolgend über eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse. Sie orientiert sich an folgenden Kriterien:

- Preisbildungsmechanismen des regionalen Immobilienmarkts (Eigennutzungsobjekt, Renditeobjekt),
- Anzahl und Qualität regional verfügbarer Marktdaten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Mieten/Pachten)

Auf dem regionalen Immobilienmarkt wird die vorliegende Objektart vorwiegend zur Eigennutzung erworben.

Für das Sachwertverfahren liegen gute Marktdaten vor. Die Parameter des Wertermittlungsmodells lassen sich gut an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts anpassen. Für das indirekte Vergleichswertverfahren liegen ebenfalls gute Marktdaten vor. Bei dem indirekten Vergleichswertverfahren werden besondere Bauformen oder Bauteile jedoch nur berücksichtigt, sofern sie über die Wohnfläche in die Berechnung einfließen oder als besondere objektspezifische Merkmale berücksichtigt werden können.

Aus diesen Gründen halte ich die nachfolgende Gewichtung der Verfahrensergebnisse für sachgerecht:

Wertermittlungsmodell	Ergebnis	Gewichtung	Gewogen
Sachwertverfahren	162.741 €	0,50	81.371 €
Vergleichswertverfahren	176.108 €	0,50	88.054 €
Gewogenes Mittel		1,00	169.425 €
		rd.	170.000 €

6.5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert (Marktwert) wie folgt:

Wertermittlungsobjekt

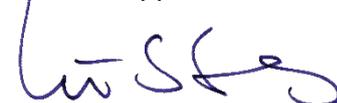
Amselweg 9, 48499 Salzbergen

Stichtag	Verkehrswert	Hinweis
01.02.2024	170.000 €	Keine

6.5.4 Schlusserklärung

Die vorstehende Ausarbeitung wurde von mir persönlich angefertigt. Sie darf nur zu dem vereinbarten und genannten Zweck verwendet werden. Mit den Eigentümern oder ihnen gleichstehenden Berechtigten bin ich weder verwandt noch verschwägert noch stehe ich in einer sonstigen persönlichen Beziehung zu ihnen. Ich versichere, die Ausarbeitung unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

49716 Meppen, 19.02.2024


Lübbers Sachverständigenbüro

Klaus Lübbers

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachv. (DIA)

Sachverständiger für Immobilienbewertungen



6.6 Anlagen

6.6.1 Flächenermittlung

6.6.1.1 gif-Mietflächenrichtlinie für Wohnraum (MF/W 2012)

In der Bundesrepublik Deutschland existiert für den frei finanzierten Wohnungsbau keine gesetzlich verbindliche Berechnungsvorschrift zur Ermittlung von Wohn-, Nutz- oder Mietflächen. Auf dem Immobilienmarkt haben sich bisher die DIN 277, DIN 283, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (zweite Berechnungsverordnung - gültig bis 2003), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - gültig seit 2004), Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (Sprengnetter 2007) als Flächenberechnungsvorschriften herausgebildet.

Die vom Deutschen Institut für Normung e.V. veröffentlichte DIN 283 aus dem Jahr 1951 wurde am 08.03.1983 (Teil I) und am 01.06.1989 (Teil II) ersatzlos zurückgezogen und bis heute nicht ersetzt. Im sozialen Wohnungsbau fand bis 2003 die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Zweite Berechnungsverordnung) Anwendung. Diese wurde ab 2004 durch die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) ersetzt. Infolge der Verlagerung der Zuständigkeit auf die Länder handelt es sich hierbei jedoch um auslaufendes Recht. Die DIN 277 beschäftigt sich (nur) mit der Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten und nicht mit der Definition von Wohn- oder Mietflächen. Die von Sprengnetter entwickelte WMR 2007 hat sich bislang nicht als Standard durchgesetzt.

Die Richtlinien führen bei identischen Gebäudemaßen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Zudem sind die Begriffe „Wohn- und Nutzfläche“ unterschiedlich definiert. Als „Wohnraum“ wird nach § 17 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz der umbaute Raum definiert, „der tatsächlich oder rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Wohnraum können abgeschlossene Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.“ Nach der DIN 283 gilt als Wohnung die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheiten. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Abort.

Durch fehlende einheitliche Regelungen wird der Flächennachweis bei Immobilien erheblich erschwert, da Flächen auf unterschiedlichste Art ermittelt werden können. Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) hat aus diesem Grunde die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W 2012)“ entwickelt und veröffentlicht.

Die MF/W 2012 unterscheidet in „Wohnungsflächen“ (MF/W-1a bis MF/W-1d) und „Nebenflächen“ (MF/W-1e). Bei beiden Flächenarten kann es sich um Flächen mit vollständigem oder anteiligem Nutzungsrecht handeln. Als Nebenflächen bezeichnet man Flächen, die nach den jeweiligen Landesbauordnungen nicht für Wohnzwecke zugelassen sind (z. B. Spitzböden, Kellerräume, Flächen < 1,50 m Höhe usw.). Keine Mietflächen im Sinne der MF/W 2012 sind technische Funktionsflächen, innere oder äußere Treppenläufe usw. Diese werden mit MF/W-0 bezeichnet. Als Sondermietobjekte bezeichnet man Objekte, die außerhalb der Bruttogrundfläche liegen oder keine Mietfläche im Sinne der MF/W 2012 darstellen (z. B. angrenzende Terrassen, offene oder geschlossene Kraftfahrzeugstellplätze o.ä.).

6.6.1.2 Bruttogrundfläche gemäß NHK 2010 (BGF)

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind aus abgerechneten Baumaßnahmen modelhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße der Baukonstruktion einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Grundflächen werden dabei in folgende Bereiche unterschieden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Nicht angerechnet werden die Grundflächen von Balkonen (auch wenn sie überdeckt sind) sowie untergeordnete Ebenen innerhalb eines Dachraums (Spitzböden) oder Kriechkellern. Ebenso Grundflächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion oder Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Grundflächen, die durch konstruktiv bedingte Hohlräume entstehen (z. B. abgehängte Decken).

Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit nach der Nutzbarkeit.⁵⁹ Dachräume mit einer lichten Raumhöhe > 2,00 m gelten als voll nutzbar, mit einer lichten Raumhöhe > 1,25 m und ≤ 2,00 m als eingeschränkt und mit einer lichten Raumhöhe ≤ 1,25 m als nicht nutzbar. Die Dachräume müssen zudem zugänglich (ortsfeste Treppe) und begehbar (belastbare Decke) sein. Die Art und die Form der Zugänglichkeit muss der Intensität der Nutzung genügen und die Anforderungen an die Landesbauordnung erfüllen. Ein Ausbau des Dachraums ist für eine Anrechnung als Bruttogrundfläche nicht erforderlich, da auch untergeordnete Nutzungen anrechenbar sind (z.B. Lager- oder Abstellraum, Trockenraum, Technikraum), sofern sie der Hauptnutzung dienen. Bei untergeordneten Nutzungen kann ein Zugang über eine Einschubtreppe hinreichend sein.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Ein fehlender Dremmel ist in der Regel durch Abschlüsse, ein ausgebauter Dachboden (Spitzboden) durch Zuschläge zu berücksichtigen.

59 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, Anlage 4, Nr. 2, Abs. 5: Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

6.6.2 Sachwertermittlung

6.6.2.1 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für eine Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit aufzuwenden wären. Bei den Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich um Bundesmittelwerte mit dem Preisstand 2010 (Jahresdurchschnitt). Sie werden differenziert nach der Gebäudeart (Gebäudetyp, Geschosszahl, Dachform und Dachausbau) und dem Gebäudestandard (Ausstattungsstandard, Standardstufe). Sie beziehen sich auf ein fiktives Normgebäude und umfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen), 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) sowie 730 (Architekten und Ingenieurleistungen) und 771 (Allgemeine Baunebenkosten) der DIN 276.⁶⁰ Die gesetzliche Umsatzsteuer ist eingerechnet (19%). In den Normalherstellungskosten nicht eingerechnet sind somit die Kostengruppen 100 (Grundstück), 200 (Herrichten und Erschließen), 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) sowie der Rest der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten).

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudetyp 1.01 bis 3.33) werden die einzelnen Bauteile in fünf Standardstufen unterschieden. Jedem Bauteil ist eine Standardstufe zuzuordnen. Zeigt ein Bauteil die Merkmale unterschiedlicher Standardstufen auf, ist die Zuordnung aufzuteilen. Jedem Bauteil ist zudem eine Gewichtung (Wägungsanteil) zugeordnet.

6.6.2.2 Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung von Immobilien sind alle Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021). In der praktischen Anwendung wird hierbei unterschieden zwischen

- a) allgemeinen Grundstücksmerkmalen und
- b) besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals obliegt sachverständiger Einschätzung. Sie ist abhängig von den Gegebenheiten des jeweiligen Immobilienmarktes. Eine Zuordnung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist in der Regel vorzunehmen, wenn ein Merkmal in einer für den betrachteten Immobilienmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweicht.

60 Die DIN 276 ist eine DIN-Norm im Bauwesen zur Ermittlung von Projektkosten und der Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Hierzu gehören insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

6.6.2.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren bilden das Verhältnis zwischen Sachwert und Kaufpreis einer Immobilie ab. Sie sind abhängig von

- der Objektart (z. B. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Gewerbeobjekt),
- der Region (z. B. Bodenwertniveau, Nachfragesituation, Mietniveau),
- der Objektgröße (Höhe des vorläufigen Sachwerts, d.h. je höher der vorläufige Sachwert, desto geringer ist die Nachfrage und desto geringer ist der Sachwertfaktor),
- der Preisentwicklung (Zeitraum zwischen Ermittlung der Sachwertfaktoren und Wertermittlungstichtag),
- dem Wertermittlungsmodell (Sachwertfaktoren führen nur dann zu marktkonformen Ergebnissen, wenn der vorläufige Sachwert in demselben Wertermittlungsmodell ermittelt worden ist, in dem auch die Sachwertfaktoren ermittelt wurden).

Sachwertfaktoren gehören zu den sog. „erforderlichen Daten“ in der Immobilienbewertung, zu deren Ermittlung und Veröffentlichung die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch gesetzlich verpflichtet sind.⁶¹ In Niedersachsen werden diese Untersuchungen jährlich von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf Basis der Kaufpreissammlung⁶² durchgeführt und die Ergebnisse im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Die Untersuchungen erfolgen mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regressionsanalyse) für eine hohe Anzahl geeigneter Objekte. Die Mittelwerte der ermittelten Einzelfaktoren ergeben die dargestellten durchschnittlichen Sachwertfaktoren. Mit Hilfe dieser Sachwertfaktoren kann anschließend - durch Anwendung desselben normierten Sachwertmodells - auf den durchschnittlich erzielbaren Kaufpreis einer vergleichbaren Immobilie geschlossen werden.

61 § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (Auszug): Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere (...) Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser.

62 § 195 Baugesetzbuch (Auszug): Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

6.6.3 Fachliteratur

6.6.3.1 Bücher

- Sprengnetter: Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Sommer / Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- Simon / Reinhold: Wertermittlung von Grundstückswerten
- Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung
- Troff: Praxis der Grundstücksbewertung
- Sander / Weber: Lexikon der Immobilienbewertung A-Z
- Bobka: Spezialimmobilien von A-Z

6.6.3.2 Zeitschriften

- Immobilien und bewerten (Sprengnetter Verlag)
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Luchterhand Verlag)
- Der Immobilienbewerter (Bundesanzeiger Verlag)
- Der Bausachverständige (Bundesanzeiger Verlag)
- Der Sachverständige (C.H. Beck Verlag)

6.6.3.3 Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

6.6.3.4 Verordnungen

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV 2003)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)

6.6.4 Bearbeitungshinweise

6.6.4.1 Baurechtliche Legalität

Eine Prüfung der baurechtlichen Legalität einschließlich der Einhaltung baurechtlicher Normen, Vorschriften oder Auflagen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Die Wertermittlung basiert somit auf der Annahme, dass die formelle und materielle Legalität vorliegt, sofern nichts anderes benannt ist.

6.6.4.2 Aufmaß des Gebäudebestandes

Ein Aufmaß⁶³ des Gebäudebestands ist nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags.

6.6.4.3 Instandhaltungszustand

In Bezug auf den Instandhaltungszustand habe ich nur wesentliche, augenscheinlich sichtbare und zugängliche und mir auf sonstige Art und Weise bekannt gewordene Merkmale berücksichtigt. Die Feststellungen und Beschreibungen beschränken sich auf den Umfang, der für die Wertermittlung bedeutsam ist und soweit sie das Maß üblicher Schönheitsreparaturen und kleinerer Instandsetzungsarbeiten überschreiten. Sofern zur Berücksichtigung vorgenannter Merkmale ein Wertabschlag vorgenommen wird, entspricht die Höhe des Wertabschlags dem am Grundstücksmarkt zu erwartenden Wertabschlag und nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten.

Eine eingehende Untersuchung oder Beurteilung der Bausubstanz (z.B. Temperatur- und Feuchtigkeitsmessungen, Schallpegelmessungen, Wärmebildmessungen, Art und Zulässigkeit verwendeter Baustoffe, Einhaltung baurechtlicher Normen und Vorschriften usw.) oder die Funktionsprüfung des Inventars oder einzelner Bauelemente (z.B. Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen, Schadstoffbelastete Baustoffe, Funktionstüchtigkeit von Fenster- und Türelementen, Heizanlagen, Elektroinstallationen, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) ist nicht Gegenstand des Auftrags. Dies gilt auch für Untersuchungen oder Beurteilungen des Baugrunds (z. B. Tragfähigkeit, schädlichen Bodenverunreinigungen, Bodenvorkommen usw.).

63 Als Aufmaß bezeichnet man im Bauwesen das Ausmessen und Aufzeichnen eines bestehenden Gebäudes oder Bauwerks. Die daraus erstellten Bauzeichnungen dienen dann als Grundlage für eine Planung.

6.6.4.4 Lizenz- und Urheberrechte

Die in der Ausarbeitung verwendeten Daten, Karten und Bilder sind in Teilen durch Urheberrechte Dritter geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

6.6.4.5 Flächenangaben

Die Angaben und Berechnungen von Flächen und Raummaßen erfolgen auf Basis der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit und der herangezogenen Rechenverfahren. Sie sind nicht auf andere Anwendungen übertragbar.