

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Beratender Ingenieur

Mitglied des Gutachterausschusses Sulingen-Verden



Aldorfer Straße 1 • 49406 Barnstorf
Telefon: 05442 / 98 62-0
Telefax: 05442 / 98 62-50
info@lo-ing.de • www.lo-ing.de

Datum: 16.08.2023

Az.: 237550

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 49406
Barnstorf, Humboldtstraße 8 (Gemarkung Barnstorf, Flur 8, Flurstück 242/2)**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 09.08.2023 ermittelt mit rd.

203.000 €.

Zusammenfassung

Das Grundstück ist ca. 377 m² groß und mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) von 1998 bebaut. Die Wohnfläche von rd. 98,4 m² liegt im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Der Standard des Wohnhauses ist mittelmäßig. Das Objekt liegt in Barnstorf im Landkreis Diepholz, ca. 1,8 km vom Ortszentrum entfernt.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet, die Besichtigung fand von außerhalb des Grundstücks statt. Die Berücksichtigung eines hierfür üblichen Risikoabschlages wird den jeweiligen Bietern im Zwangsversteigerungsverfahren überlassen.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	8
3.3	Außenanlagen/ Nebengebäude	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Sachwertberechnung	14
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
4.5	Vergleichswertermittlung	20
4.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.5.2	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.5.3	Vergleichswert.....	20
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
4.6.3	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Objektadresse: Humboldtstraße 8
49406 Barnstorf

Grundbuchangaben: Amtsgericht Diepholz
Grundbuchbezirk Barnstorf
Grundbuchblatt 2901
Laufende Nummer 2

Katasterangaben: Gemarkung Barnstorf
Flur 8
Flurstück 242/2
Grundstücksfläche 377 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

Auftrag vom 28.06.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 09.08.2023

Qualitätsstichtag: 09.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 09.08.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Mathias Osterloh (Mitarbeiter bei Lambers & Ostendorf Ingenieure) und der Gutachter Herr Berthold Lambers

Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet, die Besichtigung erfolgte von außerhalb des Grundstücks.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte im Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)
- Regionalkarte im Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)
- Stadtplan, schematisch, im Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)
- Luftbild im Maßstab 1:1.000 (verkleinert)
- Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023

-
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab ~1:1.000
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
 - Grundbuchauszug vom 26.06.2023 vom Amtsgericht Syke bereitgestellt
 - Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
 - Sonstige Bewertungsdaten aus der im Anhang aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herr Osterloh wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Diepholz hat den Gutachter beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären:

- a) Ob und mit wem bestehen Miet-/Pachtverhältnisse?
- b) Gibt es eine(n) Verwalter/in nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)?
- e) Besteht der Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen?
- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- g) Liegt ein Energieausweis vor?
- h) Besteht der Verdacht auf Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel)?
- i) Wie ist das Gebäude versichert?
- j) Bestehen Eintragungen im Baulastenregister?

Zu a) Das Haus wird offensichtlich (laut Briefkasten) von den Eigentümern bewohnt, weitere Informationen sind nicht bekannt.

Zu b) nicht bekannt

Zu c) Es liegen keine Informationen vor, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

Zu d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen wurden nicht gesichtet.

Zu e) Verdacht auf Hausschwamm besteht offensichtlich nicht.

Zu f) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Objekt sind nicht bekannt.

Zu g) Ein Energieausweis liegt dem Gutachter nicht vor.

Zu h) Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zu i) Hierzu liegen keine Informationen vor.

Zu j) Für das Objekt ist keine Baulast eingetragen. (siehe Kap. 2.5.1)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Makrolage wird als einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 7 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Mikrolage wird als mittel eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 5 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

Die Daten bezüglich der Makro- und Mikrolage (vgl. Anlage 9) werden aus einer externen Datenbank hinzugefügt und sollen dem Leser des Gutachtens eine Einordnung des Objektes in die nähere und weitere Umgebung ermöglichen. Die Wertrelevanz über die Lage spiegelt sich im Bodenwert wider (siehe Kap. 4.3 und Anlage 5).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche Nutzung

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Das Grundstück ist eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück ist rechteckig.
Straßenfront ca. 13 m; Tiefe ca. 29 m

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: kommunale Wohnstraße

Straßenausbau: gepflasterte Straße mit Geh-/ Radweg (gepflastert, ohne Bordstein, nur farblich abgetrennt)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Nebengebäude (Carport) auf Grenze gebaut

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug 26.06.2023 vor. Hier nach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von Barnstorf Blatt 2901 zur lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses folgende Eintragungen:

Der Ausübung nach übertragbare beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht nebst Zutrittsrecht) für die Stadtwerke EVB Huntetal GmbH, Diepholz, Register: AG Walsrode HRB 100065. Gemäß Bewilligung vom 28.03.2019 (URNr. 167/2019, Notar Tegeler, Diepholz) eingetragen am 07.04.2019.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (14 K 3/23). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Diepholz vom 02.03.2023 eingetragen am 03.03.2023.

Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. §5 (2) ImmoWertV 21, wonach im Grundbuch Abtlg. (2) eingetragene Belastungen unter Umständen wertmäßig zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Es wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, für das Bewertungsgrundstück ist keine Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz:

Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht.

Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV):

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der Gutachter weist auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020, in Kraft seit dem 01.11.2020, hin. Hiernach können Nachrüstpflichtungen zur Energieeinsparung bestehen. Wegen weiterer Details wird auf dieses Gesetz hingewiesen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist durch eine Innenbereichssatzung gesichert, eine Bebauung richtet sich nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Bauakte lag vor und die Angaben wurden, soweit es eine Besichtigung von außerhalb des Grundstücks ermöglicht, auf Plausibilität überprüft.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl.§4 Abs.4 ImmoWertV)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung

Art der Nutzung/Bebauung: Das Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) wird dem Anschein nach von den Eigentümern bewohnt. (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen beruht auf der Besichtigung von außen sowie aus den Angaben der Bauakte. Fehlende Angaben wurden durch plausible Annahmen ersetzt.

3.2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)



3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1997 (lt. Bauakte)
Modernisierung:	Es wird von geringfügigen Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	eingeschränkt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Stahlbeton
Umfassungswände:	massiv (zweischalig: 10 cm Luftschicht mit Wärmeisolierung aus 6 cm Mineralwolle)

Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	EG mit Stahlbetondecke, DG mit Holzbalkendecke (Holz-Zangenkonstruktion)
Hauseingang(sbereiche):	Tür aus Kunststoff mit zwei Lichtausschnitten und Sprossen, Seitenteil mit Lichtausschnitt und Sprosse, Briefkasten, Beleuchtung, Klingel

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

EG: Flur/Garderobe, Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, HWR

DG: Eltern, Kind 1, Kind 2, Bad, Flur

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: keine Aussage möglich

Wandbekleidungen: keine Aussage möglich

Deckenbekleidungen: keine Aussage möglich

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden, Fensterbänke außen mit Rollschicht, zwei Dachflächenfenster

Türen:

Hauseingangstüren: Tür aus Kunststoff mit zwei Lichtausschnitten und Sprossen, Seitenteil mit Lichtausschnitt und Sprosse

Zimmertüren: keine Aussage möglich

Treppen: Treppe aus Holz
Holzeinschubtreppe zum Spitzboden

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: zeitgemäße Elektroinstallationen

Heizung: Gasheizung im Spitzboden mit 24 kW

Warmwasserversorgung: über Heizung

Sanitäre Installation: lt. Bauakte ein Gäste-WC im EG und Bad im DG, zur Ausstattung ist keine Aussage möglich

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	keine Aussage möglich (nicht in Wertermittlung enthalten, da kein Spezialeinbau, kein Zubehör des Gebäudes)

Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform:	Krüppelwalmdach, eine Gaube
Dacheindeckung:	Betondachsteine, rot
Dachdämmung:	in den Dachschrägen
Dachraum:	Spitzboden, als Abstellfläche genutzt
Regenrinne/-fallrohre:	Zink

Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	eine Gaube
Belichtung und Besonnung:	normal
Grundrissgestaltung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine
energetischer Zustand:	Zum Wertermittlungsstichtag liegen keine Informationen über notwendige oder vorgeschriebene energetische Maßnahmen vor. Ein Energieausweis liegt nicht vor, es wird auf die Aussage in Kap. 2.5.1 verwiesen. Der energetische Zustand wird insgesamt als mittelmäßig und dem Alter entsprechend eingeschätzt.

3.3 Außenanlagen/ Nebengebäude

Carport mit Schuppen (Holz, Flachdach, gepflasterter Stellplatz), Abstellraum (Geräteschuppen);



überdachte Terrasse (ca. 32 m²);

Hofbefestigungen (Zufahrt, Zuwegung) mit Betonpflaster;

Einfriedung mit Holzzaun und Bepflanzungen, zur Straße Pflanzkübel;

Gartenanlage mit Rasen, Beete, Bäume und Sträucher;

Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 49406 Barnstorf, Humboldtstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 09.08.23 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Barnstorf	2901	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Barnstorf	8	242/2	377 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert (- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks aus dem Grundstücksmarktbericht zur Verfügung stehen.

Zudem stehen Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Sachwertobjekt angesehen werden kann. Der objektspezifische Sachwertfaktor ist dem Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses zu entnehmen. Der Bodenwert wird ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Fazit:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück wird mittels Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.08.23
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	377 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.23 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	09.08.23	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	62,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	377	× 1,09	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	68,02 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	68,02 €/m²
Fläche		×	377 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	25.643,54 € rd. 25.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.08.23 insgesamt **25.600,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreise der Jahre 2018 bis 2023.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss mit den Bodenwerten mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	939,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	143,59 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	141.831,01 €
Baupreisindex (BPI) 09.08.23 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	252.317,37 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		37,14 %
• Faktor	x	0,6286
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.606,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		158.606,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	170.606,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	196.206,70 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	200.130,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	200.130,83 €
	rd.	200.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Berechnung der BGF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

Wohnhaus

Geschoss	Außenmaße	BGF-Teilflächen
EG	7,020 m x 10,040 m =	70,48
	1,500 m x 1,755 m =	2,63 m ²
		73,11 m ²
DG	7,020 m x 10,040 m =	70,48 m ²
		70,48 m ²
	BGF insgesamt rd.	143,59 m²

Berechnung der WF (nur für wertermittlungstechnische Zwecke):

Wohnen und Essen	6,44 * 4,01		
	+ 3,26 * 0,75		
	+ 1,76 * 0,175		= 28,58 m ²
Küche	3,26 * 3,075		= 10,02 m ²
HWR	1,635 * 3,01		
	+ 0,635 * 0,175		= 5,03 m ²
WC	1,635 * 1,135		= 1,86 m ²
Flur/Garderobe	1,315 * 3,01		
	+ 1,51 * 1,135		
	+ 0,885 * 0,115		
	+ 3,065 * 2,01		
	- 0,90 * 1,30		
	- 0,90 * 1,30/2		= 10,18 m ²
			<u>55,67 m²</u>
		./. 3 % Putz	<u>1,67 m²</u>
			<u>54,00 m²</u>
Eltern	3,51 * 5,01		
	- 0,375 * 2,00		
	- 3,51 * 0,32		
	- 3,51 * 1,00/2		= 13,96 m ²
Kind 1	3,51 * 4,01		
	- 1,97 * 1,97/2		
	- 1,885 * 0,32		
	- 1,885 * 1,00/2		= 10,59 m ²
Kind 2	2,815 * 4,135		
	+ 1,16 * 1,16/2		
	+ 0,885 * 0,885/2		
	+ 0,275 * 0,885		
	- 2,065 * 0,32		
	- 2,065 * 1,00/2		= 11,25 m ²
Bad	2,815 * 3,01		
	- 0,115 * 0,92		
	- 1,005 * 0,115		
	- 2,815 * 0,32		
	- 2,815 * 1,00/2		= 5,94 m ²
Flur	1,75 * 1,11		
	+ 0,90 * 1,60		
	+ 0,795 * 0,795/2		
	+ 0,805 * 0,805/2		= 4,02 m ²
			<u>45,76 m²</u>
		./. 3 % Putz	<u>1,37 m²</u>
			<u>44,39 m²</u>

WF EG	54,00	m ²
WF DG	44,39	m ²
WF gesamt rd.	98,4	m²

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen und anhand der Grundrisse plausibilisiert.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	4,8 %	95,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	

Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	4,8	39,60
3	945,00	95,2	899,64
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			939,24
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 939,24 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Objektgröße × 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 939,24 €/m² BGF
 rd. 939,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Dachaufbau	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für die Objektart ist den Grundstücksmarktdaten entnommen und beträgt 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Das (gemäß Bauakte) 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1997 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 26 Jahre =) 44 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (44 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 44 Jahre =) 26 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 26 Jahren =) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1997

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Entsprechend den Ausführungen in den Grundstückmarktdaten 2023 wird der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Diepholz angegeben in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, dem Bodenrichtwert und der Baujahrsepoche.

Der Sachwertfaktor wird demnach mit 1,02 sachgerecht ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Aufgrund der relativ aktuellen Sachwertfaktoren aus den Grundstückmarktdaten 2023 von Stichtag 01.04.2023 wird im Sachwertverfahren sachverständig kein zusätzlicher Abschlag, aufgrund gemäßigt rückläufiger Immobilienpreise in den vergangenen Quartalen, für angemessen gehalten (vgl. Kap 4.5.3).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	= 2.170,67 €/m ²	E1
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.170,67 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.22	09.08.23	× 1,06	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	100,00	98,40	× 1,01	E3
Grundstücksgröße [m ²]	300,00	377,00	× 1,02	E4
Ausstattungsstandard	2,5	3,0	× 0,98	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.322,99 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt			– €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 2.322,99 €/m²	

4.5.2 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1

Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses abhängig vom Bodenwert und dem wertrelevanten Baujahr ermittelt.

E2

Die Anpassung aufgrund des unterschiedlichen Stichtags wurde mit Hilfe der in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Indexreihe sachgerecht ermittelt.

E3

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Wohnfläche wurde mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

E4

Die Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksfläche wurde mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

E5

Die Anpassung aufgrund des abweichenden Ausstattungsstandards wurde mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.322,99 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 2.322,99 €/m ²	

Wohnfläche [m ²]	× 98,40 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 228.582,22 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 22.858,22 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 205.724,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 205.724,00 € rd. 206.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.08.23 mit rd. **206.000,00 €** ermittelt.

E6

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 228.582,22 €	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-5%	- 22.858,22 €
Summe		- 22.858,22 €

Die zusätzliche Marktanpassung ist erforderlich, da die Immobilienpreise aufgrund verschiedener politischer und wirtschaftlicher Ereignisse (Ukrainekrieg, Inflation, steigende Hypothekenzinsen) in den letzten Quartalen stagnierend bis gemäßigt rückläufig sind.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **200.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **206.000,00 €**
ermittelt.

4.6.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) vorrangig zur Eigennutzung. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktconformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) beigemessen.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb gleichrangig zum Sachwertverfahren angewendet.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[200.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 206.000,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 203.000,00 \text{ €}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 49406 Barnstorf, Humboldtstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Barnstorf	2901	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Barnstorf	8	242/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.23 mit rd.

203.000 €

in Worten: zweihundertdreitausend Euro

geschätzt.

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

Barnstorf, den 16.08.2023

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

ÖbVI, Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien; ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss Sulingen-Verden

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, veröffentlicht auf dem Onlineportal <https://www.gag.niedersachsen.de>

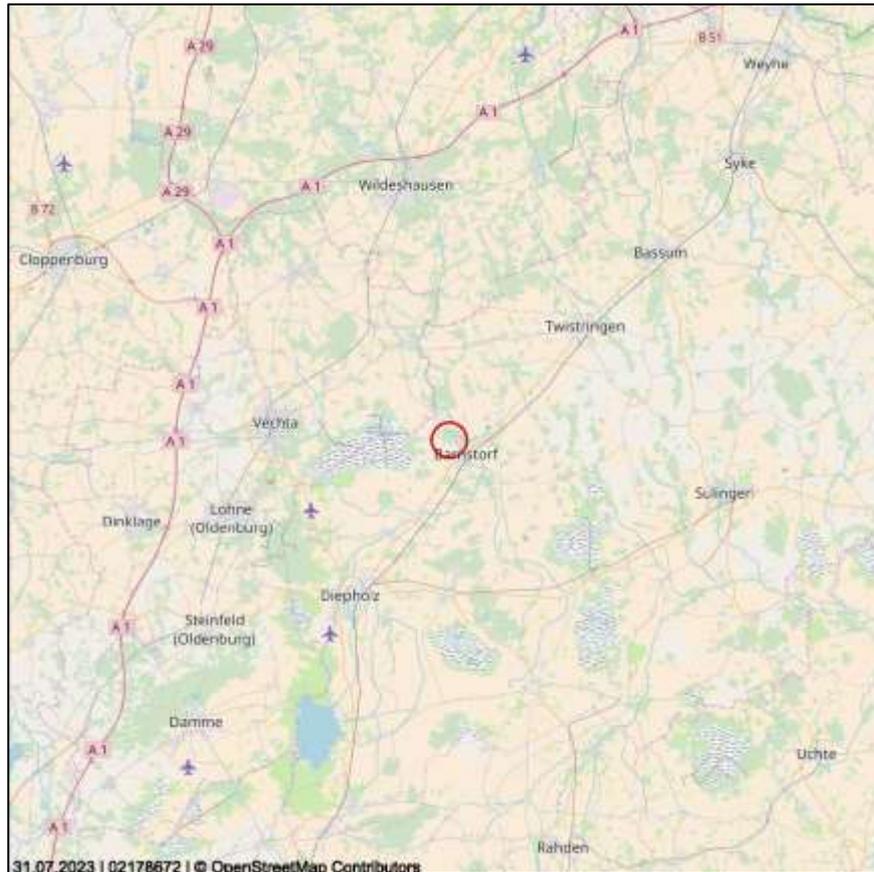
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter- ProSa, Version 36.23.3.0" (2023) erstellt.

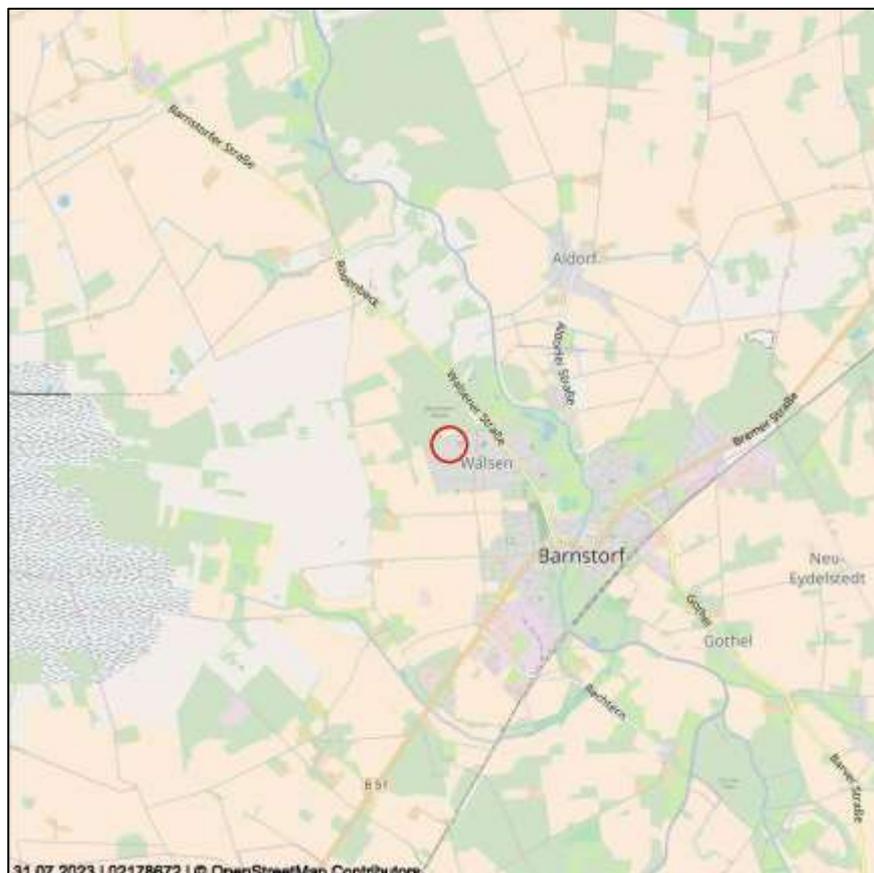
Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:400.000 (verkleinert)
- Anlage 2: Regionalkarte im Maßstab ca. 1:50.000 (verkleinert)
- Anlage 3: Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10.000 (verkleinert)
- Anlage 4: Luftbild im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 5: Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (**Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke**)
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse

Anlage 1: Übersichtskarte, Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)



Anlage 2: Regionalkarte, Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)



Anlage 3: Stadtkarte, Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)



Anlage 4: Luftbild, Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)



Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 04.07.2023)

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

Adresse: Humboldtstraße 8, 49406 Barnstorf, Kreis Diepholz
Gemarkung: 3430 (Barnstorf), Flur: 8, Flurstück: 242/2

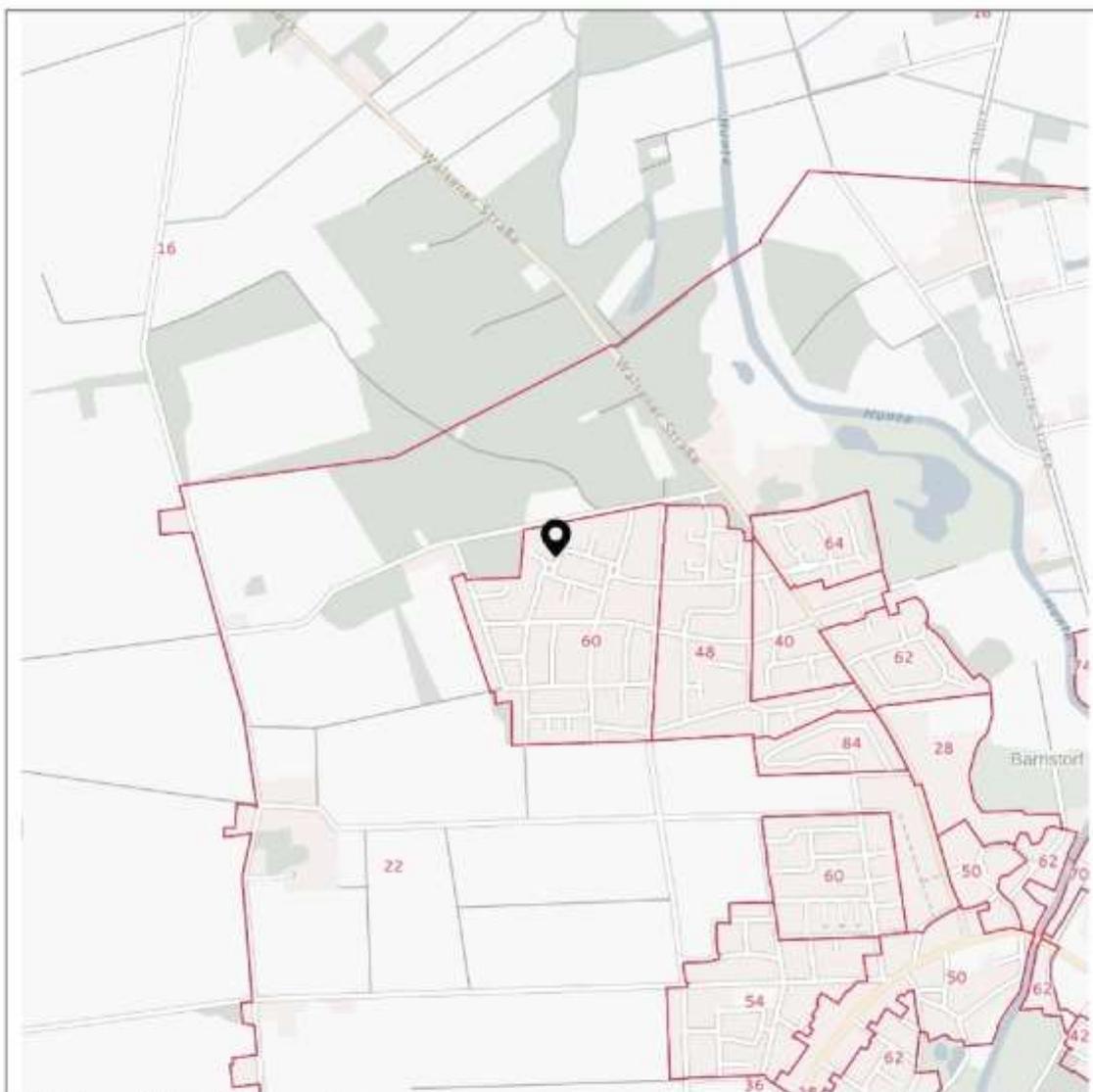


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04800104

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 800 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0480133_flache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.71858&lng=8.48636&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.71858&lng=8.48636&zoom=14.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Barnstorf, Flecken
Gemarkung: Barnstorf
Flur: 8 Flurstück: 242/2

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 04.07.2023
Aktualität der Daten 01.07.2023

N = 5841205

E = 32483260



E = 32483270

N = 5840985

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Sulingen -
Galtener Straße 16
27232 Sulingen

Bereitgestellt durch:

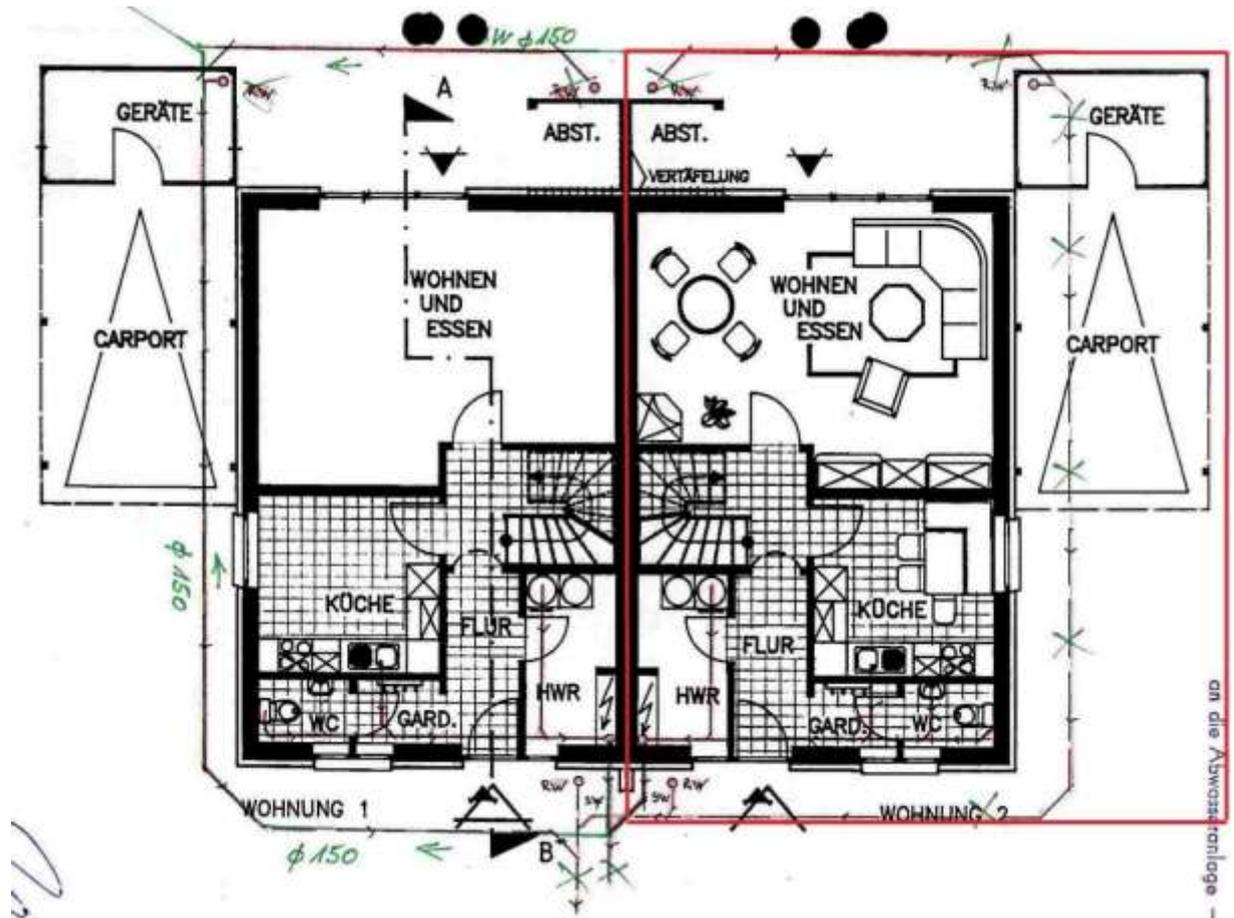
ObVI Berthold und Marc Lambers
ObVI Franz-Josef Ostendorf
Aldorfer Str. 1
49406 Barnstorf

Zeichen: 237550

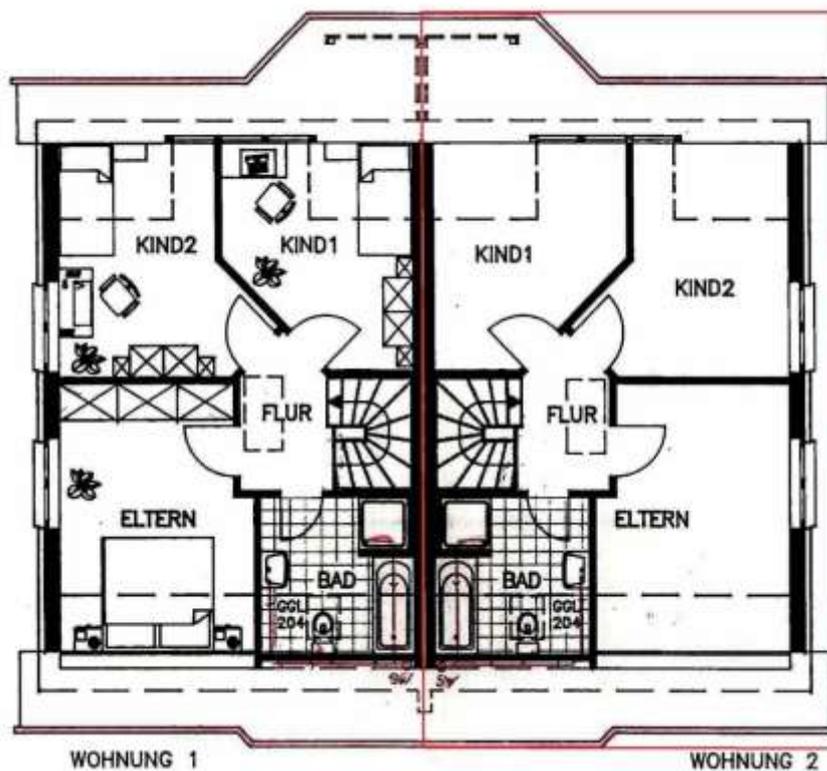
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt (Aufmaß nur für wertermittlungstechnische Zwecke)

Erdgeschoss:

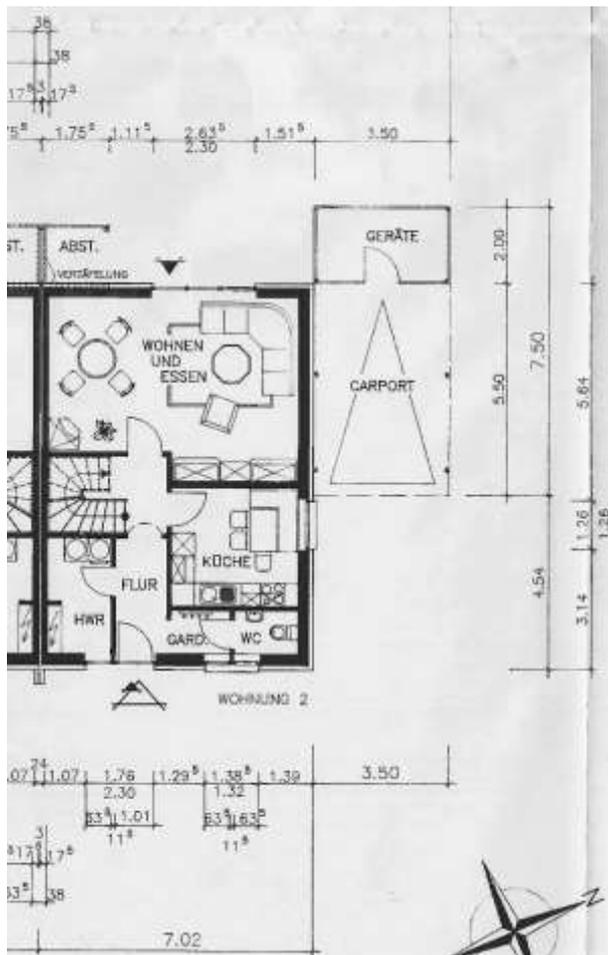


Dachgeschoss:

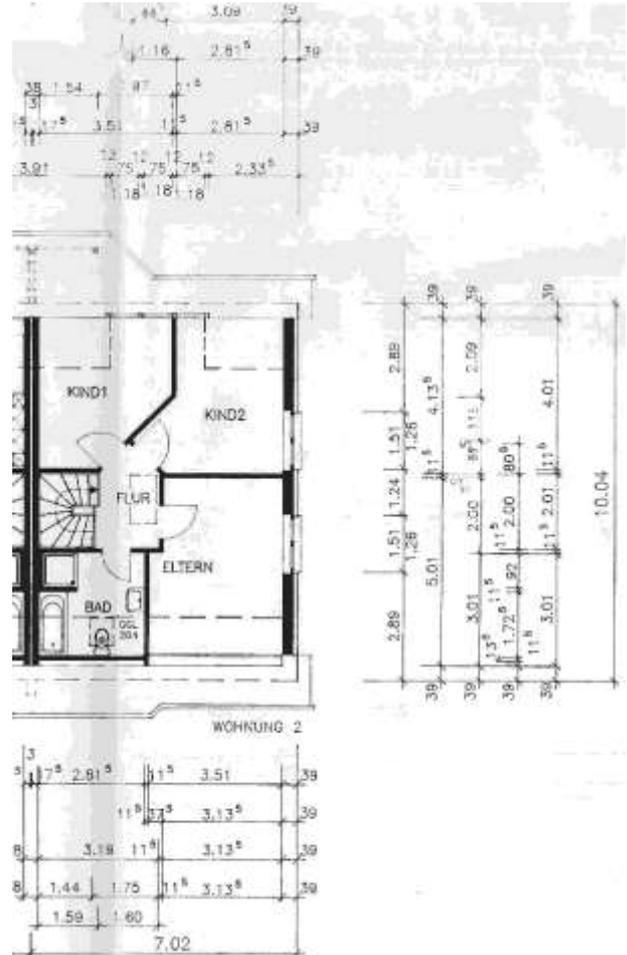


Grundrisse mit Bemaßung:

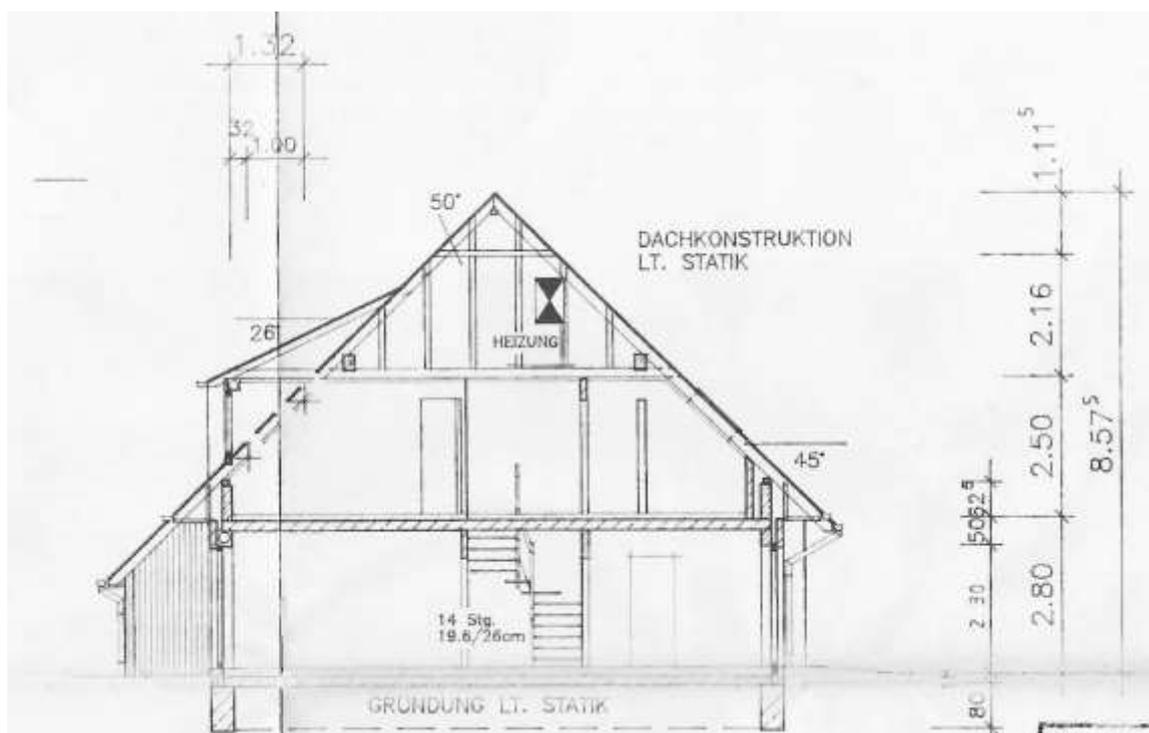
EG:



DG:



Schnitt:



Anlage 8:

Fotos

Bild 1: Ansicht von Osten



Bild 2: Ansicht von Südosten



Bild 3: Ansicht von Südwesten



Bild 4: Ansicht von Südwesten



Bild 5: Carport



Bild 6: Eingang



Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse

Wohnimmobilien Makrolage
 49406 Barnstorf , Kr Diepholz, Humboldtstr. 8

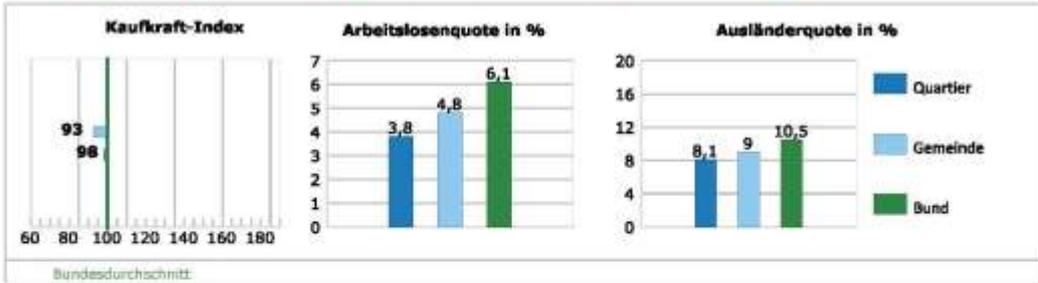
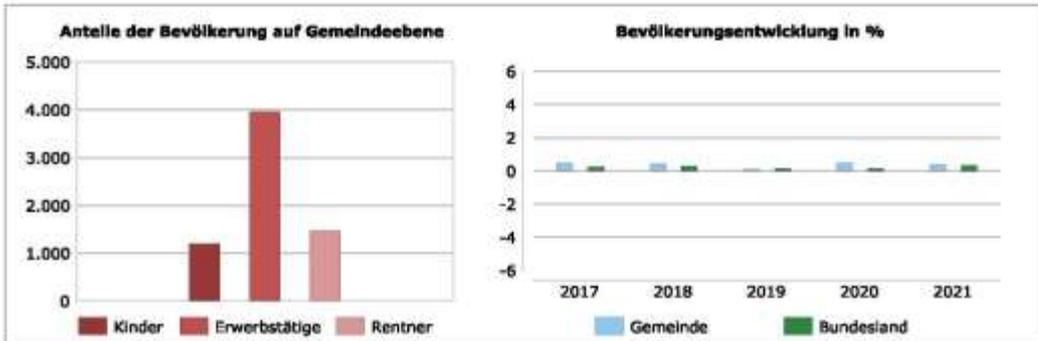


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Diepholz
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (94,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Twistringen, Stadt (10,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	6.632	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.968
Haushalte (Gemeinde)	2.884	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.364



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	MakroMarkt, microm Marketing-Systeme und Cosult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatabank Stand: 2023

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02178672 vom 31.07.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

49406 Barnstorf , Kr Diepholz, Humboldtstr. 8



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSTELLE VECHTA (21,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BARNSTORF (2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF DELMENHORST (38,5 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (42,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Barnstorf, Schulzentrum (1,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(1,4 km)
Zahnarzt	(1,5 km)
Krankenhaus	(13,5 km)
Apotheke	(1,6 km)
EKZ	(20,1 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(1,0 km)
Hauptschule	(19,3 km)
Gesamtschule	(37,4 km)
Gymnasium	(12,6 km)
Hochschule	(14,0 km)
DB_Bahnhof	(2,0 km)
Flughafen	(42,2 km)
DB_Bahnhof_ICE	(38,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 62178672 vom 31.07.2023 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoports 2023

Seite 1