



## Krien Ingenieur Consult

Ingenieure + Sachverständige

Dipl. Ing. Friedemann Krien

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden und für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Philosophenweg 15  
32429 Minden

0571 889252-0

[www.krien.de](http://www.krien.de)

[kontakt@krien.de](mailto:kontakt@krien.de)

## GUTACHTEN

**23.149/1**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem



**Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Ge-  
bäuden bebaute Grundstück**

in

**49453 Hemsloh, Im Grünen Horn 6**

Auftraggeber

Amtsgericht Diepholz  
Lange Straße 32  
49356 Diepholz

**Gesch.-Nr. 14 K 10/23**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsloh	542	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemsloh	23	3/2

Eigentümer  
(lt. Grundbuch):



Datum:

10.11.2024

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
10.09.2024 ermittelt mit rd.

**160.000 €**

Ausfertigung Nr. 1 - digital

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 2 Anlagen  
mit insgesamt 22 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>6</b>
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	1 - Wohnhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.4.2	Wohnhaus	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude	11
3.3	2 - Diele	11
3.4	3 - Scheune	12
3.5	4 - Stall	12
3.6	5 - Garagen	12
3.7	Außenanlagen	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	13
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	17
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“	20
4.6	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“	21
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.6.3	Sachwertberechnung	21
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“	25
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“	26
4.8.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.8.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.9	Verkehrswert	28
4.10	Wertermittlung des Wohnungsrechts	29
4.11	Zahlungsverpflichtung aus Kaufvertrag	34

---

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>35</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35

## 1 Allgemeine Angaben

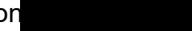
### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden
Objektadresse:	Im Grünen Horn 6 49453 Hemsloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hemsloh, Blatt 542, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hemsloh, Flur 23, Flurstück 3/2, zu bewertende Fläche 12.221 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amstgericht Diepholz Lange Straße 32 49356 Diepholz
Eigentümer:	

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Das Wohnhaus konnte lediglich im Erd- und Obergeschoss besichtigt werden. Und hiervon auch nur im Hauptteil. Seitliche Räume im Gebäude-Nr. 2 waren nicht einsehbar. Nach Aussagen von  steht der Keller unter Wasser und ist daher nicht begehbar.</p> <p>Da offensichtlich eine Vielzahl von Tieren mit im Haus untergebracht wurden, bestand ein penetranter Gestand durch Tierexkremete. Somit war auch hygienischen Gründen ein Betreten einzelner Bereiche ebenso nicht möglich.</p> <p>Alle übrigen Gebäude auf dem Hof waren verschlossen, nicht begehbar und allenfalls durch ein Fenster tlw. einsehbar.</p> <p>Eine Besichtigung erfolgte dahingehend nur von außen.</p> <p>Die Dächer der Gebäude-Nr. 2 und 3 zeigen stärkere Verformungen in der Dachhaut. Möglicherweise ist hier die Standsicherheit des Dachstuhls, der Pfetten und der Decken nicht mehr ausreichend vorhanden. Eine Überprüfung wäre dahingehend dringend angeraten.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	 Herr Krien

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Bruttogrundflächen und tlw. der Nutzflächen
- Informationen zum Planungsrecht, Erschließung und Beitragszustand
- Angaben zum Denkmalschutz und Baulasten
- Informationen zu erzielbaren Mieten und Pachten von ortskundigen Maklern, Zeitung und Internet
- Informationen aus Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

##### **Bei welcher Versicherung und in welchem Umfang ist der Grundbesitz versichert?**

Von den Beteiligten konnte zur Versicherung der Gebäude keine Angaben gemacht werden.

##### **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

Es sind keine Mieter oder Pächter bekannt.

##### **Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?**

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

##### **Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden die nicht bewertet wurden?**

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit bewertet wurden.

##### **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der Verformungen des Dachstuhls und des im Keller befindlichen Wassers kann ein Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.

##### **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen nach Angaben der Bauordnung bzw. der Stadtverwaltung nicht.

##### **Liegt bereits ein Energieausweis vor?**

Ein Energieausweis liegt nicht vor bzw. konnte dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Landkreis Diepholz
Ort und Einwohnerzahl:	Hemsloh (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Diepholz (ca. 15 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 239 (ca. 7 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A1 (ca. 34 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum (Wagenfeld) beträgt ca. 7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 7 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse) Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich

Verdachtsfläche liegen nicht vor.  
Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Hemsloh, Blatt 542, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) <sup>1)</sup>
- Befristete der Ausübung nach übertragbare beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht nebst Stromleitungs- und Wegerecht sowie dem Recht auf Nutzung der Nebenanlagen) <sup>1)</sup>
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Das Wegerecht betrifft einen ca. 5 m breiten Streifen an der östlichen Grenze in der Verlängerung der Straße. Dieses wurde vereinbart, damit das südlich gelegene Grundstück befahren und bewirtschaftet werden kann. Aufgrund der geringen Fläche und des niedrigen Bodenwerts, hat dieses Recht kaum eine wertmäßige Relevanz und soll daher auftragsgemäß nicht weiter berücksichtigt werden.

Dies betrifft auch die Nutzungsvereinbarung bis 2030 für den Betrieb der Photovoltaikanlage auf den Dächern der Gebäude 2 und 3. Eine Einschränkung besteht durch dieses Recht für die bestimmte Zeit für das Grundstück nicht.

<sup>2)</sup> Das Wohnungsrecht wird im Zuge der Wertermittlung separat ausgewiesen. Hierzu wird auftragsgemäß lediglich der Wert für dieses Recht und nicht der Einfluss des Rechts auf den Gesamtwert der Immobilie ermittelt.

Anmerkung:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist u.a. mit einem Wohngebäude, Stall- und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 1 - Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	1 – Wohnhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; mit Anbau (Diele/Scheune)
Baujahr:	nicht bekannt (gesch. um 1960) Balkonerweiterung um 1984
Modernisierung:	keine relevanten Modernisierungen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor, der Wärmedämmstandard ist dem Baujahr entsprechend.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk (ohne Besichtigung, da mit Wasser vollgelaufen)
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken/massiv

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	nicht besichtigt (da Keller unter Wasser)
Warmwasserversorgung:	nicht ersichtlich

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.4.2 Wohnhaus

##### Bodenbeläge

Allgemein:	Laminat, PCV, Fliesen
Sanitärräume:	Fliesen

##### Wandbekleidungen

Allgemein:	glatter, einfacher Putz, einfachen Tapeten
Sanitärräume:	Fliesen, ca. 1,60 m hoch bzw. raumhoch, raumhoch, darüber Anstrich

##### Deckenbekleidungen

Allgemein:	Deckenputz Binderfarbenanstrich
------------	---------------------------------

## Fenster

Allgemein: Fenster aus Kunststoff

## Türen

Allgemein: Zimmertüren:  
einfache Türen, aus Holz

## Sanitäre Installation Sanitärräume:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation;  
Bad: eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschtisch

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand der Gebäude

besondere Bauteile:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Nach Aussagen der Eigentümerin steht Wasser im Keller. Eine Besichtigung ist derzeit nicht möglich. Eine Prüfung der technischen Anlagen war nicht möglich. Die Heizung soll außer Betrieb sein. Fassaden: Klinkermauerwerk nicht mehr schlagregen sicher, da offene Fugen, Risse etc. Dächer: Dachränder und Flächen mit Schäden durch fehlende Dachsteine und Abschlüsse, Holzbauteile durch direkte Bewitterung beschädigt, Dachentwässerung fehlt oder verbogen</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Durch die Tierhaltung im Gebäude besteht extreme Geruchsbelästigung. Der Gesamtzustand muss als unhygienisch beschrieben werden. Unter normalen Umständen ist eine Bewohnbarkeit des Hauses nicht mehr gegeben.</p>

### 3.3 2 - Diele

Baujahr: unbekannt (gesch. um 1960);  
 Bauart: massiv;  
 Außenansicht: Mauerwerk;  
 Dachform: Satteldach;  
 Dach aus: Holz mit Dachziegel;  
 Tor: Holztore;  
 Boden: Beton;  
 Fenster: Betonfenster mit Einfachverglasung  
 Besonderheiten: Die PV-Anlage auf dem Dach steht noch bis 2030 im Eigentum des Verkäufers.

### **3.4 3 - Scheune**

Baujahr: unbekannt (gesch. um 1960);  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Mauerwerk;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel;  
Tor: Holztore;  
Boden: Beton;  
Fenster: Betonfenster mit Einfachverglasung  
Besonderheiten: Die PV-Anlage auf dem Dach steht noch bis 2030 im Eigentum des Verkäufers.

### **3.5 4 - Stall**

Baujahr: unbekannt (gesch. um 1960);  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Mauerwerk;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Faserzementplatten;  
Tor: Holztore;  
Boden: Beton;  
Fenster: Betonfenster mit Einfachverglasung

### **3.6 5 - Garagen**

Baujahr: unbekannt (gesch. um 1960);  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Mauerwerk;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Faserzementplatten;  
Tor: Holztore;  
Boden: Beton;  
Fenster: Betonfenster mit Einfachverglasung

### **3.7 Außenanlagen**

Kleinkläranlage, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche  
Die Außenanlagen sind in einem ungepflegten und tlw. vermüllten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstück in 49453 Hemsloh, Im Grünen Horn 6 zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemsloh	542	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemsloh	23	3/2	12.221 m <sup>2</sup>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus	Wohnhaus	1.000 m <sup>2</sup>
Gebäude-/Hofflächen	landwirtschaftliche Gebäude	2.500 m <sup>2</sup>
Grünland/Garten	Garten	8.721 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		12.221 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 12.221 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	16,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.000 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>16.000,00 €</b> <b>rd. 16.000,00 €</b>

## 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		1 - Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	8.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	383.750,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	706.100,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	706.100,00 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	132.393,75 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>132.393,75 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.295,75 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>137.689,50 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>16.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>153.689,50 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,75</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	=	<b>115.267,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>35.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“</b>	=	<b>80.267,13 €</b>
	rd.	<b>80.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz

der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	835,00	100,0	835,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,00
gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 835,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 835,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: 1 - Wohnhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben	5.000,00 €
Balkon	3.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. BRF werden für den betreffenden Bereich nicht ermittelt. Daher wird dieser Faktor mit 1,0 angesetzt.

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	5.295,75 €
Summe	5.295,75 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund des Gebäudezustands kann die Restnutzungsdauer lediglich geschätzt werden. Diese wird allenfalls bei 15 Jahren gesehen.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Die Veröffentlichungen im Grundstückmarktbericht beschreiben für Bauernhäuser und Resthofstellen u.a. im Landkreis Diepholz bei einem BRW von rd. 16 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 130.000 € einen Sachwertfaktor von rd. 0,75.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-25.000,00 €
• Keller unter Wasser	-15.000,00 €	
• Heizung defekt	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-10.000,00 €
• überaltertes Bad / Sanitär (keine Heizung Bad EG)	-10.000,00 €	
Summe		-35.000,00 €

#### 4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	Hof- und Verkehrsflächen
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 12.221 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.500 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	16,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,50	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>8,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	2.500 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>20.000,00 €</b> <b>rd. 20.000,00 €</b>

E1: Anpassung wg. Nutzbarkeit als Hof- und Verkehrsfläche

## 4.6 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“

### 4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

### 4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		2 - Diele	3 - Scheune	4 - Stall
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	415,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	400,00 m <sup>2</sup>	600,00 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	220.000,00 €	162.000,00 €	124.500,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	404.800,00 €	298.080,00 €	229.080,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	404.800,00 €	298.080,00 €	229.080,00 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
• prozentual		87,50 %	83,33 %	83,33 %
• Faktor	x	0,125	0,1667	0,1667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	50.600,00 €	49.689,94 €	38.187,64 €

Gebäudebezeichnung		5 - Garagen		
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	420,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	203.700,00 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	374.808,00 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	374.808,00 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		

• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre	
• prozentual		91,67 %	
• Faktor	x	0,0833	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	31.221,51 €	

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>169.699,09 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.787,96 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>176.487,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>20.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>196.487,05 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,60</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“</b>	=	<b>117.892,23 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>60.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude-/Hofflächen“</b>	=	<b>57.892,23 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>58.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

##### 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.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: 2 - Diele

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	550,00	100,0	550,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 550,00 gewogener Standard = 3,0			

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: 3 - Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: 4 - Stall**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
Gebäudetyp: Schweineställe

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	415,00	100,0	415,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 415,00 gewogener Standard = 3,0			

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: 5 - Garagen**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m <sup>2</sup> BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

**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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	6.787,96 €
Summe	6.787,96 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

Aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude und Nutzbarkeit wird die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf max. 5 Jahre geschätzt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren werden für die Gebäude nicht veröffentlicht und kann daher nur mit 0,6 gutachterlich geschätzt werden.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• erkennbare Schäden an Dächern/Fassade etc.	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
• Abschlag wg. nicht möglicher Innenbesichtigung	-30.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

#### 4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **2,30 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	besondere landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	besondere landwirtschaftliche Fläche / Wiese
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 12.221 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 8.721 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,30 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	besondere landwirtschaftliche Fläche	Wiese	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 2,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>2,30 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 8.721 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 20.058,30 €</b> <b>rd. <u>20.000,00 €</u></b>	

## 4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“

### 4.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.8.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

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

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

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

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>20.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> <sup>1)</sup>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“</b>	=	<b>20.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“</b>	=	<b>20.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland/Garten“</b>	=	<b>20.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>20.000,00 €</b>

<sup>1)</sup> Aufgrund des sichtbar desolaten Zustands des Gartenhauses bleibt dieses ohne Berücksichtigung.

#### 4.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert	Gesamt
Wohnhaus		80.000,00 €	
Gebäude-/Hofflächen		58.000,00 €	
Grünland/Garten	20.000,00 €		
Summe	20.000,00 €	138.000,00 €	158.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **158.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstück in 49453 Hemsloh, Im Grünen Horn 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hemsloh	542	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hemsloh	23	3/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

**160.000 €**

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden, eine anderweitige Verwertung ist ausgeschlossen. Eine weitere Verwertung ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners zulässig. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Minden, den 10. November 2024



## 4.10 Wertermittlung des Wohnungsrechts

### Inhalt des Wohnungsrechts

Wohnungsrecht für [REDACTED] (...), eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit die aus einem Wohnungsrecht an dem gesamten Obergeschoss des auf dem Flurstück 3/2 Flur 23 Gemarkung Hemsloh zur Größe von 12.221 qm, eingetragen im Grundbuch von Hemsloh Blatt 542, befindlichen Wohnhauses.

Das Wohnungsrecht umfasst das Recht zur Benutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume und Anlagen, insbesondere zur Mitbenutzung des Gartens.

Das Wohnungsrecht soll den Berechtigten unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers zustehen. Es ist unentgeltlich. Seine Ausübung darf keinem anderen überlassen werden.

Als schuldrechtlicher Inhalt des Wohnungsrechts wird vereinbart, dass der Eigentümer für die vom Wohnungsrecht umfassten Räume die anfallenden Nebenkosten, wie Strom, Wasser, Heizung, Warmwasser, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben trägt. Die Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen, die die vom Wohnungsrecht umfassten Räume betreffen, hat ebenfalls der der Eigentümer zu tragen (vgl. Wohnungsrechtvertrag vom 22.07.2021)

### Grundsätze zum Wohnungsrecht Wertermittlungsmodell

Wohnungsrechte gemäß § 1093 BGB sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und als solche an die Person des Berechtigten gebunden, d.h., sie sind unveräußerlich und unvererblich. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Jedoch hat bereits das Oberlandesgericht Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 - UB c 5/67 - Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Das OLG fordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Denn Wohnungsrechte sind zwar häufig unentgeltlich, es können aber auch Entgelte vereinbart werden.

Dieser Kapitalbetrag aus den eingesparten (anteiligen) Mietzahlungen ist auf seine Erzielbarkeit am (fiktiven) Markt zu prüfen. Auch diesbezüglich hat das OLG Bremen in seinem Urteil (a.a.O.) Hinweise gegeben (Zitat): „Die Baulandkammer hat jedoch zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechts<sup>1)</sup> nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt. Wie der Sachverständige bestätigt hat, würde ein hypothetischer Erwerber bei seiner Preiskalkulation mit Rücksicht auf diese höhere Sicherheit den normalen Mietwert der Räume durch einen Zuschlag erhöhen.“

Ausgehend von den in diesem Urteil ermittelten Zuschlägen stellte Bauer (AVN 10/1973, Seite 392) nachfolgende Tabelle 1 (als Anregung) auf, die von Sprengnetter 2000 an das diesbezügliche Mietniveau angepasst wurde:

Nachfolgend werden die Zuschläge von **Bauer** bzw. **Sprengnetter** angegeben:

Monatsmiete in €	Zuschlag in %
unter 25	25
25- 50	20
50 - 100	15
über 100	10

Tabelle 1 (1973): Zuschlag nach Bauer

<sup>1)</sup> Das OLG bezeichnet das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) durchgängig als „Wohnrecht“.

Monatsmiete in €		Zuschlag in %
Mietniveau		
hoch	niedrig	
unter 100	unter 60	25
100 - 200	60 – 125	20
200 – 400	125 – 250	15
über 400	über 250	10

Tabelle 2 (2000): Anpassung der Tab.1 durch Sprengnetter an das Mietniveau (Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter)

Diese Zuschläge können weiter erhöht werden, wenn dem Berechtigten weitergehende Nutzungsbefugnisse zustehen; beispielsweise das Recht, die Wohnung zu vermieten. Hier wird je nach Vermietbarkeit eine Erhöhung von bis zu 50% des Zuschlags empfohlen. Entsprechende Zuschläge sind auch beim Nießbrauchrecht (ggf.) und beim Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht anzubringen (vgl. Strotkamp in [1] Lehrbuch Teil 10, Kap. 19).

**Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe von 10 % für angemessen.**

Diese Zuschläge können jedoch nur als grober Anhalt dienen. Das Ergebnis ist grundsätzlich auf seine Plausibilität, d.h. auf seine Erzielbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt hin zu werten.

D.h., das Wertermittlungsmodell für Wohnungsrechte ist grundsätzlich die Barwertberechnung des eingesparten Mietzinses einschließlich des Zuschlags nach Bauer/Sprengnetter bzw. einer für den örtlichen Markt abgeleiteten „Marktanpassung“. Dieses in den Grundzügen erläuterte Wertermittlungsmodell ist unabhängig davon, ob das Wohnungsrecht auf Grundstücken lastet, die den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes entsprechend üblicherweise als eigengenutzte (also als „Sachwertobjekte“) oder als fremdgenutzte Grundstücke (also als „Ertragswertobjekte“) eingestuft werden.

Denn der **Wert eines Wohnungsrechts** hängt (weit überwiegend) vom Mietwert und den mit dem Wohnungsrecht verbundenen Sicherheiten ab. Wohnwertunterschiede zwischen Wohnungsrechten in „Sachwertobjekten“ einerseits und „Ertragswertobjekten“ andererseits sind bereits vom Mietwert erfaßt, sofern die jeweils (teil)marktspezifischen Mieten angesetzt werden, d.h., es ist stets auf den speziellen Wohnwert der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume abzustellen. Zutreffend ist aber, dass dagegen die **Wertminderung** eines Einfamilienhausgrundstücks infolge der Belastung mit einem Wohnungsrecht in aller Regel nicht mit dem Wert des Wohnungsrechts übereinstimmt (nämlich in der Regel höher ist).

### Kapitalisierungszinssatz

Die Höhe des Nutzungswerts hängt entscheidend von der Wahl des zur Kapitalisierung verwendeten Zinssatzes ab. Ist ein Wertermittlungsobjekt wie das Wohnungsrecht nicht verkehrsfähig, so kann der Kapitalisierungszinssatz wegen fehlender Kaufpreise nicht durch Umkehrung des (Bewertungs-)Modells ermittelt werden<sup>2)</sup>. Das Marktverhalten muss dann anhand der Denkungsweise eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers fiktiv nachvollzogen werden. D.h., der Vorteil des durch das Wohnungsrecht Begünstigten besteht darin, dass er den eingesparten Mietzins (Mietwert) (langfristig) anlegen kann, so dass sich seine Anlage (eingesparte Mietzahlungen) mit dem Kapitalzinssatz (k) verzinst. Da sich aber der eingesparte Mietzins aufgrund dynamischer Marktentwicklungen (nämlich aufgrund von Mietpreisänderungen) verändert, ist für die Kapitalisierung neben dem Kapitalzinssatz der diesbezügliche Dynamikzinssatz (Mietpreisänderung (m)) zu schätzen.

<sup>2)</sup> Allenfalls gibt es - allerdings äußerst selten - Entschädigungen für die Begründung von Wohnungsrechten.

Der diesbezügliche Leibrentenbarwertfaktor wird nach folgender Formel ermittelt:

$$R \times \alpha_y^{(12)} = R + \frac{1}{(1+k)^1} \times \frac{l_{y+1}}{l_y} \times R \times (1+m)^1 + \frac{1}{(1+k)^2} \times \frac{l_{y+2}}{l_y} \times R \times (1+m)^2 + \dots + \frac{1}{(1+k)^{w-y}} \times \frac{l_w}{l_y} \times (1+m)^{w-y}$$

darin bedeuten:

- R : jährliche Rentenrate
- $\alpha_y^{(12)}$  : dynamischer monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor
- k : Kapitalisierungszinssatz (hier Kapitalzinssatz)
- m : Dynamik(zins)satz (hier Mietpreisänderung)
- $l_y$  : Anzahl der/des Überlebenden im Alter Y
- $(l_{y+1})$  etc : Wie vor, jedoch im Alter ( y + 1 ) etc.
- w : Anzahl der Jahre

**Im vorliegenden Fall wird ein Kapitalisierungszinssatz von 3,5% und ein Dynamikzinssatz von 2,5% als angemessen erachtet.**

### Unterhaltung der Sache

Der Wohnungsrechtsinhaber nach § 1093 BGB hat für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 i.V.m. § 1093 BGB). Allerdings obliegen ihm Ausbesserungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Zur gewöhnlichen Unterhaltung gehört beispielsweise nicht die Erneuerung des Daches eines Wohnhauses (vgl. Urteil des BGH vom 4.11.1993 – 5 U 1714/92-). In diesem Fall hatte der Nießbraucher<sup>3)</sup> mit Einverständnis des Eigentümers das Dach erneuern lassen. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Gericht verpflichtet, dem Nießbraucher die entstandenen Kosten wegen § 1041 Satz 2 BGB zu ersetzen. **Von § 1041 BGB abweichende vertragliche Vereinbarungen sind möglich.**

**Allerdings ist weder der Wohnungsrechtsinhaber noch der Grundstückseigentümer verpflichtet, ein zerstörtes Gebäude wieder aufzubauen.**

Der vorliegende Vertrag enthält eine Regelung darüber, wer die Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 18 WertV trägt bzw. ob hier § 1041 BGB anzuhalten ist.

*„Als schuldrechtlicher Inhalt des Wohnungsrechts wird vereinbart, dass der Eigentümer für die vom Wohnungsrecht umfassten Räume die anfallenden Nebenkosten, wie Strom, Wasser, Heizung, Warmwasser, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben trägt. Die Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen, die die vom Wohnungsrecht umfassten Räume betreffen, hat ebenfalls der Eigentümer zu tragen.“*

Auf diese Vorgabe stellt die vorliegende Wertermittlung ab. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Rechtsinhaber kein Mietausfallwagnis besitzt, da sie – als wirtschaftlich vernünftig denkender Marktteilnehmer – bestrebt sein wird, das unentgeltliche Wohnungsrecht auch zu nutzen.

### Ausgangsdaten

	1. Berechtigter	2. Berechtigter
Geb.datum	16.06.1950	14.10.1956
Alter	74 Jahre	68 Jahre
Geschlecht	männlich	weiblich
Duchschn. Lebenserw. <sup>4)</sup>	11,41 Jahre	18,31 Jahre

<sup>3)</sup> Wegen § 1093 i.V.m. § 1041 BGB gilt für das Wohnungsrecht nichts anderes.

<sup>4)</sup> Allgemeine Deutsche Sterbetafel 2021/23

## Wert des Wohnungsrechts

Die beiden Räume im Dachgeschoss haben nach überschlägigen Berechnungen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 135 m<sup>2</sup>. Dementsprechend muss als wirtschaftlicher Wert die Miete für eine vergleichbar große Wohnung ermittelt werden.

Nach unseren Recherchen könnte die ortsübliche Miete für eine Wohnung in dieser Lage und Größe zwischen 3,50 bis 5,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Der Wertermittlung wird daher ein Mietzins von 4,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Das Wohnungsrecht umfasst auch die Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume und Anlagen sowie des Gartens. Da der genaue Umfang dieser Räumlichkeiten nicht bekannt ist, bleibt dieser bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Da die Wohnungsberechtigte die Verbrauchskosten für Wasser, Beleuchtung, Kosten für Heizung etc. und Schönheitsreparaturen nicht selbst tragen muss, erhöht sich der monatliche Wert der Miete um diese Kosten.

Der Barwert der Mietzahlungen wird mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt.

Somit errechnet sich der Wert für das Wohnungsrecht:  
 ortsübliche Miete x aktueller Leibrentenbarwertfaktor

## Ermittlung der jährlichen Rentenrate

Miet-/Nutzereinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete	
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)
Wohnung OG	135	4,00	540,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt	540,00 €
x 12 Monate	x 12
= insgesamt	= 6.480,00 €
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (25 % des Rohwerts)	+ 1.620,00 €
= jährlicher Rohwert des Rechts	= 8.100,00 €
+ Zuschlag für das Recht (ländliche Region) (10 % des Rohwerts)	+ 810,00 €
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung (0 % des Rohwerts)	- 0,00 €
- vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 0,00 € x 12)	- 0,00 €
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	= 8.910,00 €
monatliche Rentenrate	= 742,50 €

## Berechnung des Barwerts einer Leibrente

### Eingaben:

- monatliche Rentenrate R/t = 742,50 €
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- jährliche Rentenrate R = 8.910,00 €
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz k = 3,50 % / Jahr
- Dynamik(zins)satz s = 2,50 % / Jahr
- Stichtag = 10.09.2024
- Sterbetafel = 2021/2023 Deutschland insgesamt

Angaben zum 1. Berechtigten: Geschlecht = männlich  
versicherungsmathematisches Alter (x) = 74 Jahre

Angaben zum 2. Berechtigten: Geschlecht = weiblich  
versicherungsmathematisches Alter (y) = 68 Jahre

Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode des Letztlebenden.

### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{xy} = R \times (a_x^{(t)} + a_y^{(t)} - a_{xy}^{(t)})$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter x (monatlich, vorschüssig)  $a_x^{(t)} = 10,673490$
- Leibrentenbarwertfaktor für den zweiten Berechtigten mit dem Alter y (monatlich, vorschüssig)  $a_y^{(t)} = 16,569272$
- Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte im Alter x und y (monatlich, vorschüssig)  $a_{xy}^{(t)} = 9,319399$

$$B_{xy} = 159.697,16 \text{ €}$$

### Wert des Wohnungsrechts

**rd. 160.000 €**

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der betroffenen Gebäude 15 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude ist kürzer als die statistische Lebenserwartung der 2. Berechtigten.

Bei der einfachen Wertermittlung eines Wohnungsrechts wird davon ausgegangen, dass mit Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der verbleibende Wert des Wohnungsrechts ausgezahlt oder das Gebäude wieder instandgesetzt wird.

#### 4.11 Zahlungsverpflichtung aus Kaufvertrag

Aus dem Kaufvertrag vom 12.09.2017 ergibt sich aus §6 Ziff. III eine Zahlungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage des ehemaligen Eigentümers:

*„Die Photovoltaikanlage bleibt bis zum Vertragsende am 30.03.2030 im Eigentum des Verkäufers. Nach Ablauf des Einspeisevertrages am 30.03.2030 geht das Eigentum der Anlage ohne Gegenleistung auf den Käufer über.*

*Bis zu diesem Zeitpunkt verpflichtet sich der Verkäufer, an den Käufer ab Kaufpreiszahlung bis zum Ablauf des Einspeisevertrages eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 450,00 € (i.W.: vierhundertfünfzig Euro) zu zahlen.“*

Da diese Zahlungsverpflichtung nicht dinglich im Grundbuch Abt. II gesichert wurde, kann nicht geprüft werden, ob diese auch tatsächlich erfüllt wird und wie sich ein Fortbestand im Zuge der Zwangsversteigerung auf Dritte auswirkt. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage.

Der Wert dieser Zahlung bleibt daher auftragsgemäß unberücksichtigt.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**WertR:**

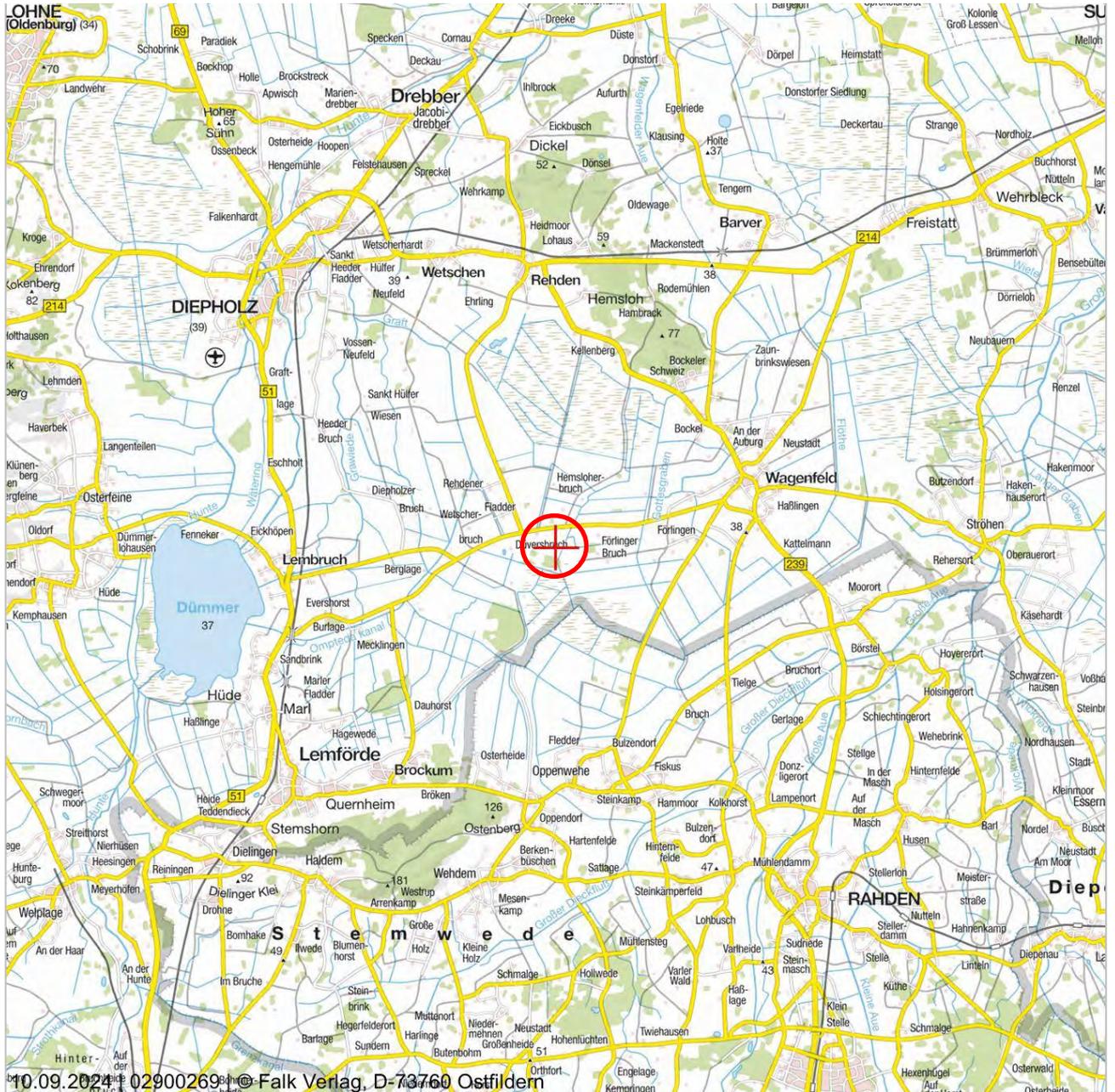
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

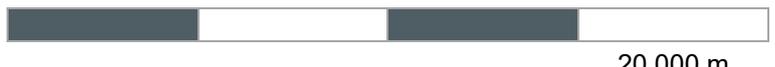
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2015
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital) ... Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV -aktuelle Ausgabe-
- [5] Seitz, Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken -aktuelle Ausgabe-
- [6] Kröll: Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken -aktuelle Ausgabe-
- [7] Rixner, Biedermann, Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO -aktuelle Ausgabe-

## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck):  
1:200.000

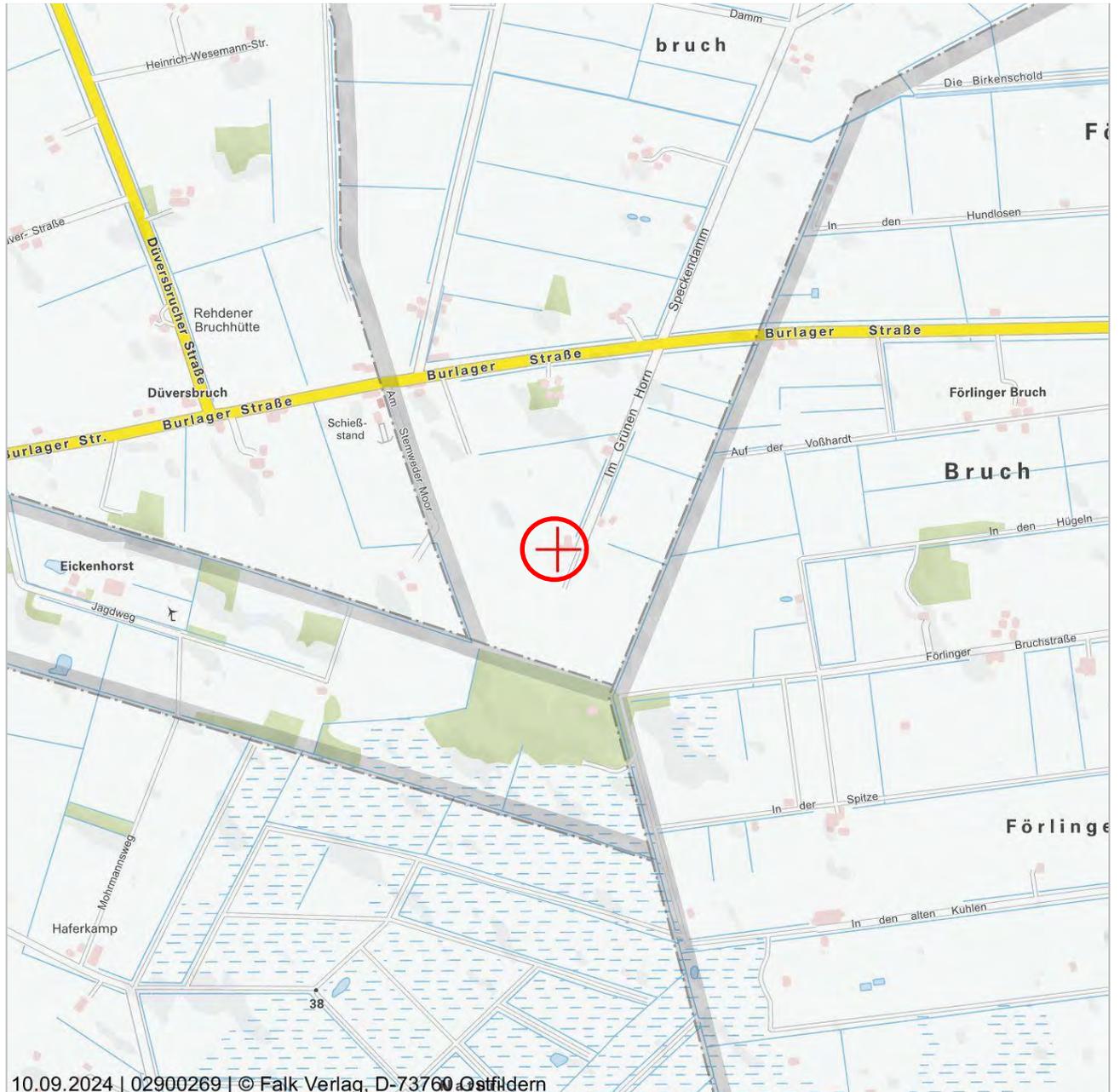


0

20.000 m

## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Stadtplan



10.09.2024 | 02900269 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck):  
1:20.000



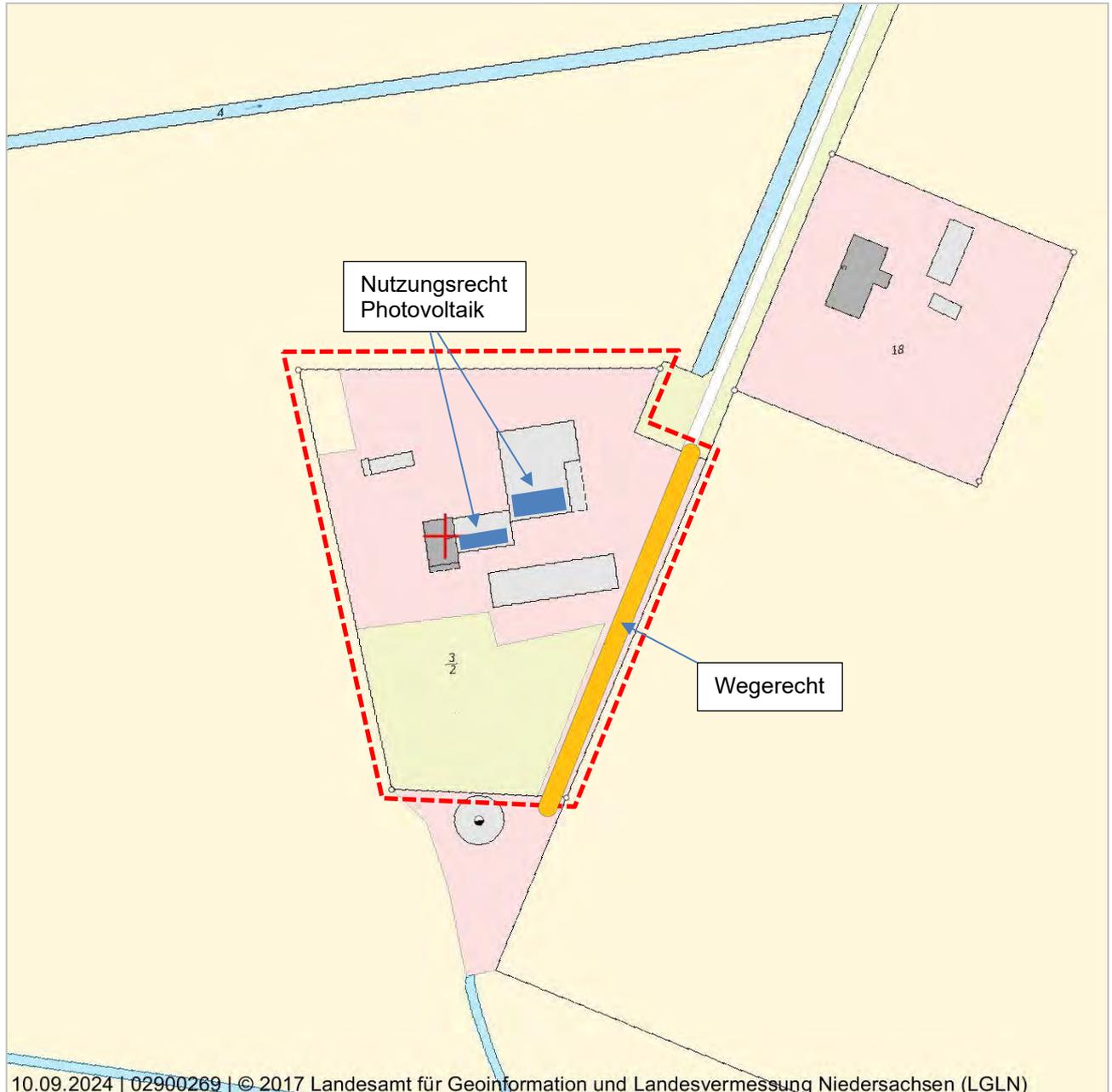
0

2.000 m

Ausdehnung:  
3.400 m x 3.400 m

## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Lageplan



10.09.2024 | 02900269 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck):  
1:2.000



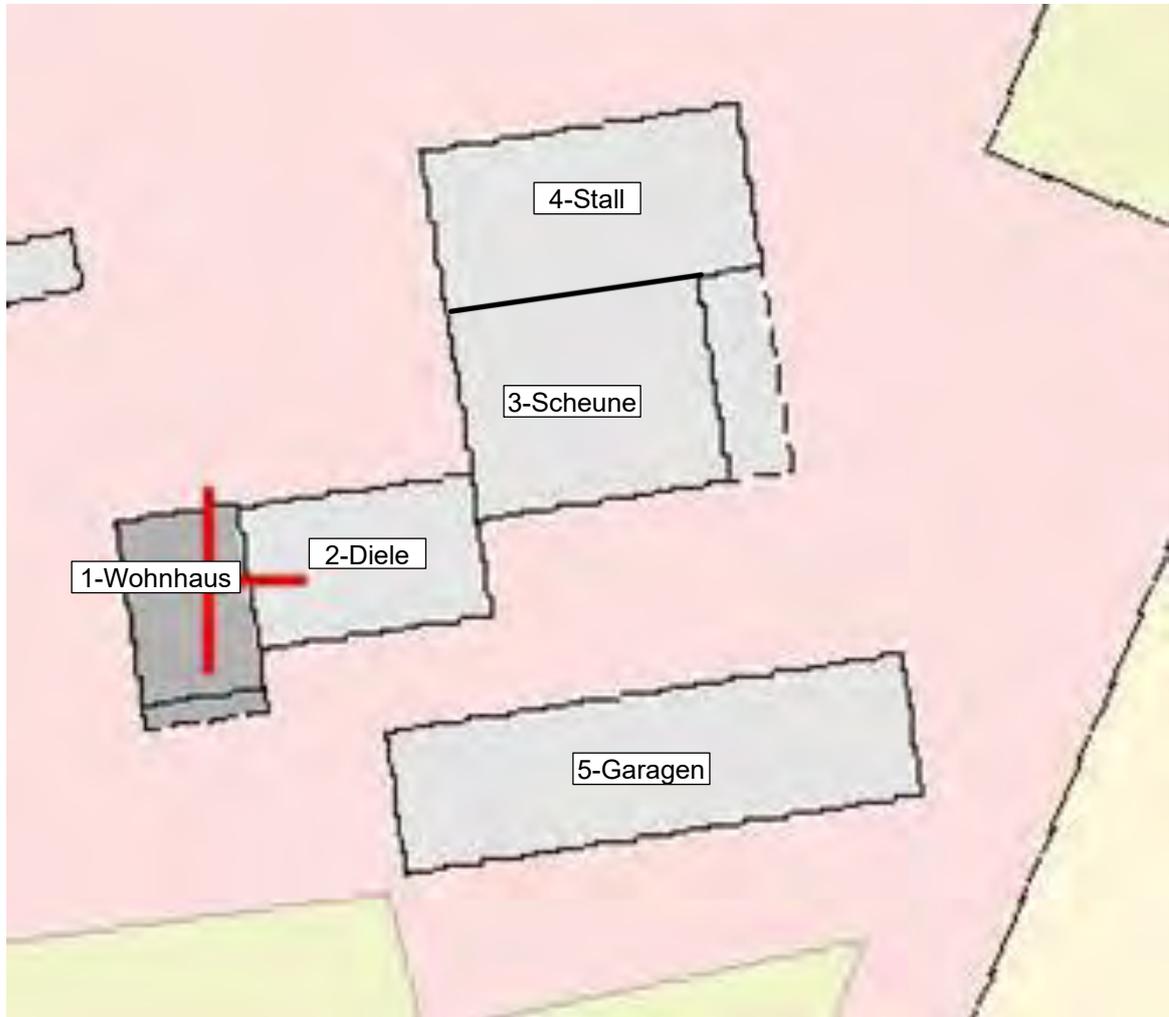
200 m

0

Ausdehnung:  
340 m x 340 m

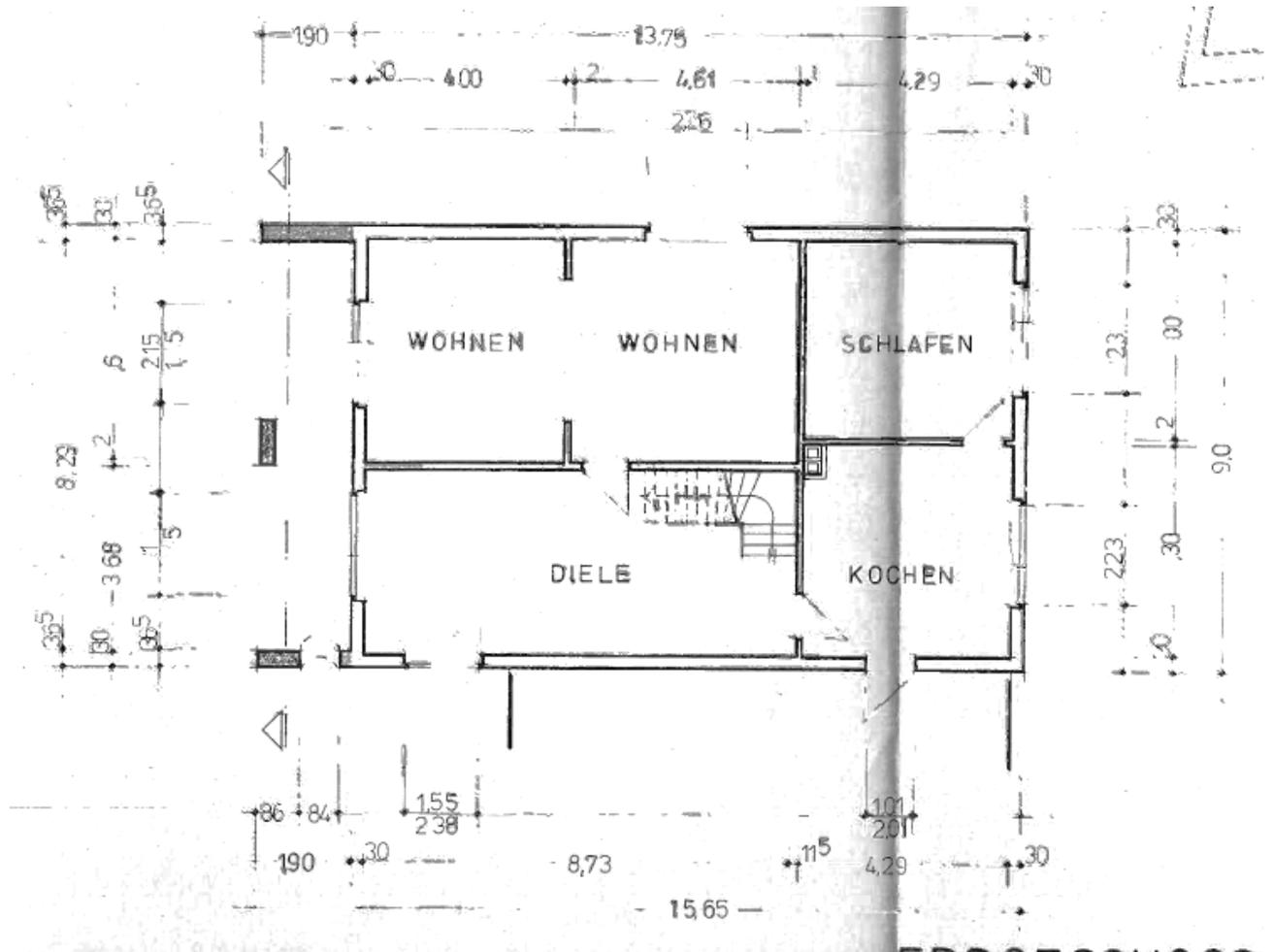
## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Gebäudeplan



## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss



## Anlage 2 -Karten / Pläne / Ansichten / Grundrisse (ohne Maßstab)-

### Wohnhaus Grundriss Erdgeschoss

