



DIPL.-ING. WOLFGANG FIEBRANDT • ARCHITEKT

VON DER „INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER STADE FÜR DEN ELBE-WESER-RAUM“ ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

GUTACHTEN

2023-028

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück
in 28878 Grasberg, Tüschendorfer Straße 10d
Flur 1, Flurstück 188/3
und des unbebauten Flurstücks 375/26



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck
Geschäfts-Nr.: 15 K 13/22

Wertermittlungstichtag: 05.04.2023

Verkehrswert: 315.000,00 €
(i.W.: dreihundertfünfzehntausend)

Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck

Gemarkung: Tüschendorf

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m²
1	188/3	Gebäude- und Freifläche	1.782 m²
1	375/26	Wasserfläche	223 m²

Größe der Flurstücke insgesamt: 2.005 m²

Wohnfläche/Brutto-Grundfläche

Kellergeschoss

1 Flur ca. 7,20 m² mit Treppenaufgang zum EG-Flur; 1 Kellerraum ca. 15,80 m²; 1 Flur ca. 9,70 m² mit Tür zur Garage; 1 „Waschküche“ bzw. Raum mit Sauna ca. 12,30 m²; 1 Raum¹ ca. 14,00 m²; 1 Kellerraum ca. 11,50 m²; 1 Heizungsraum ca. 10,60 m²; 1 Abstellraum ca. 12,40 m² (früher Öllageraum) und die giebelseitige Garage ca. 30,60 m² mit Stahlkipptor zur Rampe.

Nutzfläche KG = ca. 124,10 m²

Erdgeschoss

1 Hauseingangsflur ca. 7,40 m² mit Tür zur EG-Wohnung, Treppenaufgang zur DG-Wohnung und Treppenabgang zum Keller.

EG-Wohnung

1 Diele ca. 7,80 m²; 1 Gäste-WC ca. 3,20 m²; 1 Wohnzimmer ca. 31,30 m² mit offenem Durchgang zum Esszimmer ca. 12,80 m²; 1 Küche ca. 11,00 m²; 1 Kinderzimmer ca. 12,10 m²; 1 Flur ca. 4,80 m²; 1 Schlafzimmer ca. 14,40 m²; 1 Schrankzimmer ca. 6,20 m² und 1 Bad² ca. 16,30 m².

Wohnfläche EG = ca. 119,90 m²

Dachgeschoss

1 Treppenhausflur ca. 2,90 m² mit Tür zur DG-Wohnung und Treppenabgang zum EG.

DG-Wohnung

1 Diele ca. 8,70 m²; 1 Wohnzimmer ca. 24,60 m²; 1 Esszimmer o. Ä. ca. 9,80 m²; 1 Küche ca. 9,00 m²; 2 Schlafzimmer ca. 14,10 m² + 7,80 m²; 1 Abstellraum ca. 3,40 m²; 1 Flur ca. 2,60 m² und 1 Bad ca. 6,10 m².

Wohnfläche DG = ca. 86,10 m²

ZUSAMMENSTELLUNG

Wohnfläche EG = ca. 119,90 m²
Wohnfläche DG = ca. 86,10 m²
gesamt (ohne Treppenhausflure) = ca. 206,00 m²

Nutzfläche KG = ca. 124,10 m²

Brutto-Grundfläche:

KG:	9,34 m x 15,66 m =	146,26 m²
	+ 2,79 m x 4,75 m =	13,25 m²
		159,51 m²
EG:	wie KG =	159,51 m²
DG:	9,34 m x 15,66 m =	146,26 m²
		465,28 m²

Der überdachte Eingangsbereich bzw. das Vordach mit einer überbauten Fläche von ca. 2,00 m x 2,79 m = 5,58 m² wird als besonderes Bauteil bei der Bewertung in Ansatz gebracht.

¹ Unter Außerachtlassung der Lage im Erdreich und der Fenstergröße, fast bewohnbarer Raum

² Gemäß vorliegendem EG-Grundriss früher Elternschlafzimmer

Wertminderung wegen Schäden

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Bauschäden und Baumängel feststellbar, weiterhin ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

1. Die Verfugung vom Schornstein ist zu überprüfen.
2. Die Dacheindeckung ist stellenweise mit einer Moosbildung behaftet. Die Verlegung der Firstpfannen ist zu überprüfen.
3. Die aus Kunststoffprofilen bestehenden Dachrinnen und Fallrohre sind schadhaft und verzogen, d. h. auszurichten und bereichsweise auch zu erneuern.
4. In der östlichen Giebelfläche sind im Außenputz in Höhe vom Bad Rissbildungen vorhanden.
5. Im EG sind fast alle traufseitigen Fenster tischler- und malermäßig zu behandeln, längerfristig gesehen sind mehrere Fenster zu erneuern. Auch das Dachflächenfenster in der Küche der DG-Wohnung ist reparaturbedürftig.
6. In der DG-Wohnung sind stellenweise malermäßige Unterhaltungsarbeiten auszuführen. Im Abstellraum neben dem Bad fehlt der Belag mit Unterbau, auch sind noch Malerarbeiten auszuführen.
7. An den beiden äußeren Stützmauern der Rampe zur Kellergarage sind mauermäßige Unterhaltungsarbeiten wegen vorhandener Rissbildungen auszuführen, auch sollte als Absturzsicherung ein Geländer oberhalb der Stützmauern aufgestellt werden.

Andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs werden nicht weiter aufgeführt, bei der Wertermittlung jedoch entsprechend in Abzug gebracht. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung die Räume im EG und DG möbliert waren, so dass nicht alle Bauteile und Installationen voll einsehbar waren, sinngemäß ist dies auch für die Kellerräume so zutreffend.

Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung beträgt der finanzielle Aufwand zur Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden bzw. für auszuführende Unterhaltungsarbeiten brutto 17.500,00 €, oder anders formuliert, in diesem Betrag ist der Aufwand enthalten, der nicht unter den Begriff „normale Alterswertminderung“ einzustufen ist (Modernisierungsmaßnahmen im eigentlichen Sinn sind in diesem Betrag nicht enthalten).

Modernisierungen/Umbauten

Erneuerung der Gastherme mit Warmwasserbereitung 2003, Teilerneuerung von isolierverglasten Holzfenstern im EG und DG Anfang der 2000er Jahre und später, Modernisierung vom EG-Bad 2010, Verlegung von Laminatbelägen in der EG-Wohnung (Material vom Vermieter, Verlegung vom Mieter ausgeführt) sowie andere Arbeiten geringeren Umfangs.

Nach Angabe der Miteigentümerin ist wegen Undichtigkeiten (Grund- bzw. Schichtenwasser in der Kellerebene) in den Kelleraußenwänden in Höhe der Stahlbetonsohle im Jahr 2012 eine Sanierung in der Form durchgeführt worden, in dem auf den Innenseiten der Außenwände eine Abdichtung als „schwarze Wanne“ ausgeführt worden ist. Die Entwässerung der Kellerrampe, d. h. der Rinne vor dem Garagentor, erfolgt über eine Tauchpumpe.

Pkw-Unterstellplatz

Bauart

Holzbauweise mit flach geneigtem Flachdach.

Nutzfläche/Bebaute Fläche

Vierseitig offener Pkw-Unterstellplatz mit zwei Stellplätzen

Bebaute Fläche: 6,01 m x 5,10 m = 30,65 m²

Alter/Instandhaltung

Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Alter:	16 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Instandhaltung:	soweit erkennbar normal gepflegt und unterhalten

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe	Wert €/m²	Wert €
Flurstück 188/3:			
Gebäude- und Freifläche	1.782 m²	32,00 € ³	57.024,00 €
Flurstück 375/26:			
Wasserfläche	223 m²	1,20 €	267,60 €
Bodenwert insgesamt:			57.291,60 €
Bodenwert gerundet:			57.292,00 €

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Pkw-Unterstellplatz
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	465,28 m²	30,65 m²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2023 (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	825,00 €/m² BGF	200,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.455,30 €/m² BGF	352,80 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	677.121,98 €	10.813,32 €
• Zu-/Abschläge	5.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,000	1,000
Gebäudeherstellungskosten	682.121,98 €	10.813,32 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	24 Jahre
• prozentual	60,00 %	40,00 %
• Faktor	0,4	0,6
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	272.848,79 €	6.487,99 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	272.848,79 €	6.487,99 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	279.336,78 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 294.336,78 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.292,00 €
vorläufiger Sachwert	= 351.628,78 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung, siehe Seite 7)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
vorläufiger Sachwert	= 351.628,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁴	– 17.500,00 €
Sachwert	= 334.128,78 €
	rd. 334.000,00 €

³ Korrekturfaktor bei 1.000 m² Grundstücksgröße = 0,98 und bei 1.800 m² = 0,93

Dies ergibt einen Bodenrichtwert in Höhe von 34,00 € x 0,93/0,98 = 32,26 €, gerundet 32,00 €/m²

⁴ Wertminderung wegen Schäden

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Zuschlag für das eingangsseitige Vordach	5.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse, Wege- und Terrassenbefestigungen, Rampe zur Kellergarage, Einfriedigung und Geländegestaltung (gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung, jeweils unter Berücksichtigung der Alterswertminderung)	15.000,00 €

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

Das ca. 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1978 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 42 Jahren =) 1981.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-17.500,00 €
• Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung	-17.500,00 €

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung EG	119,90		6,00	719,40	8.632,80
	Wohnung DG	86,10		6,00	516,60	6.199,20
	Garage KG		1,00	50,00	50,00	600,00
Pkw-Unterstellplatz			2,00	25,00	50,00	600,00
Summe		206,00	3,00		1.336,00	16.032,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.032,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. nachstehende Einzelaufstellung)	– 4.694,31 €
jährlicher Reinertrag	= 11.337,69 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 57.292,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 916,67 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.421,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,427
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 233.712,22 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 57.292,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 291.004,22 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 291.004,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁵	– 17.500,00 €
Ertragswert	= 273.504,22 €
	rd. 274.000,00 €

⁵ Wertminderung wegen Schäden

1.1 Verkehrswertermittlung

Marktanpassungsfaktoren

1. Gemäß vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte -zuständig für den Landkreis Osterholz- herausgegebenen Grundstücksmarktdaten 2023 für das Jahr 2022 ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Sachwert von gerundet 351.500,00 € (wenn die Kosten für die Mängelbeseitigung unberücksichtigt bleiben), einem Bodenrichtwert von 34,00 €/m² und einer Standardstufe von 2,6 ein Sachwertfaktor von 0,95.

Dies ergibt einen Wert von $351.500,00 \text{ €} \times 0,95 = 333.925,00 \text{ €} - 17.500,00 \text{ €}$ für die Mängelbeseitigung = 316.425,00 €, gerundet 316.000,00 €.

2. Gemäß vorstehendem Grundstücksmarktbericht sind in Abhängigkeit von Baujahr und Lage (Bodenrichtwert) folgende m²-Preise je m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt worden:

Baujahr ca. 1980⁶

Bodenrichtwert 34,00 €/m²

m²-Preis ca. 1.690,00 €

Korrekturfaktor bei ca. 206 m² Wohnfläche ca. 0,81

Korrekturfaktor bei 1.782 m² Grundstücksgröße ca. 1,15

m²-Preis somit $1.690,00 \text{ €} \times 0,81 \times 1,15 = 1.574,24 \text{ €}$, gerundet 1.575,00 €

Bezogen auf das zu bewertende Objekt ergibt dies einen Wert von $206 \text{ m}^2 \times 1.575,00 \text{ €} = 324.450,00 \text{ €} - 17.500,00 \text{ €}$ für die Mängelbeseitigung = 306.950,00 €, gerundet 307.000,00 € (Wert 2).

Die Differenz zwischen Wert 1 und Wert 2 resultiert unter anderem auch aus dem Umstand, dass in Wert 1 der Sachwert der Vollunterkellerung in vollem Umfang enthalten und in Wert 2 lediglich die Wohnfläche vom EG und DG zu Grunde gelegt ist. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Unterkellerung eines Wohnhauses für einen durchschnittlichen Erwerber nicht in jedem Fall in vollem Umfang wertbedeutend und somit werterhöhend ist.

Diesen Sachverhalt berücksichtigend ergibt sich ein Mittelwert in Höhe von $316.000,00 \text{ €} + 307.000,00 \text{ €} = 623.000,00 \text{ €} / 2 = 311.500,00 \text{ €}$, gerundet 312.000,00 € + 3.000,00 € Zeitwert für die vorhandene Kücheneinrichtung = 315.000,00 €.

Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in der Gemeinde Grasberg, Ortsteil Tüschendorf gelegenes insgesamt 2.005 m² großes Grundstück, dessen Bebauung aus einem vollunterkellerten Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einer Kellergarage sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen besteht.

Angaben über die Wohnlage, die Bauweise, die Ausstattung und den Zustand, d. h. auch über die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie den bereichsweise bestehenden Modernisierungsrückstand des Wohnhauses und des Carports sind vorstehend im Gutachten enthalten.

Die Gestaltungsmerkmale mit dem optischen Erscheinungsbild des Wohnhauses genügen aus heutiger Sicht nur einfachen Ansprüchen und entsprechen denen der 1970er-1980er Jahre.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per **05.04.2023** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

315.000,00 €

in Worten: - dreihundertfünfzehntausend - Euro

ermittelt.

⁶ Wird bei der Bewertung so zu Grunde gelegt