



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 SOWIE FÜR MIETEN UND PACHTEN; MITGLIED IM VERBAND DER BAUSACHVERSTÄNDIGEN DEUTSCHLANDS E.V.

RÜBHOFSTRASSE 5
27711 OSTERHOLZ-SCHARMBECK

TEL.: 04791/ 980200
FAX: 04791/ 13464

GUTACHTEN

2021-046

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 42)
auf dem bebauten Grundstück in
27729 Axstedt, Unter den Eichen 18
Flur 9, Flurstück 19/5 (anteilig)



Auftraggeber: Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
 Klosterplatz 1
 27711 Osterholz-Scharmbeck
 Geschäfts-Nr.: 15 K 22/21

Wertermittlungsstichtag: 27.08.2021

Verkehrswert: 40.000,00 €
 (i.W.: vierzigtausend)

. von 3 Ausfertigungen

1 Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck
Klosterplatz 1
27711 Osterholz-Scharmbeck

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss mit Datum vom 21.07.2021 soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert von Wohnungseigentum Nr. 42 ermittelt werden. Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in Haus Nr. 18 im I. Obergeschoss rechts des Treppenhauses gelegene Eigentumswohnung.

1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgericht: Osterholz-Scharmbeck

| Wohnungsgrundbuch | Band | Blatt |
|-------------------|------|-------|
| Axstedt | -- | 710 |

1.4 Flurstücke

Katasteramt: Osterholz-Scharmbeck
Gemarkung: Axstedt

| Flur | Flurstück | Nutzung | Größe/m ² |
|------|-----------|--|--|
| 9 | 19/5 | Gebäude- und Freifläche anteilig zur Wohnung gehörig (siehe Angaben auf Seite 4) | 13.088 m ² 255,61 m ² |

1.5 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag¹: **27.08.2021**
Tag der Ortsbesichtigung.

1.6 Ortsbesichtigungen

Eine Ortsbesichtigung der unbewohnten Wohnung wurde am 27.08.2021 in der Zeit von 8.30-10.00 Uhr durchgeführt. Weder von der Gemeinde Hambergen, dem angeblich letzten Mieter der Wohnung, noch von der Hausverwaltung und auch nicht vom Eigentümer konnte ein Schlüssel der Wohnungseingangstür zur Verfügung gestellt werden. Nach Erteilung einer entsprechenden Vollmacht durch den Eigentümer auf den Namen des Unterzeichners erfolgte die Öffnung der Wohnungseingangstür und der Einbau eines neuen Türzylinders durch einen Schlüsseldienst am 27.08.2021 um 8.30 Uhr.

1.7 Unterlagen

1. Drei Bauakten von der Bauabteilung der hiesigen Kreisverwaltung mit allen Unterlagen
 1. Bauschein-Nr.: 2113/1958 - Neubau von 50 Wohnungen für die Bundeswehr (zwei Akten)
 2. Az: 5.1605.900427.8-55- - Einbau einer Ölheizungsanlage in Haus 8-20 (insgesamt fünf Heizungsanlagen)
2. Kopien der Aufteilungspläne aus der Grundbuchakte vom hiesigen Amtsgericht.
3. Weiterhin sind alle Räumlichkeiten des Wohnungseigentums, d. h. der zugehörige Kellerraum und die Räume im I. OG aufgemessen worden. Die im Bodenraum gelegenen zugehörigen Räume konnten wegen der verschlossenen Tür zum Bodenraum nicht besichtigt werden.

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag

1.8 Quellenverzeichnis

Richtlinien:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 2007 (Stand 01.02.2007).

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 19.05.2010.

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006).

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012.

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014.

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11.02.2011.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4 (Verlag Metzler-Poeschel, Stuttgart).

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25. November 2003.

DIN 276 und 277 Kosten von Hochbauten, Rauminhalte und Flächen.

Literatur:

Gerardy, Th./ Möckel, R./Troff, H. Praxis der Grundstücksbewertung
87. Nachlieferung, Verlag: Moderne Industrie

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

Verwendete fachspezifische Software:

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa - Plus, Version 36“ erstellt.

2 Beschreibung des Objektes

2.1 Beschreibung des Grundstücks

2.1.1 Allgemeine Angaben

2.1.1.1 Nutzungsart/Lagebezeichnung

Unter den Eichen 18, 27729 Axstedt. Das Flurstück 19/5 ist mit fünf Hauszeilen mit insgesamt 50 Wohnungen bebaut.

2.1.1.2 Katasterbezeichnung/Größe

Gemarkung: Axstedt
Flur: 9
Flurstück: 19/5 = 13.088 m²
 anteilig zu Wohnungseigentum Nr. 42 gehörende Grundstücksfläche
 19,53/1.000stel = 255,61 m²

2.1.1.3 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

1. Ein Grundbuchauszug (letzte Änderung vom 17.06.2021 und Ausdruck vom 23.07.2021) hat vorgelegen, in Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:
Ifd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb eines Transformatorenhauses mit den erforderlichen Leitungen unter- und oberirdisch und Ausführung von Erhaltungs- und Ausmessungsarbeiten) für die Überlandwerk Nord-Hannover AG Bremen.
Ifd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserkanalisationsrecht, Bau- und Nutzungsbeschränkung) für die Samtgemeinde Hambergen.
(die Nutzbarkeit des Grundstücks und der Wohnung wird durch die beiden Eintragungen nicht nennenswert negativ beeinflusst.)
Ifd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (15 K 22/21). Eingetragen am 17.06.2021.
2. Im Baulastenverzeichnis sind Eintragungen nicht vorhanden.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten Unterlagen kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

2.1.2 Zustandsmerkmale

2.1.2.1 Entwicklungszustand

Das bebaute Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung liegt außerhalb der im Zusammenhang stehenden Ortsbebauung von Axstedt in einer Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe des soweit feststellbar nicht mehr für Militärzwecke genutzten Bundeswehrgeländes. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über die notwendigen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon und Anschluss an den Schmutzwasserkanal).

Die südlich verlaufende Straße „Unter den Eichen“ ist fest ausgebaut, die mit einem Betonsteinpflaster befestigte Fahrbahn hat eine Breite von etwas über 5,50 m, einseitig ist auf der Grundstücksseite ein befestigter Fußweg hergestellt, weiterhin ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

2.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die bauliche Nutzung ist der Bebauungsplan Nr. 2 „Muna-Vorgelände“, Neufassung. Das beplante Gebiet ist als „WA“ = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist eine zweigeschossige offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig.

Bauliche Erweiterungen dürften baurechtlich nicht mehr zulässig sein, absolute Klarheit ist jedoch nur im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage zu erlangen.

2.1.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Die evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Grundschulden haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Andere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

2.1.2.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Es wird unterstellt, dass für das zu bewertende Objekt für den jetzigen Zustand keine weiteren Beitragspflichten zu Erschließungskosten mehr bestehen.

2.1.3 Lagemerkmale

2.1.3.1 Überörtliche Verkehrslage

Das bebaute Grundstück mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt im Landkreis Osterholz, in der Samtgemeinde Hambergen, Ortsteil Axstedt, nördlich der Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck und nördlich der Hansestadt Bremen.

Vom Grundstück bis nach Bremen (Stadtmitte) sind es ca. 29,50 km, bis zum Flughafen Bremen sind es ca. 32,50 km, bis zur nächsten Autobahnauf- bzw. -abfahrt Uthlede an der A 27 sind es ca. 11,50 km, bis zur Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck (Stadtmitte) sind es ca. 12,50 km und bis zur von Bremen nach Bremerförde führenden Bundesstraße 74 in südöstlicher Richtung beträgt die Entfernung ca. 5,50 km. Die nächste Bahnstation ist der Bahnhof Lübberstedt in ca. 0,35 km Entfernung in nordöstlicher Richtung (alle Entfernungen Luftlinie gemessen).

2.1.3.2 Lage des Ortes/Bedeutung

Die Samtgemeinde Hambergen besteht aus den Ortschaften Hambergen, Vollersode, Axstedt, Holste und Lübberstedt mit insgesamt ca. 11.800 Einwohnern. Hambergen hat die Funktion eines Grundzentrums und die dementsprechende Infrastruktur. Hambergen hat Grundschulen, sowie eine Gesamtschule (mit Haupt-, Real- und Gymnasialschulzweig bis zur 10. Klasse) mit Sporthalle und ein Hallenbad. Weiterhin sind alle anderen üblichen öffentlichen Einrichtungen eines Grundzentrums vorhanden.

Die Ortschaft Axstedt hat eine eigene Grundschule mit Turnhalle sowie einen Kindergarten und einen Sportplatz, weiterhin sind Tennisplätze im Ort vorhanden.

2.1.3.3 Lage in der Gemeinde

Das Grundstück mit der zu bewertenden Wohnung liegt in der zur Samtgemeinde Hambergen gehörenden Ortschaft Axstedt, etwas außerhalb der im Zusammenhang stehenden Ortsbebauung, ca. 1,80 km südöstlich des Ortsmittelpunktes von Axstedt. Vom Grundstück bis zum Ortsmittelpunkt von Hambergen sind es ca. 4,80 km und bis zum Rathaus von Hambergen an der B 74 beträgt die Entfernung ca. 6,00 km. Östlich, in ca. 0,25 km Entfernung verläuft die viel befahrene Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven und in nordöstlicher Richtung in ca. 0,35 km Entfernung ist der Bahnhof Lübberstedt gelegen.

2.1.3.4 Nachbarschaft/Grenzverhältnis

Die umliegende Bebauung westlich und östlich der Hauszeile mit der zu bewertenden Eigentumswohnung besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern desselben Haustyps und auch nördlich sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser gelegen. Östlich der Häuser Nr. 14-15 sowie nördlich der Häuser Nr. 10-12 sind zweigeschossige Reihenhäuser angrenzend und in südlicher Richtung beginnt das ausgedehnte Gelände der Bundeswehr (Muna), das soweit feststellbar nicht mehr für Bundeswehrzwecke genutzt wird. Die unmittelbar südlich der Straße „Unter den Eichen“ gelegenen Grundstücke sind in Privatbesitz und werden soweit feststellbar zu Wohnzwecken genutzt.

2.1.3.5 Wohnlage/Geschäftslage

Das Grundstück hat, abgesehen von der Nähe zum Bahnhof Lübberstedt, eine etwas abseitige Lage süd-östlich des Ortsmittelpunktes von Axstedt in einer Mitte der 1950er und auch der 1960er Jahre errichteten Wohnsiedlung. Die Nähe zum Bahnhof Lübberstedt außer Acht lassend, ist von einer normalen Infrastruktur nicht auszugehen. Die Wohnlage wird durch die Nähe zur östlich verlaufenden und viel befahrenen Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven und die dadurch entstehenden Immissionen soweit erkennbar nur in einem geringen Umfang negativ beeinflusst. Andere den Wohnwert beeinflussende Umstände waren bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Als Gemeindestraße hat die Straße „Unter den Eichen“ ein geringes Verkehrsaufkommen, überwiegend aus Anliegerverkehr bestehend und das Verkehrsaufkommen der Wohlthöfener Straße mit 30 km/h-Geschwindigkeitsbeschränkung besteht aus Anliegerverkehr und einem relativ geringen Verkehr zum ehemaligen Bundeswehrgelände.

Eine Geschäftslage des Grundstücks ist nicht gegeben.

2.1.3.6 Lage zu öffentlichen Einrichtungen

Das Grundstück hat keine normale Lage zu öffentlichen Einrichtungen, weiterhin fehlt eine normale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Axstedt nur in Form eines relativ kleinen Ladens in einer Entfernung von ca. 1,80 km vorhanden, ansonsten sind Fahrten nach Hambergen oder Wallhöfen erforderlich.

Wie bereits vorstehend angegeben, liegt das Grundstück in der Nähe vom Bahnhof Lübberstedt, unter Außerachtlassung von einem Schulbusverkehr, dessen Haltestelle auf dem Wendepunkt der Straße „Auf dem Großen Felde“ angeordnet ist, besteht sonst kein nennenswerter Nahverkehr.

2.1.4 Beschaffenheit und Eigenschaften

2.1.4.1 Grundstücksgröße

Mit 13.088 m² hat das Grundstück in Relation zur vorhandenen Bebauung eine relativ großzügig bemessene Grundstücksfläche, sinngemäß ist dies auch für die zur Wohnung gehörende anteilige Grundstücksfläche von ca. 255 m² so zutreffend.

2.1.4.2 Grundstücksgestalt/Zuschnitt

Das Flurstück 19/5 ist länglich geformt, der genaue Zuschnitt ist aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.

| | |
|--|----------------|
| Länge der Straßenfront „Unter den Eichen“ | = ca. 214,50 m |
| Länge der Straßenfront Wohlthöfener Straße | = ca. 56,00 m |
| max. Grundstücksbreite | = ca. 81,50 m |

Das Grundstück ist vermessen und versteint, Grenzsteine waren bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht sichtbar.

2.1.4.3 Bodenbeschaffenheit

Gemäß vorliegender Baubeschreibung soll als Baugrund sandiger Lehmboden vorhanden sein. Genaue Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor, Schichtenwasser in Kellerebene ist bei lehmigen Böden nicht auszuschließen.

2.1.4.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnten keine wertmindernden Umwelteinflüsse festgestellt werden.

2.1.4.5 Höhenlage/Geländeverlauf

Der Geländeverlauf ist nach Augenschein von der Straße „Unter den Eichen“ in Richtung nördliche Grundstücksgrenze leicht ansteigend und von Osten in Richtung Wohlthöfener Straße leicht abfallend, insgesamt gesehen ist der Geländeverlauf sonst weitgehend eben, nennenswerte Höhenversprünge zu den Nachbargrundstücken sind nicht vorhanden. Vor der Haustür ist eine Podestfläche mit einer Stufe hergestellt. (Höhenlage und Geländeverlauf siehe auch als Anlage beigefügte Fotos.)

2.1.5 Außenanlagen

2.1.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Grundstück hat Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telefon. Anfallendes Schmutzwasser wird in die Kanalisation geleitet und anfallendes Regenwasser soll gemäß vorliegender Baubeschreibung in ein Gewässer abgeleitet werden.

2.1.5.2 Bodenbefestigungen

Die Zuwegungen zu den Haustüren in einer Breite von ca. 1,50 m sind mit Betonplatten befestigt (siehe auch als Anlage beigefügte Fotos).

2.1.5.3 Einfriedigungen

Im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist stellenweise eine Hecke vorhanden, andere nennenswerte Einfriedigungen sind nicht hergestellt.

2.1.5.4 Gartengestaltung

Der überwiegende Teil der nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist als Rasenfläche mit Randbepflanzungen geringen Umfangs angelegt bzw. als Grasfläche belassen. Auf dem Grundstück sind mehrere Laub- und Nadelbäume vorhanden (siehe auch als Anlage beigefügte Fotos).

2.1.6 Sonstige Angaben

2.1.6.1 Grundstückszubehör

Das Flurstück 19/5 ist mit fünf Hauszeilen mit insgesamt 13 Hauseingängen bebaut.

2.1.6.2 Parkplatzsituation

Im Bereich der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 19/5 ist eine geringe Anzahl befestigter Pkw-Stellplätze hergestellt, Angaben darüber welcher Stellplatz zu welcher Wohnung gehörig ist, liegen nicht vor.

2.1.6.3 Kosten für Baureifmachung

Fallen für den jetzigen Zustand nicht mehr an.

2.1.6.4 Angaben zur Verkäuflichkeit

Siehe Angaben unter Verkehrswert.

2.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.2.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

2.2.2 Wohnungseigentum Nr. 42

2.2.2.1 Zweckbestimmung

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in Haus Nr. 18 im I. Obergeschoss rechts des Treppenhauses (Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, die über drei Treppenhäuser erschlossen werden; siehe auch als Anlage beigefügter Lageplan).

2.2.2.2 Bauart

In konventioneller Mauerwerksbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit Vollkeller, Erdgeschoss und I. Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss.

2.2.2.3 Baujahr / Alter

Gemäß vorliegender Bauakte sind Haus Nr. 18 und die anderen Mehrfamilienwohnhäuser in den Jahren 1958-1959 errichtet worden, der Gebrauchsabnahmeschein trägt das Datum vom 26.10.1959.

2.2.2.4 Rohbau

Fundamente/Keller

Stahlbetonsohlplatte auf Stahlbetonstreifenfundamenten aufgelagert

Außenwände

KG: 30-36,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk

EG-I. OG: 38-39 cm starke Wände, bestehend aus 24 cm Innenschale aus Hochlochziegeln, Luftschicht und 11,5 cm Verblend-Außenschale (wahrscheinlich, der genaue Wandaufbau war nicht feststellbar)

Innenwände

KG-I. OG: massive Kalksandsteinwände, 11,5 und 24 cm stark, beidseitig geputzt

Haustrennwände

I. OG: 2 x 17,5 cm mit 1 cm Trennfuge (gemäß vorliegender Pläne)

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände

Ca. 24 cm stark (gemäß vorliegender Pläne)

Decken

Stahlbetondecken über dem KG, EG und I. OG (Decke über dem I. OG mit schwimmenden Estrich, die Wärmedämmung unterhalb der Estrichschiebe über der Kellerdecke dürfte nur von geringer Dicke sein, Standard der 1960er Jahre)

Treppen

KG bis DG: Betonfertigteilstufen (Kunststeinmaterial mit Tritt- und Setzstufen) zwischen Betonfertigteilstufen eingebaut, mit Holzgeländer; Kopfhöhe der Kellertreppe ca. 1,85 m!

Dächer

Satteldach, Holzdachstuhl aus Dreieck-Streben-Binder, Dacheindeckung aus Tonziegeln (Hohlziegel) mit Mörtelverstrich auf Lattung (der Bodenraum konnte nicht besichtigt werden, der vorstehend beschriebene Dachaufbau wird so als zutreffend unterstellt)

Wärmedämmung

Der Aufbau der Außenwände, die Dämmung in der EG-Fußbodenebene und die Dämmung in der Decke über dem I. OG, d. h. oberhalb der zu bewertenden Wohnung, genügen nicht den Mindestforderungen des zurzeit geltenden Gebäudeenergiegesetzes (soweit feststellbar), lediglich die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, die 2015 erneuert worden sind, entsprechen heutigen Forderungen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Wohnungseigentum Nr. 42 als in einem Endhaus gelegene Wohnung über drei Außenwände verfügt.

2.2.2.5 Ausbau

Fassaden

Verblendmauerwerk aus gefugtem Rotsteinmauerwerk

Wand-/Deckenflächen

KG: Wände: überwiegend geschlämmt
Deckenuntersichten: ohne Putz
Wohnung: Wände: geputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser o. Ä. tapeziert
Deckenuntersichten: geputzt und gestrichen

Fußböden

Flur (Teilbereich hinter der Wohnungseingangstür gefliest), Wohnzimmer und alle drei Schlafzimmer Laminatbeläge, Küche Fliesenbelag, jeweils auf schwimmenden Estrich

Innentüren

OG: furnierte Holztüren in furnierten Holzzargen, Durchgangshöhen 1,97-1,99 m (heutiger Standard)
Wohnungseingangstür: sinngemäß wie vor, die Tür entspricht einem heutigen Sicherheitsstandard
KG: Holzklaspentüren einfacher Bauweise, Treppenhaustür Holztür in Holzzarge (Durchgangshöhe ca. 1,82 m!), Wohnungskeller rechts Metalltür in Stahlzarge, Wohnungskeller links Holzklaspentür o. Ä.

Haustüren

EG: einflügelige Haustür aus Kunststoffprofilen (Durchgangshöhe ca. 1,92m) mit seitlichem Beistoß, jeweils mit Isolierverglasung (heutiger Standard, soll im Zeitraum 2005-2010 neu eingebaut worden sein), im Beistoß ist eine Briefkastenanlage vorhanden, der Einbau einer Sprechanlage mit Türöffner ist vorgesehen, eine entsprechende Installation ist noch nicht erfolgt
KG: zwei Holztüren einfacher Bauweise mit einfachverglasten Glasausschnitten

Fenster

EG: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (im Jahr 2015 neu eingebaut; guter heutiger Standard) und Rollläden mit außen vorgesetzten Rollladenkästen
KG: Stahlfenster mit Einfachverglasung

Elektrische Installation

Bereichsweise einfache und bereichsweise modernisierte Elektro-Ausstattung in Bezug auf Anzahl der Steckdosen² und Deckenauslässe sowie Qualität der Schalter- und Steckdosenabdeckungen, alle Schalter- und Steckdosenabdeckungen sind erneuert worden, Rauchmelder sind vorhanden

Sanitäre Anlagen

Ein Bad mit 1 Dusche (relativ hochwertige Fertigteildusche, 0,90 x 0,90 x 2,20 m), 1 Waschtisch mit Warm- und Kaltwasseranschluss, 1 WC-Becken (wandhängend), Wände ca. 1,90 m hoch gefliest, Fußboden Fliesenbelag (heutiger normaler Ausstattungsstandard)

Heizung

Ölgefeuerte Zentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen und Kupferrohrleitungen. Der im Heizungskeller von Haus Nr. 16 aufgestellte Heizkessel mit dem freistehenden Warmwasserspeicher soll aus dem Jahr 1979 stammen. Der Heizkessel (Gusskessel - Niedertemperaturkessel) kann, so lange normale Kesselwerte gegeben sind, in Absprache mit dem zuständigen Schornsteinfeger genutzt werden. Für die Öllagerung ist ein Extraraum vorhanden, Angaben über die mögliche Lagermenge liegen nicht vor.

Für die Abrechnung der Heizkosten sind Wärmemengenzähler an den Heizkörpern montiert und für den Warmwasserverbrauch sind ebenfalls entsprechende Zähler installiert (siehe auch Foto 36).

2.2.2.6 Wohnfläche

Die Wohnung befindet sich einem zweigeschossigen und zweimal versetzten Baukörper mit insgesamt zwölf Wohnungen, die über drei Treppenhäuser erschlossen werden.

In der in Haus Nr. 18 im I. OG rechts des Treppenhauses gelegenen Eigentumswohnung (Nr. 42) sind gemäß durchgeführtem Aufmaß folgende Raumaufteilungen vorhanden:

1 Flur ca. 6,10 m² + 0,30 m² für den Einbauschränk; 1 Wohnzimmer ca. 18,50 m²; 1 Küche³ ca. 7,90 m²;
2 Schlafzimmer ca. 15,70 m² + 11,50 m² und 1 Bad ca. 4,50 m².

Wohnfläche = ca. 64,50 m²

Dem ca. 15,70 m² großen Schlafzimmer ist ein vom Wohnzimmer aus zu begehender Balkon (fast vollständig dreiseitig geschlossen und vollständig überdacht) mit einer anrechenbaren Wohnfläche ca. 8,40 m²/2 = 4,20 m² vorgelagert.

Wohnfläche einschl. Balkon = ca. 68,70 m²

Mit zur Wohnung gehören zwei Kellerräume ca. 21,90 m² + 14,90 m² und ein Abstellraum ca. 12,00 m² im Bodenraum (siehe Aufteilungspläne). Anteilig mit genutzt werden können im KG ein Abstellraum für Fahrräder ca. 11,70 m² und eine Waschküche ca. 8,70 m² (jeweils mit Tür zur Kelleraußentreppe) sowie der Trockenboden ca. 50,00 m².

Die Tür zu den gemäß den Aufteilungsplänen vorhandenen Abstellräumen und zum Trockenboden im nicht ausgebauten Bodenraum war verschlossen, die Räume waren somit nicht einsehbar, die Raumabmessungen sind aus dem als Anlage beigefügten Grundriss erkennbar. (Die Raumabtrennung, bestehend aus einem mit Maschendraht bespannten Lattenrost, ist nicht blickdicht. Auch ist darauf hinzuweisen, dass im Bodenraum die Dachfläche in der Untersicht nicht wärmedämmend ist, d. h. die Dachpfannen sind sichtbar.)

Raumhöhen: KG = Flur vor den Kellerräumen ca. 2,01 m, sonst ca. 2,04 m
Wohnung Nr. 42 = ca. 2,56 m

Hinweis: In Höhe vom Treppenpodest hinter der Haustür besteht nur eine Durchgangshöhe von ca. 2,04 m und die Kellertreppe hat nur eine Kopfhöhe von ca. 1,85 m

² Wohnzimmer 9, Küche 3 + 7, kleines Schlafzimmer 1 und großes Schlafzimmer 2 Steckdosen

³ Die in der Küche vorhandene Einbauküche (siehe Fotos 22-24) ist im Verkehrswert nicht enthalten

⁴ Jeweils Grundfläche einschließlich der Dachschrägen

2.2.2.7 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Die Kriterien für die Wertminderung wegen Alterung werden unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wie folgt in Ansatz gebracht (siehe auch Angabe auf Seite 22):

| | |
|------------------------------------|--|
| Restnutzungsdauer: | 26 Jahre |
| Alter (fiktiv): | 54 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer ⁵ : | 80 Jahre |
| Instandhaltung: | nicht in allen Belangen normal gepflegt und unterhalten, am Gemeinschaftseigentum sind bereichsweise erhebliche Baumängel und Bauschäden vorhanden, weiterhin besteht bereichsweise ein Modernisierungsrückstand |

Wertminderung wegen Schäden

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

Am Gebäude

1. An der Dacheindeckung und den Dachrinnen sind Unterhaltungsarbeiten auszuführen, sinngemäß gilt dies auch für die ungewöhnlich hohe Anzahl von Schornsteinköpfen. Längerfristig gesehen sollte die Dacheindeckung erneuert und in der Untersicht der Dachsparren mit einer heutigen Forderungen genügenden Wärmedämmung und die Schornsteinköpfe, wenn diese in der vorhandenen Anzahl noch erforderlich sind, sollten mit einer Schieferverkleidung versehen werden.
2. Die im I. OG über die traufseitigen Außenwände hinausragende Stahlbetondecke des Gebäudes stellt eine Wärmebrücke dar.
3. Im Bereich der Außenwände sind stellenweise mauermäßige Unterhaltungsarbeiten am Rotsteinmauerwerk (abgestoßene Steine, stellenweise Rissbildungen geringen Umfangs) auszuführen, ebenso wie an den Balkonbrüstungen (maurer- und malermäßig).
4. Im KG-Treppenhaus, in den Kellerfluren und den zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räumen im KG sind mauer- und malermäßige Unterhaltungsarbeiten sowie andere Unterhaltungsarbeiten auszuführen. Der zur Wohnung gehörende Bodenraum und der Trockenboden konnten wegen der verschlossenen Tür zum Bodenraum nicht besichtigt werden, hier wird ein normaler Unterhaltungszustand als vorhanden unterstellt.

Aus baulicher Sicht sind am Gemeinschaftseigentum Unterhaltungsarbeiten nicht unerheblichen Umfangs auszuführen. Um weiterhin noch eine normale Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten, d. h. um die unbedingt notwendigsten Arbeiten auszuführen, ist überschläglich ermittelt von einem anteiligen Betrag von brutto 5.000,00 € für Wohnung Nr. 42 im jetzigen Zustand von Haus Nr. 18 auszugehen. Bei umfangreichen Modernisierungen ist mit wesentlich höheren Beträgen zu rechnen.

In der Wohnung

1. Der Balkon ist zu reinigen.
2. In mehreren Räumen fehlen die Fußleisten.
3. Wie auf Foto 28 erkennbar, fehlt am WC-Becken der WC-Sitz.
4. Weiterhin sind noch andere Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten geringeren Umfangs auszuführen, die nicht weiter aufgeführt, bei der Wertermittlung jedoch entsprechend in Abzug gebracht werden.

Kosten für die vorstehend genannten Punkte 1.-4. gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung brutto 2.000,00 €.

Kosten insgesamt: 5.000,00 € für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum + 2.000,00 € für Arbeiten in der Wohnung (Punkte 1.-4.) = 7.000,00 €.

⁵ In Anlehnung an die „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“ der Sachwertrichtlinie aus dem Jahr 2012 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht

Auftragsgemäß soll der nachstehend unter Punkt 5. aufgeführte Schaden bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben

5. Ein Schaden an der Heizungsleitung im Wohnzimmer (siehe Fotos 44-45) hat zu Feuchtstellen an allen vier Wohnzimmerwänden geführt (siehe Fotos 40-43). Weiterhin sind an der linken Schlafzimerwand, d. h. an der Wand zwischen dem großen Schlafzimmer und dem Wohnzimmer, Durchfeuchtungen erkennbar (siehe Foto 39).

Soweit feststellbar ist im Zusammenhang mit dem Leitungsschaden auch Feuchtigkeit unterhalb vom schwimmenden Estrich eingedrungen und hat dazu geführt, dass die Laminatbeläge im Wohnzimmer und auch im Schlafzimmer im Bereich der linksseitigen Wand zum Wohnzimmer hin aufgequollen und wellig sind (siehe Fotos 47-48).

Handelt es sich nicht um einen Versicherungsschaden, d. h. die Veranlassung der erforderlichen Arbeiten und deren Kosten werden nicht von der Versicherung übernommen, ist von folgenden Schadensbeseitigungskosten auszugehen:

| | |
|---|---------------------------------|
| 1. Aufnehmen und entsorgen vom vorhandenen Laminatbelag einschließlich Aufstemmen der Estrichscheibe und Entsorgung der gesamten Fußbodenkonstruktion oberhalb der EG-Geschossdecke | 1.250,00 € |
| 2. Aufstellen von vier Trocknungsgeräten zum Trocknen der Fußbodenfläche und der angrenzenden Wandflächen im Wohnzimmer und eine Wand im Schlafzimmer | 850,00 € |
| 3. Einbau von einem Gussasphalt, bestehend aus der Asphaltscheibe und der Perliteschüttung mit oberer und unterer Abdeckung auf der Betondecke | 2.100,00 € |
| 4. Verlegung von einem neuen Laminatbelag einschl. spachteln vom Untergrund und der Anbringung von Fußleisten | 1.000,00 € |
| 5. Aufwand für die Überprüfung der Heizungsleitungen im Wohnzimmer | 250,00 € |
| 6. Ausführung von Maurer- und Malerarbeiten | 1.000,00 € |
| 7. Für erforderliche Arbeiten im Schlafzimmer | 850,00 € |
| 8. Für die Veranlassung und die Überwachung der auszuführenden Arbeiten sowie für Unvorhergesehenes netto | <u>1.750,00 €</u> 9.050,00 € |
| + 19 % MwSt. | <u>1.719,50 €</u> |
| insgesamt brutto | 10.769,50 € |
| gerundet | 11.000,00 € |

Dieser Betrag von 11.000,00 € wäre aufzubringen um den Leitungsschaden zu beseitigen und eine normale Vermietbarkeit der Wohnung zu gewährleisten.

6. Im Übrigen wird unterstellt, dass sich alle in Haus Nr. 18 nicht sichtbaren Wasser,- Abfluss- und Heizungsleitungen sowie die Elt-Installationen in einem dem Alter des Hauses entsprechend normalen Zustand befinden, d. h. normal funktionstüchtig sind.

Modernisierungen

Erneuerung der isolierverglasten Kunststoff-Fenster mit Rollläden (außen vorgesetzt) im Jahr 2015, Erneuerung der Wohnungseingangstür und der Innentüren, Modernisierung der Küche (Fußboden- und Wandfliesen, Einbau einer Einbauküche, Erneuerung der Elt-Installationen), Modernisierung vom Bad (Fußboden- und Wandfliesen, hochwertige Dusche als Fertigteil, WC- und Waschbecken, Erneuerung der Elt-Installationen und Einbau einer abgehängten Decke), Einbau von einem Garderobenschrank im Flur, maßstäbliche Renovierungen in allen Räumen, Teilerneuerung der Elt-Installationen, Erneuerung der Laminatbeläge in allen Räumen sowie andere Arbeiten geringeren Umfangs.

2.2.2.8 Beschreibung der Wirtschaftlichkeit

Ausnutzung des Gebäudes

In Relation zu den Außenabmessungen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Vollunterkellerung und dem nicht ausgebauten Bodenraum hat das Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Wohnung ein weitgehend normales Verhältnis zwischen nutzbarem Wohnraum und umbauten Raum.

Beurteilung des Grundrisses

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den Forderungen der 1960er Jahre und ist bei Zugrundelegung heutiger Ansprüche auch noch weitgehend als zweckmäßig zu bewerten.

Ausstattung des Gebäudes

Die Ausstattung der Wohnung, d. h. alle nicht zum Rohbau gehörenden Bauteile und Installationen wie die Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, die Sanitär- und Heizungs-Installationen (abgesehen vom Alter der Heizungsanlage), die Fliesenbeläge und Malerarbeiten etc., entspricht, unter Außerachtlassung von den vorstehend beschriebenen Mängeln, sonst weitgehend heutigen Mindestforderungen. Als bereichsweise einfach und bereichsweise modernisiert ist die Elt-Installation einzustufen. Siehe auch vorstehende Angaben unter „Beschreibung der baulichen Anlagen“.

Marktüblich erzielbare Mieten/Pachten

Maßgebend für die Ertragswertberechnung ist nicht der gezahlte (möglicherweise sehr hohe oder sehr niedrige Mietzins), sondern ein Mietzins von dem man ausgeht, dass dieser auch marktüblich erzielbar ist.

Folgende Mietwerte können für in der Samtgemeinde Hambergen gelegene Wohnflächen von 60-80 m² als marktgerecht angesehen werden:

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Wohnflächen mit einfachem Nutzwert | 4,00-4,50 € |
| Wohnflächen mit mittlerem Nutzwert | 4,50-5,00 € |
| Wohnflächen mit hohem Nutzwert | 5,00-6,00 € |

Innerhalb der Wohnsiedlung werden für nicht modernisierte Wohnungen 4,00-4,50 €/m² und für modernisierte Wohnungen 4,50-5,50 €/m² gezahlt.

Für die Ertragswertermittlung der zu bewertenden Wohnung wird in Anlehnung an die vorstehend angegebenen Mieten ein m²-Preis von 5,00 € in Ansatz gebracht, Voraussetzung hierfür ist jedoch die Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden, eine normale Unterhaltung aller Bauteile und Installationen am Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie auch die Unterhaltung der Wohnung.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann von der technischen Restnutzungsdauer stark abweichen. Dies beachtend kann nur der Zeitraum berücksichtigt werden in dem noch in den Gebäuden bzw. in dem Gebäude technisch eine Nutzung möglich ist und wirtschaftlich gesehen jemand bereit ist für diese Nutzung eine Miete oder Pacht zu zahlen.

Die Restnutzungsdauer des Objektes wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren mit 26 Jahren zu Grunde gelegt (siehe Seite 22), Voraussetzung hierfür ist jedoch die Beseitigung vorhandener Baumängel und Bauschäden sowie eine normale Unterhaltung aller Bauteile und Installationen am Gemeinschafts- und Sondereigentum, in einem gewissen Umfang ist dies auch für die anderen in Haus Nr. 18 vorhandenen Wohnungen zutreffend.

Belichtung/Belüftung

Alle Wohn- und Schlafräume, die Küche und das Bad sind normal belichtet und zu belüften. Das Wohnzimmer und das größere Schlafzimmer sind nach Westen, die Küche, das Bad und das kleinere Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

3.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

3.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall nur in vereinfachter Form möglich (siehe Angaben auf Seite 24).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren mit als anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies ist für die hier zu bewertende Eigentumswohnung so zutreffend, zumal sie bei einer normalen Marktlage und auch Vermietbarkeit als **Renditeobjekt** angesehen werden kann, die Bewertung erfolgt daher auch unter Berücksichtigung des Ertragswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 21 – 23 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

Für das hier zu bewertende Objekt ist dieser Sachverhalt so nicht zutreffend, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. Auf eine Anwendung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet, zumal für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ohnehin keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgt im Normalfall nach den Werten der Richtwertkarte. Richtwerte sind dabei durchschnittliche Lagewerte je m² Grundstücksfläche, sie gelten demnach für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (voll erschlossenes Bauland).

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte, zuständig für den Landkreis Osterholz, hat die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs. 3 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 31.12.2020 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Baulandflächen

In der Richtwertkarte mit Stichtag 31.12.2020 ist für den Bereich der Wohnsiedlung mit der zu bewertenden Wohnung ein Richtwert von 28,00 €/m² für Wohnbauflächen ausgewiesen, für die Wohnsiedlung östlich der Bahnstrecke beträgt der entsprechende Wert 33,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 m² und für den Bereich von Axstedt sind Richtwerte von 26,00-29,00 €/m² für im Dorfgebiet gelegene Wohnbauflächen bzw. Wohnbauflächen bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 m² angegeben.

Bodenrichtwerte werden jährlich vom Gutachterausschuss beim zuständigen Katasteramt aus erfolgten Grundstücksverkäufen abgeleitet, die im jeweiligen Gebiet getätigt wurden.

Richtwerte können bei der Bodenwertermittlung jedoch nur ein Anhalt sein, individuelle Lage sowie Vor- oder Nachteile sind durch Zu- oder Abschläge zu würdigen. Bei vergleichbarer Lage können die Preise relativ stark differieren, Richtwerte sind daher kritisch zu würdigen.

3.2.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Im Zusammenhang mit der Qualitätsbestimmung einer Grundstücksfläche sind die Nutzung und die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks von Bedeutung.

In welcher Weise ein Grundstück genutzt werden kann und insbesondere, ob und in welcher Weise es bebaut werden darf, bestimmt das Bauplanungsrecht, das grundsätzlich der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dient. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die §§ 29 bis 37 des Baugesetzbuches.

Je nach Lage des Grundstücks unterscheidet das Baugesetzbuch (§ 19)

- Gebiete, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen
- Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und
- den Außenbereich.

Für Gebiete, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach

- § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw.
- § 35 BauGB im Außenbereich.

Im vorliegenden Fall ist eine innerhalb eines Bebauungsplanes gelegene anteilige Baulandfläche zu bewerten.

In Anlehnung an die vorstehenden Werte sowie unter Berücksichtigung von Lage, Größe (d. h. die für eine Eigentumswohnung ungewöhnlich hohe anteilige Grundstücksfläche) und Ausnutzung des Grundstücks wird für die Bewertung des anteiligen Grund und Bodens ein m²-Preis von 28,00 € in Ansatz gebracht.

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes

| Bezeichnung | Größe | Wert €/m ² | Wert € |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| Anteilige Gebäude- und Freifläche | 255,61 m ² | 28,00 € | 7.157,08 € |
| Bodenwert gerundet: | | | 7.157,00 € |

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum Nr. 42 | Wohnen I.OG | 68,70 | | 5,00 | 343,50 | 4.122,00 |
| Summe | | 68,70 | - | | 343,50 | 4.122,00 |

| | |
|---|------------------------|
| Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 4.122,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. nachstehende Einzelaufstellung) | – 1.463,33 € |
| jährlicher Reinertrag | = 2.658,67 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 7.157,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 250,50 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = 2.408,17 € |
| Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 26 Jahren Restnutzungsdauer | × 16,890 |
| Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 40.673,99 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 7.157,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 47.830,99 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁶ | – 7.000,00 € |
| Ertragswert | = 40.830,99 € |
| | rd. 40.800,00 € |

⁶ Wertminderung wegen Schäden (siehe Seite 11)

3.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung ab 01.01.2020:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 356,57 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,91 | 1.024,32 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 82,44 |
| Summe | | | 1.463,33 (ca. 36 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 ist für das Normobjekt einer Eigentumswohnung im Bereich des Gutachterausschusses Otterndorf, d. h. auch für den Landkreis Osterholz, ein Liegenschaftszinssatz von 3,1 % ausgewiesen.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.

Im Hinblick auf die Lagequalität (Bodenrichtwert) und die Verwertbarkeit des Objektes mit der Anzahl der Wohnungen und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird für die Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % zu Grunde gelegt.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge ist, im Übrigen ist der Liegenschaftszinssatz neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnungseigentum Nr. 42

Das ca. 1959 errichtete Gebäude bzw. Wohnungseigentum Nr. 42 wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5 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 | 1,5 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 2,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,5 | 0,0 | |
| Summe | | 5,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1959 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 54 Jahren =) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnungseigentum Nr. 42“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden (gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung, siehe Angaben auf den Seiten 11 und 12) | -7.000,00 € |
| • Für Arbeiten am Gemeinschaftseigentum | -5.000,00 € |
| • Für Arbeiten innerhalb der Wohnung | -2.000,00 € |
| Summe | -7.000,00 € |

3.4 Verkehrswertermittlung

3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) i.S. von § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

3.4.2 Erläuterungen zum Verkehrswert

Im vorliegenden Fall werden zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren und ein vereinfachtes Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Sachwert führt bei der Verkehrswertermittlung einer Eigentumswohnung bzw. von Wohnungseigentum nicht unbedingt zu einem marktnahen Wert. Die Marktteilnehmer bilden die Kaufpreise weniger unter Kostengesichtspunkten, also durch Berechnung über die Brutto-Grundfläche, sondern durch Preisvergleich mit anderen ähnlichen Objekten oder durch Ertragswertüberlegungen. Der Sachwert ist deshalb hier von einer untergeordneten Bedeutung und bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Im Übrigen besteht beim Sachwertverfahren auch ein „Wertermittlungsproblem“ dadurch, dass der Bodenwert auf den Sachwert sehr stark auswirkend ist, ein durchschnittlicher Interessent wird die Preise nicht aufgeteilt nach Boden- und Gebäudewerten bilden, sondern die Kaufpreise als eine wirtschaftliche Einheit betrachten. Schon deshalb ist das Sachwertverfahren ein wenig geeignetes Verfahren zur Bewertung vergleichbarer Objekte.

Hinzu kommt, dass bei in Form von Wohnungseigentum aufgeteilten Gebäuden der Miteigentumsanteil am Grundstück –im vorliegenden Fall wurde der Wohnung mit ca. 255 m² eine ungewöhnlich große anteilige Grundstücksfläche zugeordnet– mehr oder weniger willkürlich vom Aufteiler festgelegt worden ist. Es gibt keine gesetzliche Regelung wie die Miteigentumsanteile zu quantifizieren sind.

3.4.3 Zusammenstellung der Werte

| | |
|-------------------------|-------------|
| Bodenwert: | 7.157,00 € |
| Grundstücksertragswert: | 40.800,00 € |

3.4.4 Vergleichswerte

Gemäß einer dem Unterzeichner vorliegenden Auswertung von 9 Verkaufsfällen von innerhalb der umliegenden Wohnsiedlung gelegener modernisierter Wohnungen sind diese im Zeitraum 2020-2021 bei folgenden Werten bzw. Größen wie folgt gehandelt worden:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Baujahr | 1962 |
| mittlere Wohnfläche | 75 m ² |
| mittlerer Kaufpreis je m ² | 590,00 € |
| mittlerer Kaufpreis je Objekt | 44.000,00 € |

Unter Außerachtlassung von in Zwangsversteigerungsverfahren erzielten Kaufpreisen, die in den Kaufpreissammlungen nicht berücksichtigt werden, sind sonst keine weiteren Verkaufsfälle vergleichbarer Eigentumswohnungen bekannt.

An vorstehende Ausführungen anlehnend sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung und der ansteigenden Tendenzen auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2021 wird für die Bewertung ein m²-Preis von 678,50 €⁷, gerundet 680,00 € je m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Bei einer Wohnfläche von 68,70 m² ergibt dies einen Betrag in Höhe von 68,70 m² x 680,00 € = 46.716,00 € - 7.000,00 € für die Mängelbeseitigung = 39.716,00 €, gerundet 40.000,00 €.

3.4.5 Marktanpassung im vorliegenden Fall

Bei dem zu bewertenden Objekt wird im Hinblick auf die Lage, die Grundrissgestaltung und den Zustand der Wohnung (siehe zu diesen Punkten vorstehend im Gutachten gemachte Angaben) sowie in Anlehnung an den Ertragswert und wenn der vorstehend auf Seite 12 beschriebene Leitungsschaden bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt, ein Verkehrswert von 40.000,00 € für die Wohnung als marktgerecht angesehen.

3.4.6 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine in Axstedt in einem Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 18) im I. Obergeschoss rechts des Treppenhauses gelegene Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 42), die unter anderem mit einem Leitungsschaden behaftet ist, der bei der Bewertung unberücksichtigt geblieben ist.

Angaben über die Wohnlage, den baulichen Zustand, d. h. über auszuführende Arbeiten am Gemeinschaftseigentum und innerhalb der Wohnung, die Grundrissgestaltung und die Ausstattung der Wohnung sind vorstehend im Gutachten enthalten. Die Gestaltungsmerkmale des Mehrfamilienhauses mit dem optischen Erscheinungsbild entsprechen dem Baujahr.

3.4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wurde vom Unterzeichner per 27.08.2021 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

40.000,00 €

in Worten: - vierzigtausend - Euro

ermittelt.

3.4.8 Sonstige Angaben

Vorstehender Verkehrswert entspricht einem m²-Preis von 40.000,00 € / 68,70 m² = 582,24 € (bezogen auf die Wohnfläche von ca. 68,70 m²).

⁷ 678,50 € entspricht einem Aufschlag von 15 % auf den Wert von 590,00 €

3.4.9 Angaben zu den Punkten des Schreibens vom 21.07.2021

Mieter und Pächter

Die unbewohnte und auch nicht vermietete Eigentumswohnung (Wohnungseigentum Nr. 42) war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verschlossen und wurde mit Einverständnis des Eigentümers auf Veranlassung des Unterzeichners von einem Schlüsseldienst am 27.08.2021 um 8.30 Uhr geöffnet.

Zwangsverwalter

Entfällt

Hausverwaltung

Von der Hausverwaltung konnten keine Angaben gemacht werden. Siehe als Anlage beigefügtes Schreiben vom 12.08.2021.

Gewerbebetrieb

Entfällt

Maschinen und Betriebseinrichtungen

Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorhandene Einbauküche ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Hausschwamm etc.

Siehe Ausführungen unter „Beschreibung der baulichen Anlagen“.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Leitungsschaden im Wohnzimmer wird auf die Ausführungen auf Seite 12 hingewiesen.

Brandschaden etc.

Entfällt

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Sind nicht bekannt.

Baurechtliche Besonderheiten

Sind nicht bekannt.

Haftung:

Bei der Ortsbesichtigung wurde die Haustechnik nicht überprüft, zerstörende Untersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Weiterhin wird unterstellt, dass Altlasten auf dem Grundstück nicht vorhanden sind, dass die vorhandenen Gebäude und deren Art der Nutzung baurechtlich genehmigt und auch zulässig sind und behördliche Beanstandungen, u. a. auch in Bezug auf den Brandschutz, nicht vorliegen.

Osterholz-Scharmbeck, den 05.10.2021

Anlagen

- Auszug aus der Teilungserklärung
- 3 Übersichtspläne
- 1 Lageplan im M. 1:1000
- Kopien der Aufteilungspläne, die nicht in allen Belangen dem tatsächlichen Zustand entsprechen
- 48 Fotos

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten zuzüglich Anlagen.
Es wurde für den Auftraggeber in drei Ausfertigungen (zzgl. Kopiervorlage) erstellt.

INHALT

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | AUFTRAG UND VORBEMERKUNGEN | 2 |
| 1.1 | Auftraggeber | 2 |
| 1.2 | Art und Zweck des Gutachtens | 2 |
| 1.3 | Amtsgericht / Grundbuchamt | 2 |
| 1.4 | Flurstücke | 2 |
| 1.5 | Wertermittlungsstichtag..... | 2 |
| 1.6 | Ortsbesichtigungen | 2 |
| 1.7 | Unterlagen | 2 |
| 1.8 | Quellenverzeichnis..... | 3 |
| 2 | BESCHREIBUNG DES OBJEKTES | 4 |
| 2.1 | Beschreibung des Grundstücks | 4 |
| 2.1.1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 2.1.1.1 | Nutzungsart/Lagebezeichnung..... | 4 |
| 2.1.1.2 | Katasterbezeichnung/Größe..... | 4 |
| 2.1.1.3 | Grundbuch/Baulastenverzeichnis..... | 4 |
| 2.1.2 | Zustandsmerkmale | 4 |
| 2.1.2.1 | Entwicklungszustand..... | 4 |
| 2.1.2.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 2.1.2.3 | Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen..... | 5 |
| 2.1.2.4 | Beitrags- und abgabenrechtliche Situation | 5 |
| 2.1.3 | Lagemerkmale | 5 |
| 2.1.3.1 | Überörtliche Verkehrslage | 5 |
| 2.1.3.2 | Lage des Ortes/Bedeutung..... | 5 |
| 2.1.3.3 | Lage in der Gemeinde | 5 |
| 2.1.3.4 | Nachbarschaft/Grenzverhältnis | 5 |
| 2.1.3.5 | Wohnlage/Geschäftslage | 6 |
| 2.1.3.6 | Lage zu öffentlichen Einrichtungen | 6 |
| 2.1.4 | Beschaffenheit und Eigenschaften | 6 |
| 2.1.4.1 | Grundstücksgröße | 6 |
| 2.1.4.2 | Grundstücksgestalt/Zuschnitt | 6 |
| 2.1.4.3 | Bodenbeschaffenheit..... | 6 |
| 2.1.4.4 | Umwelteinflüsse | 6 |
| 2.1.4.5 | Höhenlage/Geländeverlauf..... | 7 |
| 2.1.5 | Außenanlagen | 7 |
| 2.1.5.1 | Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 7 |
| 2.1.5.2 | Bodenbefestigungen..... | 7 |
| 2.1.5.3 | Einfriedigungen | 7 |
| 2.1.5.4 | Gartengestaltung | 7 |
| 2.1.6 | Sonstige Angaben | 7 |
| 2.1.6.1 | Grundstückszubehör | 7 |
| 2.1.6.2 | Parkplatzsituation | 7 |
| 2.1.6.3 | Kosten für Baureifmachung | 7 |
| 2.1.6.4 | Angaben zur Verkäuflichkeit..... | 7 |
| 2.2 | Beschreibung der baulichen Anlagen | 8 |
| 2.2.1 | Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung | 8 |
| 2.2.2 | Wohnungseigentum Nr. 42 | 8 |
| 2.2.2.1 | Zweckbestimmung..... | 8 |
| 2.2.2.2 | Bauart..... | 8 |
| 2.2.2.3 | Baujahr / Alter | 8 |
| 2.2.2.4 | Rohbau..... | 8 |
| | Fundamente/Keller | 8 |
| | Außenwände | 8 |
| | Innenwände..... | 8 |
| | Haustrennwände | 8 |
| | Wohnungstrennwände und Treppenhauswände | 8 |
| | Decken | 9 |
| | Treppen | 9 |
| | Dächer..... | 9 |
| | Wärmedämmung | 9 |
| 2.2.2.5 | Ausbau | 9 |
| | Fassaden..... | 9 |
| | Wand-/Deckenflächen | 9 |
| | Fußböden | 9 |
| | Innentüren | 9 |
| | Haustüren..... | 9 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Fenster | 9 |
| | Elektrische Installation..... | 10 |
| | Sanitäre Anlagen | 10 |
| | Heizung | 10 |
| 2.2.2.6 | Wohnfläche | 10 |
| 2.2.2.7 | Baulicher Zustand/Wertminderung | 11 |
| | Alter/Instandhaltung..... | 11 |
| | Wertminderung wegen Schäden | 11 |
| | Modernisierungen..... | 12 |
| 2.2.2.8 | Beschreibung der Wirtschaftlichkeit..... | 13 |
| | Ausnutzung des Gebäudes | 13 |
| | Beurteilung des Grundrisses | 13 |
| | Ausstattung des Gebäudes | 13 |
| | Marküblich erzielbare Mieten/Pachten..... | 13 |
| | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | 13 |
| | Belichtung/Belüftung..... | 13 |
| 3 | WERTERMITTLUNG | 14 |
| 3.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 14 |
| 3.1.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 14 |
| 3.1.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 14 |
| 3.1.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren | 14 |
| 3.1.2 | Zu den herangezogenen Verfahren..... | 14 |
| 3.1.2.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung..... | 14 |
| 3.1.2.2 | Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks..... | 15 |
| | Anwendbare Verfahren..... | 15 |
| 3.2 | Bodenwertermittlung | 16 |
| 3.2.1 | Vergleichswerte / Richtwerte | 16 |
| 3.2.2 | Auswirkungen auf den Bodenwert | 16 |
| 3.2.3 | Berechnung des Bodenwertes..... | 17 |
| 3.3 | Ertragswertermittlung | 18 |
| 3.3.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 18 |
| 3.3.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 3.3.3 | Ertragswertberechnung..... | 20 |
| 3.3.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 21 |
| 3.4 | Verkehrswertermittlung | 24 |
| 3.4.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 24 |
| 3.4.2 | Erläuterungen zum Verkehrswert | 24 |
| 3.4.3 | Zusammenstellung der Werte | 24 |
| 3.4.4 | Vergleichswerte | 25 |
| 3.4.5 | Marktanpassung im vorliegenden Fall | 25 |
| 3.4.6 | Zusammenfassung | 25 |
| 3.4.7 | Verkehrswert..... | 25 |
| 3.4.8 | Sonstige Angaben | 25 |
| 3.4.9 | Angaben zu den Punkten des Schreibens vom 21.07.2021 | 26 |

HINWEIS:

Im Zusammenhang mit einer durchzuführenden Besichtigung der nicht bewohnten und auch nicht mehr vermieteten Wohnung ist auf folgende Sachverhalte hinzuweisen:

- 1. Weder von der Hausverwaltung noch vom Wohnungseigentümer konnten dem Unterzeichner Schlüssel der Wohnungseingangstür zur Verfügung gestellt werden, auch waren Angaben darüber wer im Besitz eines Wohnungsschlüssels sein könnte nicht zu erlangen.**
- 2. Vor der Besichtigung der Wohnung am 27.08.2021 wurde mit Einverständnis des Eigentümers und auf Veranlassung des Unterzeichners die Wohnungseingangstür durch einen Schlüsseldienst geöffnet.**
- 3. Bei der Besichtigung der Wohnung war im Wohnzimmer festzustellen, dass durch einen Riss bzw. eine Undichtigkeit in einem Heizungsrohr ein erheblicher Wasserschaden entstanden ist, der auch im angrenzenden Schlafzimmer im Bereich der Wand zum Wohnzimmer erkennbar ist.**

Gemäß durchgeführter Überschlagsrechnung ist von Kosten für die Schadensbeseitigung in Höhe von 11.000,00 € brutto auszugehen (siehe Angaben auf Seite 12).

Weder von der Hausverwaltung noch vom Eigentümer konnten Angaben darüber gemacht werden, von wem der Schaden auf wessen Kosten beseitigt wird. **Auftragsgemäß sollen die Kosten für die Beseitigung des Leitungsschadens bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.**

- 4. Auch ist darauf hinzuweisen, dass von der Hausverwaltung weder telefonisch noch schriftlich Angaben über den Leitungsschaden zu erlangen waren.**