

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Vorbemerkungen, Aussagefähigkeit und Verfahrensergebnisse

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Der Verkehrswert wird zunächst aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich gleichrangig an den in die Sachwertermittlung und an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Der Verkehrswert wird deshalb gleichrangig aus dem ermittelten Sachwert dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **254.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **246.000,00 €**
ermittelt.

Das **arithmetische Mittel** aus den zwei Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[254.000,00 € + 246.000,00 €] \div 2,00 = 250.000,00 € = \text{rd. } \mathbf{250.000,00 €}$.

5.6.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Koppelstraße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Osterholz-Scharmbeck	7603	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Osterholz-Scharmbeck	22	144/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.12.2022 mit rd.

250.000 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Osterholz-Scharmbeck, den 02. Januar 2023



Dipl.-Ing. Burkhard Helms (Assessor)

Recognised European Valuer (REV), certified by TEGOVA and BDVI

von der IK Nds. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung ist nur für die Dauer und den Zweck des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Bodenrichtwertkarte, u. ä.), Fotos und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Niedersächsische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2022) erstellt.

6.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 24.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte, Sprengnetter Marktdaten-Portal,
- [5] Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber, Simon, Schröter), Kleiber-digital.de fortlaufender Online-Aktualisierung
- [6] Regionale 2022 des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz und für den Landkreis Rotenburg-Wümme stehen im Internet online zur Verfügung. Die Inhalte sind seit 2022 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen (www.gag.niedersachsen.de <<http://www.gag.niedersachsen.de>>).
- [7] Grundstücksmarktdaten 2022 des benachbarten Gutachterausschusses für die Landkreise Verden und Diepholz stehen im Internet online zur Verfügung (www.gag.niedersachsen.de <<http://www.gag.niedersachsen.de>>).
- [8] Landesgrundstücksmarktdaten 2022 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen stehen im Internet online zur Verfügung (www.gag.niedersachsen.de <<http://www.gag.niedersachsen.de>>).
- [9] Regelmäßig erscheinende Fachzeitschrift: Immobilien & Bewerten, Herausgeber Sprengnetter GmbH
- [10] Baukosten 2020/2021 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 24. Auflage, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage 2: | Liegenschaftskarte mit Darstellung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 3: | Grundriss-Skizze vom Erdgeschoss |
| Anlage 4: | Front- bzw. Straßenansicht von Süden und Rück- bzw. Gartenansicht von Norden |
| Anlage 5: | Seitenansichten des Wohnhauses aus westlicher und östlicher Richtung |
| Anlage 6: | Wohnflächenberechnung für das Erdgeschoss des Wohnhauses |
| Anlage 7: | Foto-Dokumentation – Außenansichten |
| Anlage 8: | Foto-Dokumentation – Innenansichten |

Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 30.12.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Koppelstraße 13, 27711 Osterholz-Scharmbeck - Innenstadt
Gemarkung: 1122 (Osterholz-Scharmbeck), Flurnummer: 22, Flurstück: 144/1

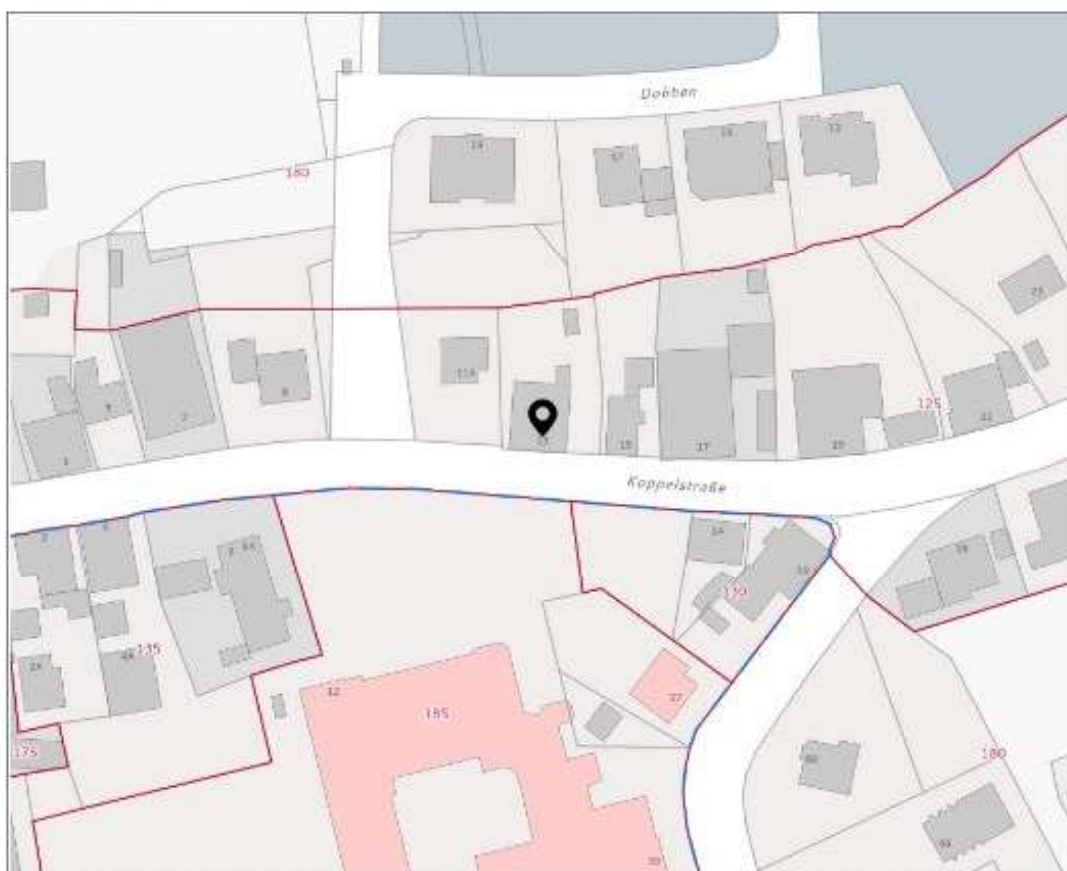


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 03304005

Bodenrichtwert: 125 €/m²

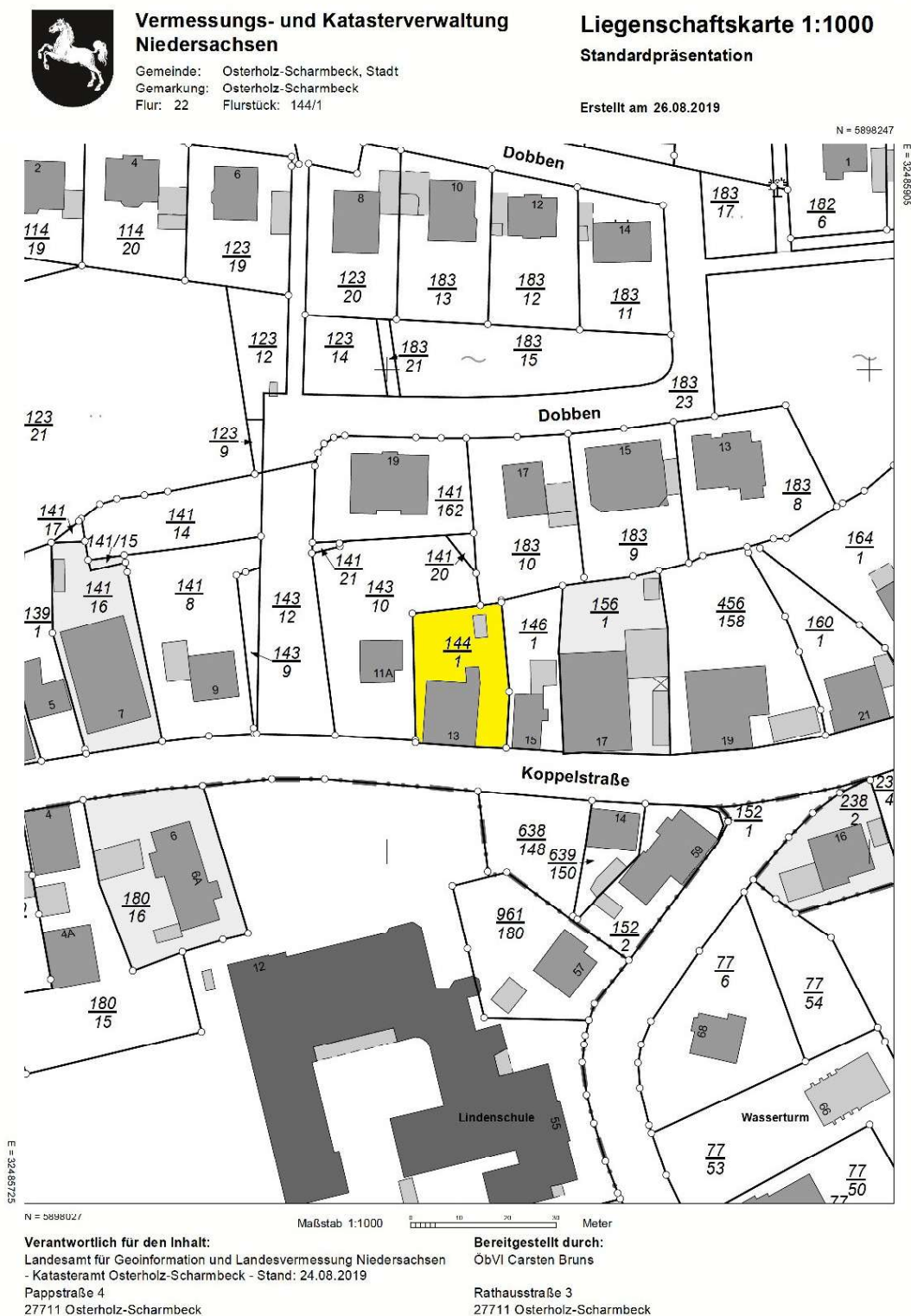
Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte 1 : 1.000

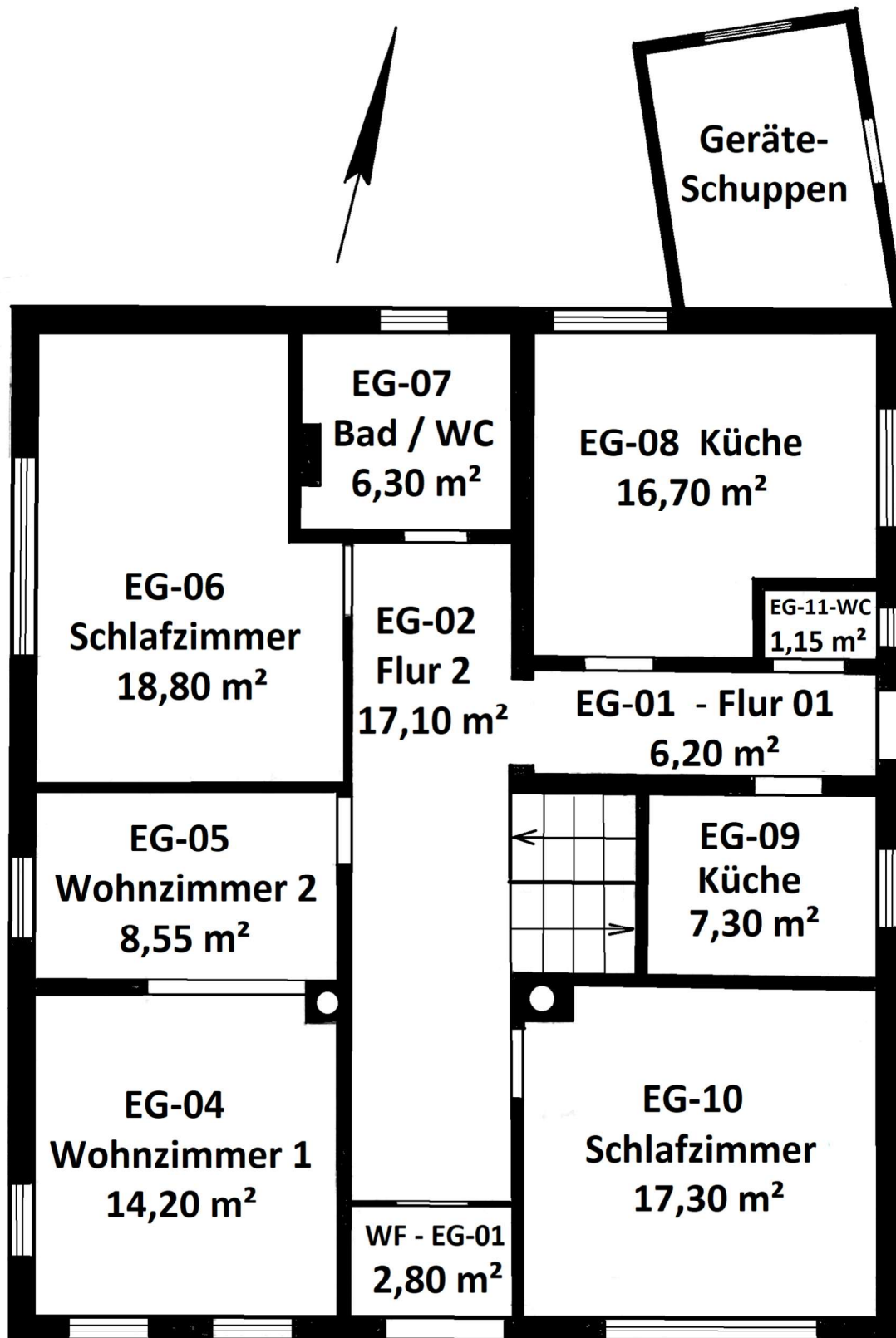
Seite 1 von 1



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

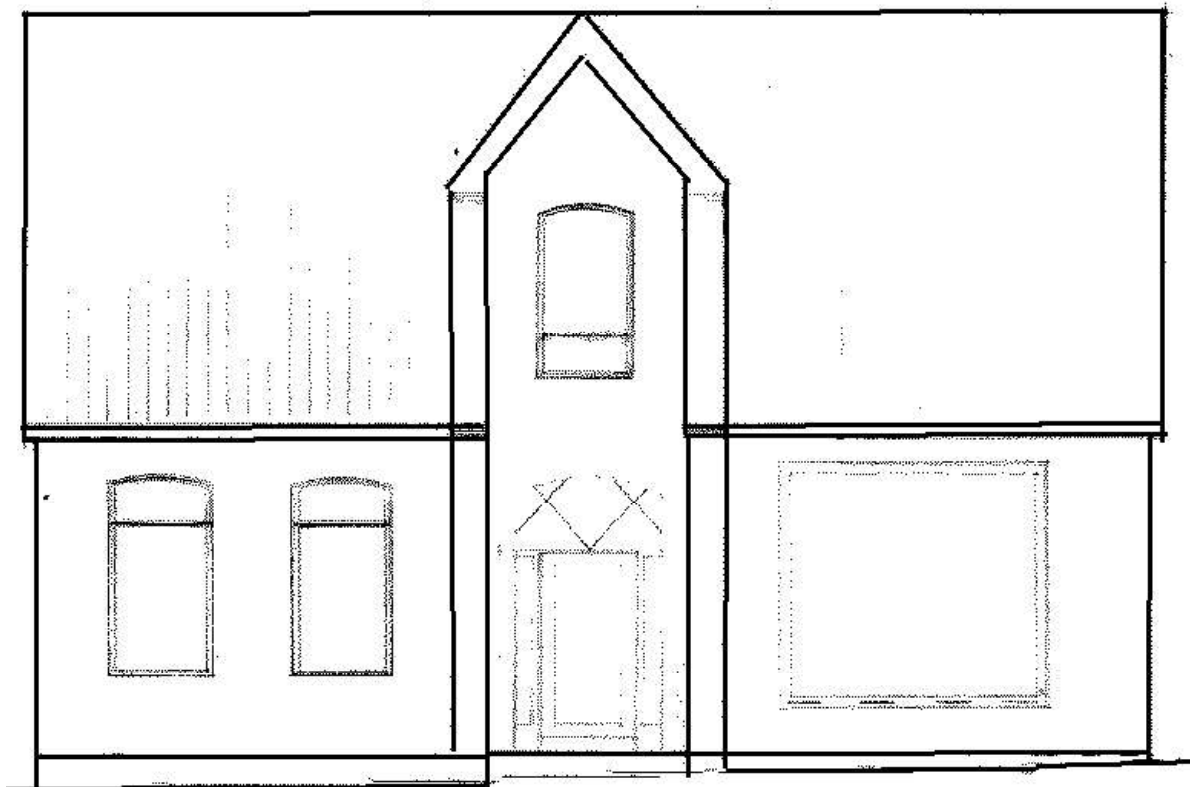
Anlage 3: Grundriss-Skizze vom Erdgeschoss des Wohnhauses

Seite 1 von 1

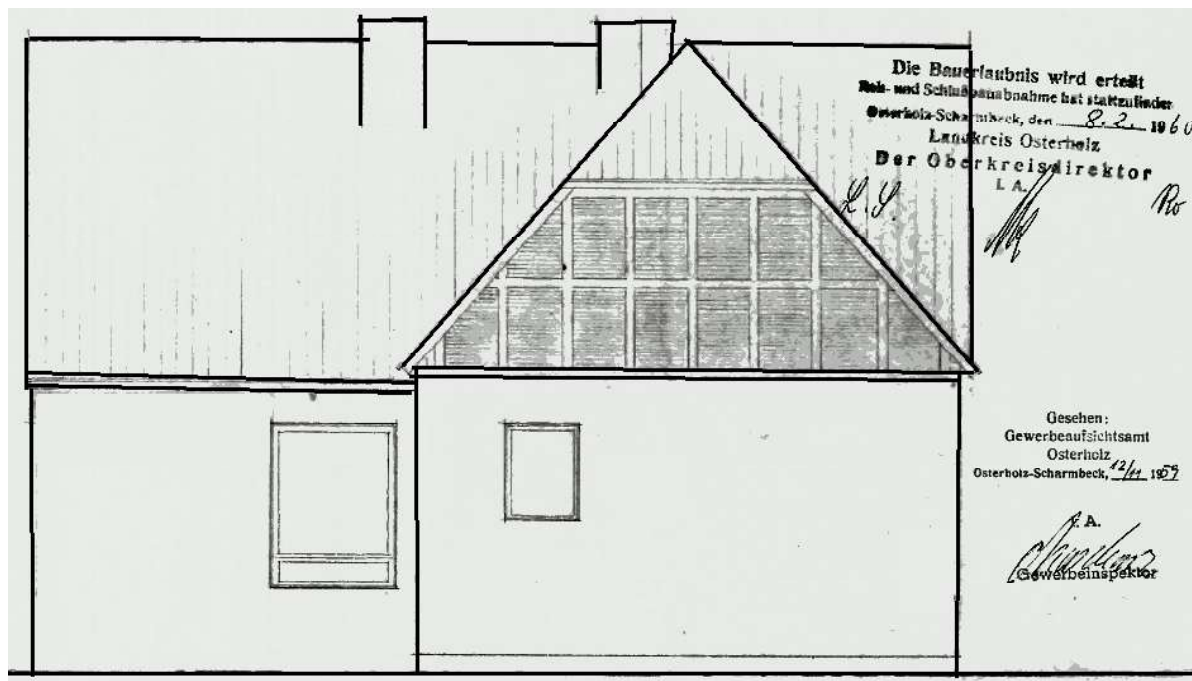


Anlage 4: Straßenansicht und Gartenansicht des Wohnhauses

Seite 1 von 1



Straßenansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung



Gartenansicht des Wohnhauses aus nördlicher Richtung