

Zimmertüren:	einfache Türen; Holzzargen
sanitäre Installation:	Wohnhaus mit einfacher Sanitärausstattung (überalterter Ausbauzustand): <u>Bad/WC (EG-Raum 07), siehe Anlage 8, Bild 6:</u> • 1 eingebaute Wanne, • 1 Stand-WC mit Spülkasten, • 1 Waschbecken, • überalterte Ausstattung und Qualität, • überalterte Bodenbeläge (Mosaikfußboden), • dunkle Wandfliesen, ca. 1,8 m hoch • Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC (EG-Raum 11), siehe Anlage 8, Bild 5:</u> • 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, • überalterte Ausstattung und Qualität, • überalterte Bodenbeläge (Mosaikfußboden), • hellblaue Wandfliesen, ca. 1,2 m hoch • Entlüftung über Fenster
Schuppen-Anbau:	• Foto-Dokumentation siehe Anlage 7, Bild 5 und 6, • Bruttogrundfläche BGF $BGF = 2,84 \text{ m} \times (3,38 \text{ m} + 3,88 \text{ m}) / 2 = 10,3 \text{ m}^2$, • Grundriss-Darstellung, siehe Anlage 4, • Massivbau, Dachkonstruktion aus Holz, • mit Dachhaut aus Wellzementplatten, • Eine Innenbesichtigung des Schuppen-Anbaus wurde vom Sachverständigen nur flüchtig und in eingeschränkter Form durchgeführt.
Instandhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel:	Siehe Auflistung in Kapitel 4.1
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.3 Nebengebäude (Garage von 1960)

- Garagen-Massivbau, siehe Foto-Dokumentation Anlage 7, Bild 7 und 8,
- Bruttogrundfläche BGF = $5,02 \text{ m} \times 2,69 \text{ m} = 13,5 \text{ m}^2$,
- ca. 0,8 m tiefe Streifenfundamente mit ca. 10 cm starker Bodenplatte,
- Wände aus Bimsbetonplatten, eingeschoben zwischen Stahlbetonstützen,
- Holzkonstruktion, Heraklithplatten und Wellzementplatten,
- Nach 2020 erfolgten Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere mit Farbanstrich der Außenwände,
- Eine Innenbesichtigung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt.

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Plattierungen,
- Wege- und Hofbefestigung,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Gartenarbeiten im östlichen Grundstücksbereich insbesondere nach 2021,
- Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Berücksichtigung von Wertminderungen in den Wertermittlungsverfahren

4.1 Instandhaltungsbesonderheiten, Baumängel und baurechtliche Besonderheiten

Nachfolgend werden die wertrelevanten Besonderheiten des Bewertungsobjekts aufgelistet, wie sie offensichtlich waren, von dem im Ortstermin anwesenden Miteigentümer mitgeteilt wurden bzw. vom Sachverständigen ermittelt oder unterstellt worden sind:

- Feuchtigkeit im Gewölbekeller (Stehendes Wasser wird durch Elektr. Pumpe vermieden),
- Altersentsprechende Bausubstanz mit vertikalen und diagonalen Mauerwerksrissen (Außenfassade),
- Instandsetzung der Fundamente durch 3-seitige Freilegung und bituminöse Abdichtung,
- Beide Haustüren (Straßeneingang und östlicher Seiteneingang) überaltert (Einfachverglasung),
- Fenster im EG-Raum 08 (Küche mit Einfachverglasung),
- Dachrinnen und Fallrohre teilweise erneuerungsbedürftig (Material liegt tlw. bereit),
- Der Dachgeschoss-Ausbau erfolgte ab 2014 offensichtlich ohne Baugenehmigung. Die diesbezüglichen baurechtlichen Besonderheiten wurden bereits im Kapitel 2.5.3 beschrieben.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen ermittelt und unterstellt wurden oder von dem im Ortstermin anwesenden Miteigentümer mitgeteilt worden sind.

In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird die Wertminderung verfahrensübergreifend als „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (BoG) berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Wertbeeinflussung
Wertminderung aufgrund der im Kapitel 4.1 gelisteten Besonderheiten	- 6.000,00 €

Allgemeine Erläuterung der Wertminderungen:

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kosten-schätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten geschätzte Wertminderung (insbesondere für z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Baumängel, baurechtliche Besonderheiten, etc.) ist daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich eine pauschalisierte Kostenschätzung für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachters, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 27711 Osterholz-Scharmbeck, Koppelstraße 13 zum Wertermittlungsstichtag 28.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osterholz-Scharmbeck	7603	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osterholz-Scharmbeck	22	144/1	562 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 bis § 26 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. **Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.** Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 125,00 €/m²
Fläche (m²)	× 562,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 70.250,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 70.250,00 € <u>rd. 70.300,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.12.2022 insgesamt **70.300,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	255,80 m²	13,50 m²
Baupreisindex (BPI) 28.12.2022 (2010 = 100)	167,7	167,7
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	833,00 €/m² BGF	171,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.396,94 €/m² BGF	286,77 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	357.337,25 €	3.871,40 €
• Zuschläge	17.866,86 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	375.204,11 €	3.871,40 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre	20 Jahre
• prozentual	67,14 %	60,00 %
• Faktor	0,3286	0,4
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	123.292,07 €	1.548,56 €
• besondere Bauteile, Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	123.292,07 €	1.548,56 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt

124.840,63 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	124.840,63 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 134.840,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 70.300,00 €
vorläufiger Sachwert	= 205.140,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,23
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 252.322,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 246.322,97 €
	rd. 246.000,00 €

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.12.2022 insgesamt **246.000,00 €**.

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) erfolgte aufgrund der im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Gebäudeaußenmaße (mit Plausibilitätsprüfung im Ortstermin am 28.12.2022). Die Berechnungen erfolgten in Anlehnung an die diesbezügliche Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987).

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienwohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	875,00	50,0	437,50
3	1.005,00	50,0	502,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 940,00 gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 940,00 €/m² BGF

Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,85
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	799,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	1.025,00	50,0	512,50
3	1.180,00	50,0	590,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.102,50 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.102,50 €/m² BGF
rd. 1.103,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	799,00	227,61	88,98	710,95
Gebäudeteil 2	1.103,00	28,19	11,02	121,55
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				833,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage (1960)

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Beschaffenheit und Zustand × 0,70

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 171,50 €/m² BGF
rd. 171,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zuschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zuschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich aufgrund des Teilkellers und des Geräteschuppenanbaus.

Zuschlag für den vorhandenen Teilkeller und den Geräteschuppenanbau	Zuschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 357.337,25 €	17.866,86 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst (siehe Kap. 3.4) und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Im Marktbericht 2019 des örtlichen Gutachterausschusses [6] ist das aufgrund einer regionalen Kaufpreisanalyse abgeleitete Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Region für den Landkreis Osterholz erläutert.

Nach Vorgabe dieses Modells beträgt die Wertspanne für Außenanlagen 8.000 € bis 12.000 €.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Pauschal angesetzter Mittelwert der o.g. Wertspanne	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Modell des örtlichen Gutachterausschusses [6] bzw. [7] zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit pauschal GND = 70 Jahre angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des wertrelevanten Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1878 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Wärmedämmung im Dachgeschoss	4	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,8	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage (2022)	2	1,7	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (2014 bis 2022), z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		6,5	0,0

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1878 = 144$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 144 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives (wertrelevantes) Baujahr ($2022 - 47 \text{ Jahre} =$) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives bzw. ein wertrelevantes Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor zu berücksichtigen, da der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe des Bodenwerts und des "Substanzwertes" der baulichen Anlagen in der Regel nicht mit dem Marktwert gleichgesetzt werden kann. Durch den Sachwertfaktor wird eine "Marktanpassung" vorgenommen.

Die Marktdaten 2022 des örtlichen Gutachterausschusses [6] für den Landkreis Osterholz wurden aufgrund einer regionalen Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienwohnhäuser und Zweifamilienwohnhäuser zunächst in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenwertniveau) und Vorläufigen Sachwert angegeben.

Der angepasste objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der erläuterten Grundlage bestimmt und angesetzt mit: $SF = rd. 1,23$.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 23 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Marktüblicher Zu- oder Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021

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

Ein marktüblicher Zu- oder Abschlag gemäß § 7, Absatz 2 ImmoWertV 2021 ist nicht erforderlich, da Preisveränderungen für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nicht eingetreten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen ermittelt und unterstellt wurden oder von dem im Ortstermin anwesenden Miteigentümer mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG	Wertbeeinflussung
Wertminderung aufgrund der im Kapitel 4.1 gelisteten Besonderheiten	- 6.000,00 €

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte stehen online zur Verfügung. Die Inhalte sind seit 2022 vollständig umgestellt auf Web-Visualisierungen [6].

Für den Landkreis Osterholz wurden Grundstücksmarktdaten als Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus den Datensätzen der Kaufpreissammlung hergeleitet. Für den Landkreis Osterholz wurden dabei 757 geeignete Vergleichskaufpreise ausgewertet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen mathematisch-statistischen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse).

Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht und als Korrekturfaktor innerhalb einer Anwendungsspanne von 80 m² bis 240 m² angegeben.

Für das Bewertungsobjekt wurde das Vergleichsfaktorenmodell des Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz zur Vergleichswertermittlung [6] herangezogen.

Die Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses für den Landkreis Osterholz beziehen sich auf ein Ein- und Zweifamilienwohnhaus in massiver Bauweise mit einer für die Stichprobe durchschnittlichen Ausstattung.

Das typische Ein- und Zweifamilienwohnhaus verfügt über eine durchschnittliche Lage, ein mittleres Baujahr, eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m² und eine durchschnittliche Wohnfläche von 140 m². Der Kaufzeitpunkt bezieht sich auf den 01.01.2022.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss für den Landkreis Osterholz veröffentlichten Vergleichsfaktoren ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Vergleichsfaktor mit Anpassung an: - die Lage (lageangepasster Bodenwert = 125,00 €/m ²) und - an das wertrelevante Baujahr (1975) für die Region des Landkreises Osterholz ermittelt mit:	= 1.927,50 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2019	28.12.2022	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	140,00 m ²	EG 116,4 m ² + DG	× 1,40	E3
Grundstücksgröße [m ²]	800 m ²	562 m ²	× 0,92	E4
Bodenwert [€/m ²]	2,00	92,00	× 1,00	E1
Baujahr	1970	1970	× 1,00	E1
Ausstattung	mittel	einfach bis mittel	× 0,90	E5
Teilunterkellerung	vorhanden	vorhanden	× 1,00	E6
Nebengebäude	Üblicher Umfang	Üblicher Umfang	× 1,00	E7
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 2.234,36 €/m ²	

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.234,36 €/m ²	
Wohnfläche im EG [m ²] (DG-Ausbau, siehe E4)	× 116,40 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 260.079,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €	E8
Vergleichswert	= 254.079,50 € rd. 254.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.12.2022 mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

5.5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 Regionaler Vergleichsfaktor mit Anpassung an die Lage und das Baujahr

Die in den Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf die im Modell beschriebenen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit den erläuterten durchschnittlichen Eigenschaften. Für den Landkreis Osterholz ergibt sich der vorläufige Vergleichsfaktor (**1.927,50 €/m²**) für das Bewertungsobjekt mit Anpassung an den Bodenrichtwert = 125,00 €/m²) und an das wertrelevante Baujahr (1975)

E2 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Eine Umrechnung des Vergleichsfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der zeitlichen Differenz zwischen Vergleichsfaktoren- und Wertermittlungsstichtag keine Preisveränderungen für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zu erwarten sind.

E3 Anpassung an die Wohnfläche im EG und die Nutzflächen im Dachgeschoss

Die Anpassung an die Wohnfläche im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts (116,4 m²) erfolgt in Anlehnung an die Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der dort online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten (www.gag.niedersachsen.de). und wird auf dieser Grundlage angesetzt mit einem Anpassungsfaktor = 1,10.

Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte von 2014 bis 2022 durch den im Ortstermin anwesenden Miteigentümer (siehe Kapitel 2.5.3). Für die im DG neu entstandenen Nutzungsräume wird ein Wertzuschlag in Höhe von 30 % geschätzt. Die Gesamtanpassung beträgt somit $F = 1,10 \times 1,30 = \text{rd. } 1,40$ (also ca. 40 % Zuschlag).

E4 Anpassung an die Grundstücksgröße (562 m²):

Die Anpassung an die Grundstücksfläche des bebauten Bewertungsobjekts (562 m²) erfolgt aufgrund der Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bzw. der dort online auf Web-Visualisierung zur Verfügung gestellten Anpassungskoeffizienten (www.gag.niedersachsen.de).

Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor angesetzt mit $f = 0,92$.

E5 Anpassungsfaktor aufgrund von Abweichungen hinsichtlich der Ausstattung

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit einer mittleren Ausstattung der insgesamt 765 ausgewerteten Kaufpreise. Für das zu bewertende Einfamilienwohnhaus wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angesetzt.

Der diesbezügliche Anpassungsfaktor wird für das Bewertungsobjekt geschätzt mit $f = 0,90$.

E6 Anpassungsfaktor aufgrund von Abweichungen hinsichtlich der Unterkellerung

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Ein- und Zweifamilienwohnhaus mit einer durchschnittlichen Teilunterkellerung. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus ist ebenfalls teilunterkellert.

Für das Bewertungsobjekt ist daher keine weitere Anpassung erforderlich.

E7 Anpassungsfaktor aufgrund des auf dem Grundstück vorhandenen Nebengebäudes:

Die ermittelten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein typisches Wohnhaus mit einem Nebengebäude. Das Bewertungsobjekt verfügt gleichfalls über ein Nebengebäude.

Für das Bewertungsobjekt ist daher keine weitere Anpassung erforderlich.

E8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjekts insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren, vom Sachverständigen ermittelt und unterstellt wurden oder von dem im Ortstermin anwesenden Miteigentümer mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG	Wertbeeinflussung
Wertminderung aufgrund der im Kapitel 4.1 gelisteten Besonderheiten	- 6.000,00 €