

Sachverständigenbüro Günter Berends

Von der Landwirtschaftskammer
Niedersachsen

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger**

für das Sachgebiet:

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Alte Piccardie 1, 49828 Osterwald

Telefon: 05946/990755

Telefax: 05946/990756

Mobil: 0171/2700006

www.gutachter-berends.de



Personenzertifizierter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (Euro-Zert)

Zusatzqualifikation: Bewertung landwirtschaftli-
cher Betriebe (gemäß Euro-Zert)

Zertifizierungsstelle: SVG Euro-Zert GmbH

Personenzertifiziert und überwacht durch eine
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012
strukturierte Zertifizierungsstelle (SVG Euro-
Zert GmbH)

Zertifizierungsnummer: ZN-2015-10-20-0486

Gültig bis 30. Oktober 2025 Certified Expert

verbandsgeprüfter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

Zweigstelle:

Bentheimer Str. 17, 48529 Nordhorn

Telefon: 05921/7272333

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in
49751 Werpeloh, Im Weidengrund 19**



Verkehrswert (Marktwert): 346.100,00 Euro (unbelastet)
in Worten: dreihundertsechszigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

zzgl. 1 Einbauküche mit einem Zeitwert von 800,00 Euro
in Worten: achthundert Euro

Az. des Gerichts:

27 K 29/24

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung zu diesem Gutachten	3
2	Allgemeine Angaben	3
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2.2	Angaben zum Auftraggeber	3
2.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	3
2.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
4.2	Gebäude Einfamilienhaus	9
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
4.2.5	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes	11
4.3	Garage	11
4.4	Außenanlagen.....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Grundstücksdaten	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
5.3	Bodenwertermittlung	12
5.4	Sachwertermittlung	13
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	13
5.4.3	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	15
6	Sachwertberechnung	21
7	Verkehrswert	22
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
9	Verzeichnis der Anlagen	25



1 Vorbemerkung zu diesem Gutachten

Auftragsgemäß und unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden keine personenbezogenen Daten in diesem Gutachten veröffentlicht. Dieses Gutachten dient dem Zweck zur Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren. Somit werden Angaben in diesem Gutachten auftragsgemäß nur insoweit ausgeführt wie vom Auftraggeber gefordert. Beteiligte des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie ernsthafte Bietinteressenten haben die Möglichkeit sich mit dem Sachverständigen telefonisch, schriftlich oder persönlich in Verbindung zu setzen um detailliertere, nähere Auskünfte zu den Angaben im Gutachten (im angemessenen Rahmen, kostenfrei) zu erhalten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus nebst Garage
Objektadresse:	Im Weidengrund 19, 49751 Werpeloh
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Werpeloh, Blatt 1015, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Werpeloh, Flur 13, Flurstück 117, Gebäude- und Freifläche, Im Weidengrund 19, Größe 882 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Meppen Zwangsversteigerungsgericht Obergerichtsstraße 20 49716 Meppen Auftrag vom 28.10.2024 (Auftragseingang 30.10.2024)
---------------	--

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner:	nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger:	Sparkasse Emsland, Obergerichtsstraße 22, 49716 Meppen

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meppen vom 25.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 10.12.2024 um 10:30 Uhr statt. Der Miteigentümer wurde angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.



Besichtigungsverhältnisse am
Ortstermin:

bewölkt, 6 Grad Außentemperatur

Teilnehmer am Ortstermin:

Beginn: 10:30 Uhr Ende: 11:30 Uhr

Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger,
Mitarbeiterin Frau Heike Böker und der Miteigentümer

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.10.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und
Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000;
- Auszug aus der Bauakte;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte;
- Stadtplan;
- Übersichtskarte;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung
von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Heike Böker wurden folgende
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der restlichen, erforderlichen Auskünfte bei den
zuständigen Ämtern und Behörden;
- teilweise Beschaffung der restlichen, erforderlichen
Unterlagen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der
Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;
- Übernahme in Reinschrift.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den
Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft,
wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.



2.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zusatzangaben gemäß Auftrag des Amtsgerichtes 27 K 29/24

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages war das Bewertungsobjekt eigengenutzt und ständig bewohnt, Mietverträge liegen lt. Auskunft des Miteigentümers nicht vor,
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentums-gesetz,
es ist kein Wohn/Teileigentum vorhanden, zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-stichtages war ein Verwalter nicht bestellt,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
es ist kein Gewerbebetrieb an der Objektadresse gemeldet,
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden,
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis nicht vor,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 04.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst, somit besteht kein Verdacht auf Altlasten und Bodenverunreinigungen, auch Hinweise auf evtl. bestehende Kampf-mittelbelastungen liegen nicht vor.



3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen
Kreis: Emsland
Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Werpeloh ca. 1.102 Einwohner
(lt. Homepage der Samtgemeinde Sögel)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
ca. 192 km entfernt

Bundesstraße:
B 70 (Lathen)

Landstraßen:
L 51, L 53, L 54

Kreisstraßen:
K126, K137

Autobahnzufahrt:
A31 Haren

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Siedlungslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Werpeloh vorhanden, Grundschule und Kindergarten sind in Werpeloh vorhanden, Samtgemeindeverwaltung ist im Stadtzentrum von Sögel vorhanden (lt. Homepage der Samtgemeinde Sögel)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser

Beeinträchtigungen: nicht bekannt

Topographie: augenscheinlich eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
Flur: Flurstücksnummer: Größe:
13 117 882 m²

Zuschnitt: annähernd rechteckig, siehe Auszug aus der Liegenschaftskarte in den Anlagen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: asphaltierte Straße ohne Geh- und Radwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die öffentliche Kanalisation



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht bekannt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (vorausgesetzt); keine Grundwasserschäden erkennbar (eine Untersuchung des Grundwassers wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt)
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Umwelt, vom 04.11.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs von Werpeloh, Blatt 1015 folgende Eintragung: - Rückauffassungsvormerkung für die politische Gemeinde Werpeloh. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu einem Gesamtbetrag von 250.000,00 DM nebst bis zu 18 von Hundert Jahreszinsen ab 10.11.2000 und bis zu 10 von Hundert einmaliger Nebenleistung. Gemäß Bewilligung vom 10.11.2000 (UR-Nr. 910/2000 des Notars Hermann Beimesche in Sögel) eingetragen am 04.04.2001. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 3 des Grundbuchs von Werpeloh, Blatt 1015 folgende Eintragung: - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 29/24) eingetragen am 24.09.2024.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde erfragt. Lt. Auskunft des Landkreises Emsland, Abteilung Hochbau, vom 05.11.2024 bestehen keine Baulasten.

Denkmalschutz: Das niedersächsische Denkmalverzeichnis wurde nicht eingesehen, es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz vor.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Bewertungsgrundstücks als WA = Allgemeines Wohngebiet aus.

Darstellungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes trifft der Bebauungsplan Nr. 14 „Steinkamp – 2. Erweiterung“ folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoss

GRZ = 0,4

GFZ = 0,6

ED = nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde auftragsgemäß soweit wie möglich geprüft.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstückqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
(lt. Bodenrichtwertkarte)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich, per E-Mail, schriftlich oder persönlich eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut.

Zum Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt eigengenutzt und ständig bewohnt.



4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

4.2 Gebäude Einfamilienhaus

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Bruttogrundfläche und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss, Spitzboden
Baujahr:	2003 (Fertigstellung lt. Miteigentümer)
Bruttogrundfläche:	ca. 281,66 m ² (lt. vorliegenden Unterlagen)
Modernisierung:	nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor, das Gebäude entspricht energetisch nicht den heutigen aktuellen Bestimmungen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht bekannt, das Dachgeschoss ist bereits voll ausgebaut
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	ein Wohn- / Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-Zimmer, ein Gäste-Bad, ein Abstellraum und zwei Flure
<u>Dachgeschoss:</u>	vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und Flur
<u>Spitzboden:</u>	Abstellfläche, begehbar



4.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach, Fenster)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte (vorausgesetzt)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecke:	Stahlbeton oberste Geschossdecke Holzbalkenlage
Geschosstreppe:	Holz Treppe zum Spitzboden: Ausziehtreppe
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Mehrfachverglasung und Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Satteldach mit Aufbau <u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Kupfer (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Wohn- und Schlafräume:**

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert, Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	tapeziert und gestrichen

Flure:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	tapeziert
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen

Sanitäre Installation:**Gäste-Bad Erdgeschoss:**

Dusche, Waschbecken, WC, Urinal, deckenhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke tapeziert und gestrichen

Badezimmer Dachgeschoss:

Dusche, Badewanne, WC, 2 Waschbecken, deckenhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke vertäfelt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, wasserführende Leitungen überwiegend aus Kupferrohr, soweit augenscheinlich ersichtlich
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung der Marke Brötje mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2003
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- und Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau
Besondere Einrichtungen:	1 Einbauküche 1 Kaminofen (Zeitwert überschritten)
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	normal, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	nicht wesentlich erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand, es sind keine wesentlichen Instandhaltungsarbeiten zu erledigen

4.3 Garage

Bruttogrundfläche: ca. 65,79 m²: zweischaliges Mauerwerk, Satteldach, Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Kupfer, Boden teilweise gepflastert und teilweise gefliest, Sektionaltor, Seiteneingangstür vorhanden, Betondecke mit Estrich, Treppe zum Dachboden aus Holz, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Lichtstrom und Starkstromanschluss vorhanden, Wasseranschluss vorhanden

Aufteilung EG: Garage, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt

Aufteilung DG: Abstellfläche, Fitnessraum, Heizungsraum

4.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis an das öffentliche Netz, Gartenanlage und Pflanzungen, Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung, Carport und Holzunterstand, Gartenhäuschen



5 Ermittlung des Verkehrswerts

§194 Verkehrswert (BauGB)

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 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.

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 49751 Werpeloh, Im Weidengrund 19, zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werpeloh	1015	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werpeloh	13	117	882 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Bodenwertermittlung

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Wert von 48,00 €/m² ist ein repräsentativer Grundstückswert für die dort durchgeführte Bebauung. Eine Anpassung muss hier nicht durchgeführt werden.

Ermittlung des Bodenwerts / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte		
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²) / Wohnbaufläche lt. Bodenrichtwertkarte		48,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x	882 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	42.336,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 **42.336,00 Euro**.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 2021) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK 2010) bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Gebäudealter 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Folgeabschnitt.



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

- 1) nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- 2) 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 der Mitteilung von Teilnehmern etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwerterniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

5.4.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) 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.



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,9		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	2,1 %	96,1 %	1,8 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	2,1	18,38
3	1.005,00	96,1	965,81
4	1.215,00	1,8	21,87
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.006,06 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 1.006,06 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Bauweise × 1,02
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.026,18 €/m² BGF
rd. 1.026,00 €/m² BGF



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 780,00 gewogener Standard = 5,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 780,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
• Bauweise und Ausbauzustand × 1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 858,00 €/m² BGF
rd. 858,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile Dachaufbau	4.400,00 €
Summe	4.400,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen Einbauküche	800,00 €
Summe	800,00 €

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschoss-teilausbau sowie einer abweichenden Bauweise).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den hier angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (450.582,30 €)	31.540,76 €
Summe	31.540,76 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach **70 Jahre**.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 5,0 beträgt demnach **70 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2003 = 21$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von $(70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =) 49$ Jahren.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2003 = 21$ Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von $(70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =) 49$ Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die eventuell in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktdaten online) sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen objektartspezifischen Anpassung,
- bestimmt.



6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.026,00 €/m ² BGF	858,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	281,66 m ²	65,79 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.400,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	293.383,16 €	56.447,82 €
Baupreisindex (BPI) 10.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	539.825,01 €	103.863,99 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	539.825,01 €	103.863,99 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre	49 Jahre
• prozentual		30,00 %	30,00 %
• Faktor	x	0,70	0,70
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	377.877,51 €	72.704,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		450.582,30 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	31.540,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	482.123,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.336,00 €
vorläufiger Sachwert	=	524.459,06 €
Sachwertfaktor	x	0,66
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	346.142,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	346.142,98 €
	rd.	346.100,00 €

Besondere Einrichtungen Zeitwert (inkl. BNK)

zzgl. eine Einbauküche

+ 800,00 €



7 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 49751 Werpeloh, Im Weidengrund 19

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Werpeloh	1015	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werpeloh	13	117	882 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 10.12.2024 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 346.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: dreihundertsechszigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

zzgl. 1 Einbauküche mit einem Zeitwert von 800,00 Euro

in Worten: achthundert 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.

Osterwald, den 20.12.2024



Sachverständigenbüro
Günter Berends
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Siegel

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

SW-RL:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV:

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

GEG:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilien-bewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [7] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, b.v.s. Sachverständige: ImmoWertV 2021 1. Auflage 2021
- [8] Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück – Meppen (online)



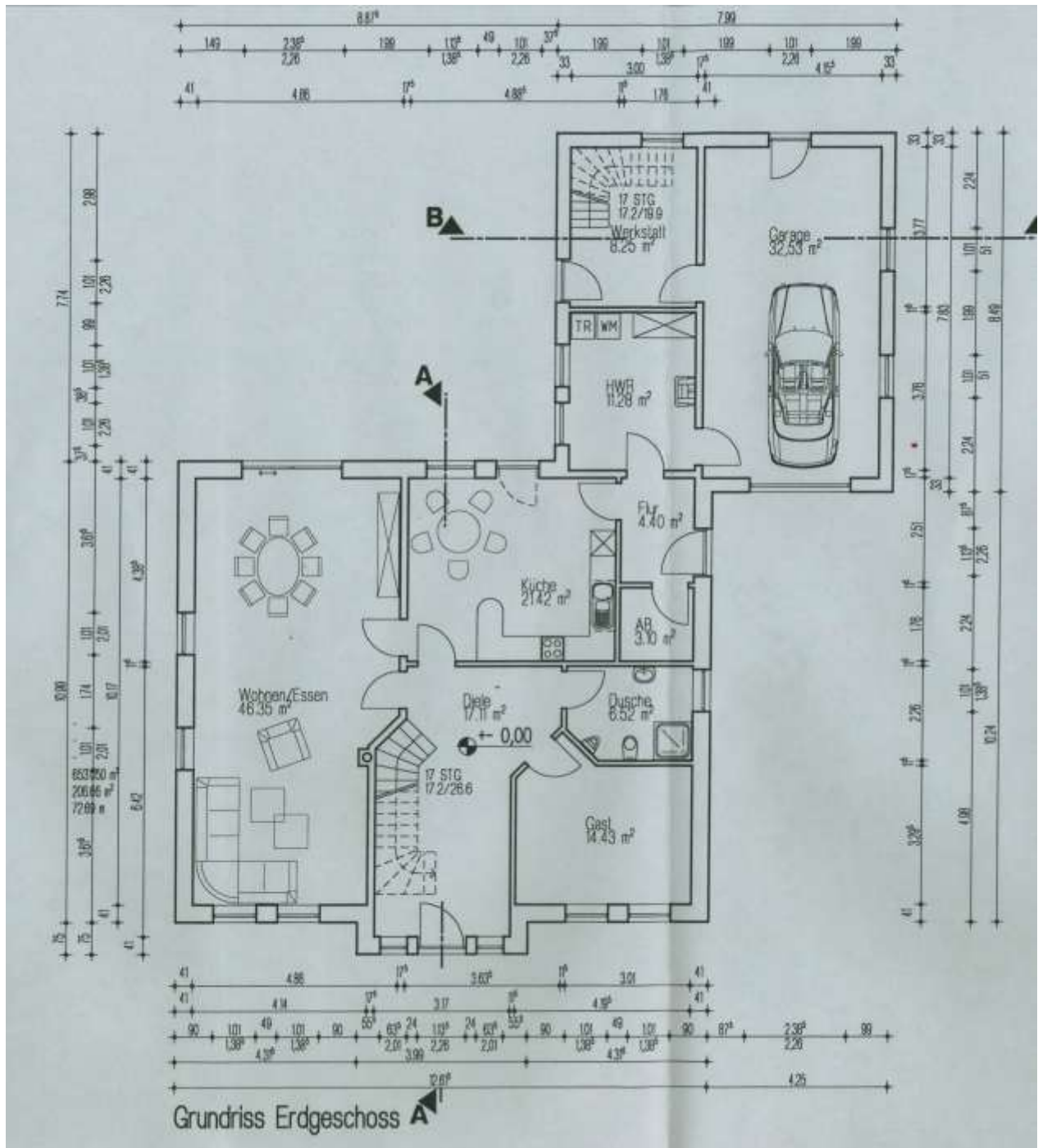
9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Grundrisse / Schnitt
Anlage 2:	Allgemeine Fotos
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage 4:	Übersichtskarte
Anlage 5:	Stadtplan
Anlage 6:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Hinweis: Die Grundrisszeichnungen und andere graphische Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

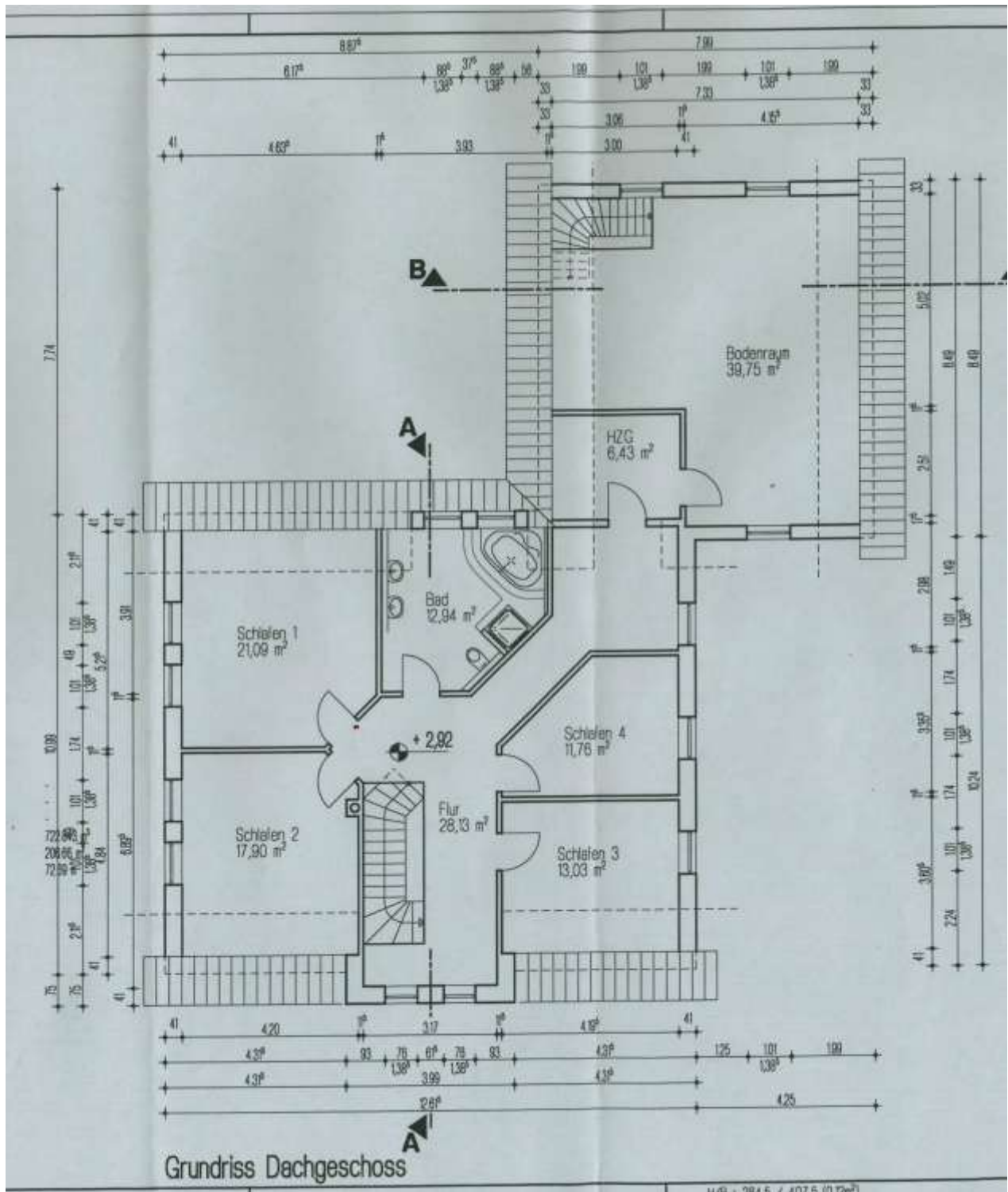
Seite 1 von 3



Grundriss Erdgeschoss / Auszug aus der Bauakte

Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 3

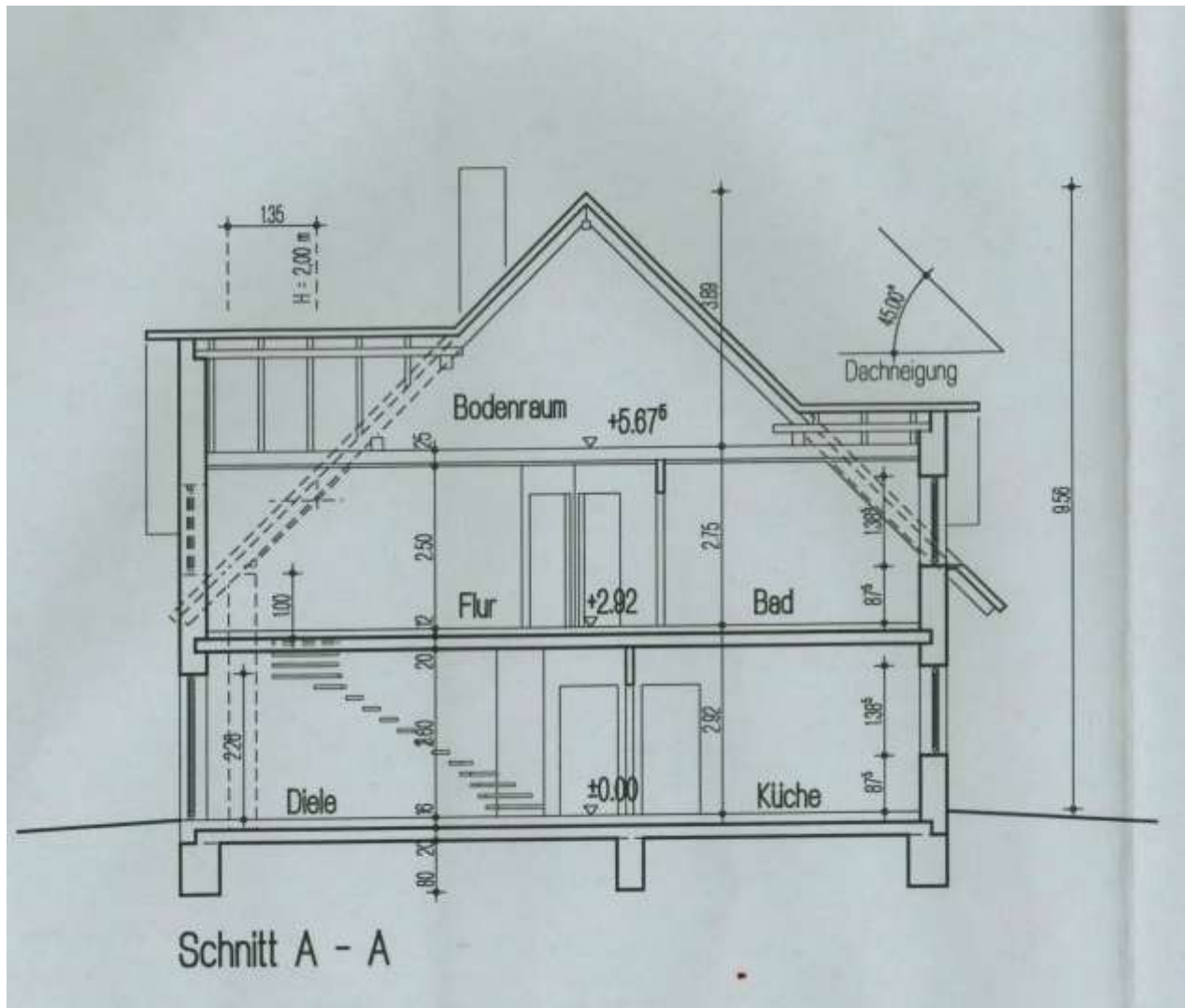


Grundriss Dachgeschoss / Auszug aus der Bauakte



Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 3 von 3



Schnitt / Auszug aus der Bauakte

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 12



Front- / Seitenansicht gesamt / Ansicht aus südöstlicher Richtung



Frontansicht Wohnhaus / Ansicht aus südlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 12



Front- Seitenansicht links / Ansicht aus südwestlicher Richtung



Rückansicht Wohnhaus / Ansicht aus nördlicher Richtung

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 12



Frontansicht Garage



Rückansicht Garage

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 12



Terrasse



Garten

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 12



Garten



Zufahrtsstraße „Im Weidengrund“

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 12



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 12



Küche



Küche



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 12



Flur Erdgeschoss



Gäste-Bad im Erdgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 12



Gäste-Zimmer im Erdgeschoss



Geschosstreppe

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 12



Flur Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 11 von 12



Heizung im Dachgeschoss der Garage



Kaminofen im Wohnzimmer (Zeitwert überschritten)

Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 12 von 12



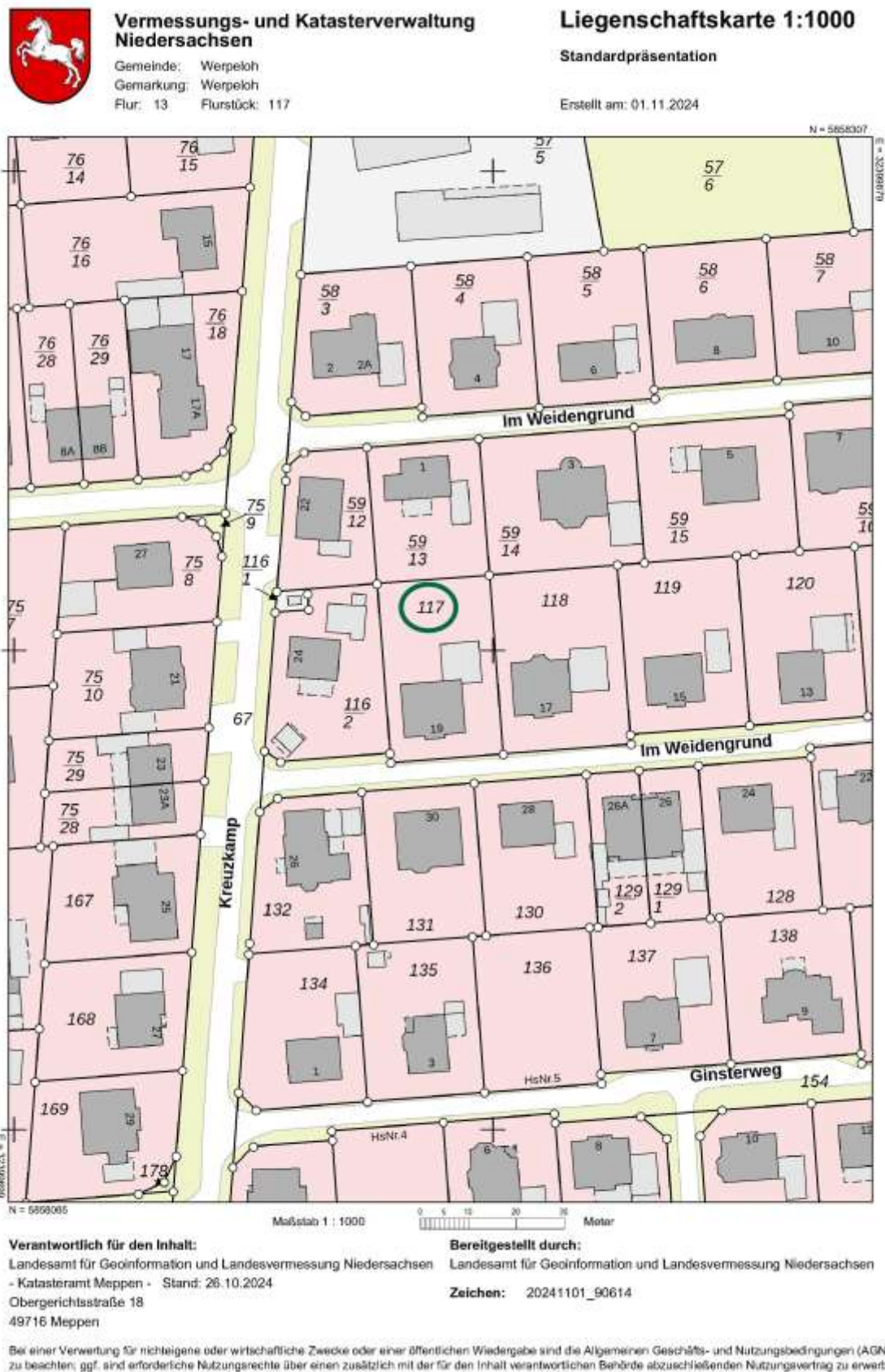
Stromversorgung / -verteilung



Garage Innenansicht

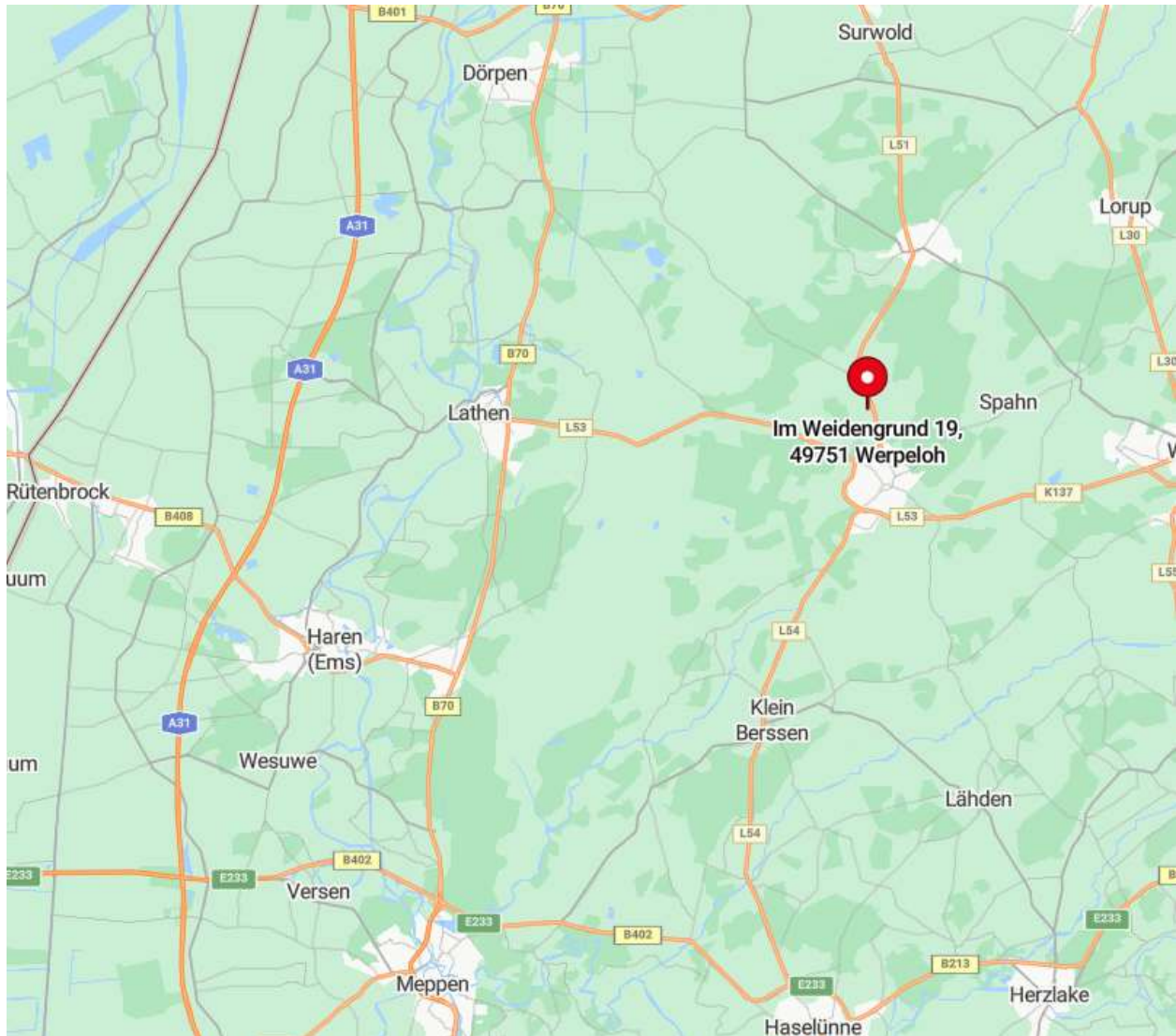
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

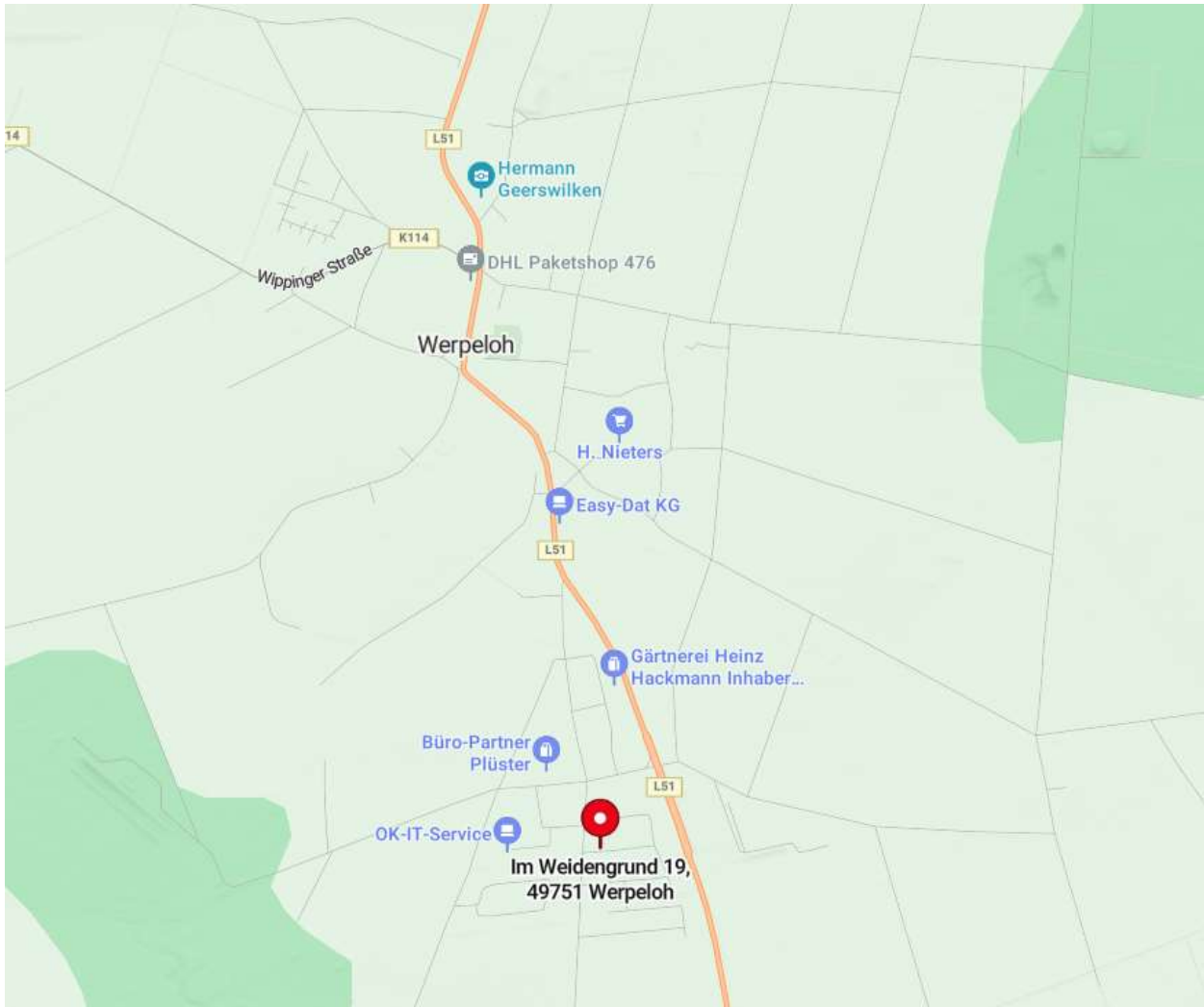


Quelle: Übersichtskarte bing maps



Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1



Quelle: Stadtplan bing maps



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 01.11.2024)

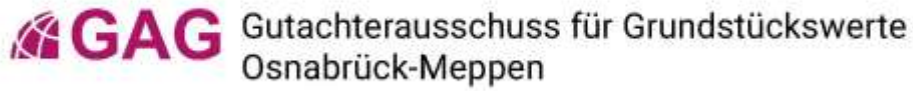
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Im Weidengrund 19, 49751 Werpeloh
Gemarkung: 1861 (Werpeloh), Flur: 13, Flurstück: 117



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07502653

Bodenrichtwert: 48 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

