

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 Wertermittlungsstichtag 31.12.2024

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage mit Carport** bebaute Grundstück
in **49774 Lähden-Vinnen, Birkenweg 4**



Verkehrswert (Marktwert): 289.100,00 Euro (unbelastet)
in Worten: zweihundertneunundachtzigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

zzgl. 1 Einbauküche mit einem Zeitwert von 500,00 Euro
in Worten: fünfhundert Euro

Az. des Gerichts:

27 K 31/24

Ausfertigung Nr. elektronische Akte

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs 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 mit Carport und Geräteraum	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 mit Carport
Objektadresse: Birkenweg 4, 49774 Lähden-Vinnen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Vinnen, Blatt 457, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Vinnen, Flur 7, Flurstück 283, Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 4, Größe 830 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Meppen
Zwangsversteigerungsgericht
Obergerichtsstraße 20
49716 Meppen
Auftrag vom 11.11.2024
(Auftragseingang 14.11.2024)

2.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Schuldner: nicht zur Veröffentlichung vorgesehen
Gläubiger: ING-DiBa AG, Theodor-Heuss-Allee 2, 60486 Frankfurt am Main

2.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Meppen vom 08.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag: 31.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: 31.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 31.12.2024 um 10:30 Uhr statt. Die Eigentümer wurden angetroffen, es konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.



Besichtigungsverhältnisse am
Ortstermin:

bewölkt, 6 Grad Außentemperatur

Teilnehmer am Ortstermin:

Beginn: 10:30 Uhr Ende: 11:15 Uhr

Anwesende: Herr Günter Berends als Sachverständiger,
Mitarbeiterin Frau Heike Böker, die Eigentümer und eine
bevollmächtigte Person der Gläubigerin

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2024.

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 31/24

Angaben zu den Fragestellungen des Auftrages:

- a) Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages war das Bewertungsobjekt eigengenutzt und ständig bewohnt,
- 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 25.11.2024 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: Samtgemeinde Herzlake
 Lähden ca. 4.834 Einwohner
 Vinnen ca. 650 Einwohner
 (lt. Wikipedia)

überörtliche Anbindungen / Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover
 ca. 174 km entfernt

Bundesstraße:
 B 213 (Lönningen / Herzlake)

Landstraße:
 L 55

Kreisstraßen:
 K 160, K 221

Autobahnzufahrt:
 A31 Lathen oder Meppen

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Siedlungslage, ein Geschäft des täglichen Bedarfs ist in Vinnen vorhanden, Kindergarten und Grundschule sind in Holte-Lastrup vorhanden, weiterführende Schulen sind in Lönningen vorhanden, Samtgemeindeverwaltung ist im Stadtzentrum von Herzlake vorhanden

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:
 7 283 830 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 25.11.2024 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 11.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 1 des Grundbuchs von Vinnen, Blatt 457 folgende Eintragung: - Rückauffassungsvormerkung für die politische Gemeinde Lähden in 49770 Herzlake. Vorbehalten bleibt der Vorrang für eine noch einzutragende Grundschuld zu Gunsten der Iduna Nova in Höhe von 150.000,00 DM nebst bis zu 18 vom Hundert Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von bis zu 8 vom Hundert. Gemäß Bewilligung vom 04.02.2000 (UR-NR. 41/2000 des Notars Reimund Brundirs in Haselünne) eingetragen am 04.04.2000. Hiernach besteht in Abteilung II lfd.-Nr. 2 des Grundbuchs von Vinnen, Blatt 457 folgende Eintragung: - Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (27 K 31/24) eingetragen am 07.10.2024.
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 26.11.2024 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. 37 „Holtland – 1. Erweiterung“ folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

o = offene Bauweise

OKF 0,5 = 0,50 m Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß

TH 4,5 m = Traufhöhe als Höchstmaß

FH 9,0 m = Firsthöhe als Höchstmaß

GRZ = 0,4

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 abgabefrei.
(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 mit Carport 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, ausgebauter Dachgeschoss, Spitzboden
Baujahr:	2000 (laut Bauakte)
Bruttogrundfläche:	ca. 249,55 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 Hauswirtschaftsraum, ein Fernsehraum, ein Gäste-WC und Flur
<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: Auszahltreppe
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Mehrfachverglasung und Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Walmdach mit Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Kupfer (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Fenster:	Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat und PVC
Wandbekleidungen:	teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise tapeziert
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen

Küche / HWR:

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

Flure:

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

Sanitäre Installation:

Gäste-WC Erdgeschoss:
Waschbecken, WC, deckenhoch gefliest, Bodenfliesen, Decke vertäfelt

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 Wolf aus dem Jahr 2000 mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr ca. 2016
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, herkömmliche Fenster- und Türlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen / Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Hauseingangsstufen
Besondere Einrichtungen:	1 Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	normal, der Bauweise und Nutzung entsprechend
Grundrissgestaltung:	normal, der Nutzung entsprechend
Bauschäden und Baumängel:	geringfügig erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand, es sind geringfügige Instandhaltungsarbeiten zu erledigen (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

4.3 Garage mit Carport und Geräteraum

Bruttogrundfläche: ca. 63,07 m²

zweischaliges Mauerwerk, Walmdach, Tondachziegel, Dachrinnen und Regenwasserfallrohre aus Kupfer, Boden teilweise gepflastert und teilweise Estrich, Sektionaltor, Seiteneingangstür vorhanden, Decke Holzbalkenlage, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Lichtstrom und Starkstromanschluss vorhanden, Bodenraum der Garage nur vom Haus aus begehbar (hier ist die Heizung mit Warmwasserspeicher untergebracht)

4.4 Außenanlagen

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



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 mit Carport bebaute Grundstück in 49774 Lähden-Vinnen, Birkenweg 4, zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vinnen	457	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vinnen	7	283	830 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 35,00 €/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	35,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x 830 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 29.050,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2024 **29.050,00 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 Vergleichsverfahren 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 Unterhaltungszustaus 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 Bodenwertniveau 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 %		0,2	0,8		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	3,2 %	96,8 %	0,0 %	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	3,2	28,00
3	1.005,00	96,8	972,84
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.000,84 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.000,84 €/m² BGF
rd. 1.001,00 €/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 %				0,2	0,8
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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	20,0	97,00
5	780,00	80,0	624,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			721,00
gewogener Standard =			4,8

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		721,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart	×	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	699,37 €/m ² BGF
	rd.	<u>699,00 €/m² BGF</u>



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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile Dachaufbauten und Hauseingangsstufen	10.400,00 €
Summe	10.400,00 €

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.

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 Dachgeschossteilausbau 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 schadhafte 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (367.089,44 €)	25.696,26 €
Summe	25.696,26 €

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 4,8 beträgt demnach 68 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 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2000 (lt. Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 24 Jahre =) 46 Jahren.



Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 2000 (lt. Bauakte) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 24 Jahre =) 44 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insgesamt
- Allgemeine Renovierungsarbeiten am Gesamtobjekt	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000,00 €

Der Betrag der oben genannten Position ist sachverständig geschätzt und zum Teil unter Berücksichtigung von Eigenleistung berechnet. In dem Betrag sind sämtliche Vor- und Nebenarbeiten sowie Material- und Entsorgungskosten mit berücksichtigt. Es wird seitens des Sachverständigen empfohlen ggf. ein separates Bauschadensgutachten zur näheren Untersuchung des baulichen Zustandes einzuholen.



6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.001,00 €/m ² BGF	699,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	249,55 m ²	63,07 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.400,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	260.199,55 €	44.085,93 €
Baupreisindex (BPI) 31.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	478.767,17 €	81.118,11 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	478.767,17 €	81.118,11 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	44 Jahre
• prozentual		34,29 %	35,29 %
• Faktor	x	0,6571	0,6471
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	314.597,91 €	52.491,53 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		367.089,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.696,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	392.785,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	29.050,00 €
vorläufiger Sachwert	=	421.835,70 €
Sachwertfaktor	x	0,69
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	291.066,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	289.066,63 €
	rd.	289.100,00 €
<hr/>		
Besondere Einrichtungen Zeitwert (inkl. BNK)		
zzgl. eine Einbauküche		500,00 €
<hr/>		



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 mit Carport bebaute Grundstück in 49774 Lähden-Vinnen, Birkenweg 4

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vinnen	457	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vinnen	7	283	830 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2024 mit rd.

Verkehrswert (Marktwert): 289.100,00 Euro (unbelastet)

in Worten: zweihundertneunundachtzigtausendeinhundert Euro (unbelastet)

zzgl. 1 Einbauküche mit einem Zeitwert von 500,00 Euro

in Worten: fünfhundert 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 06.01.2025



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

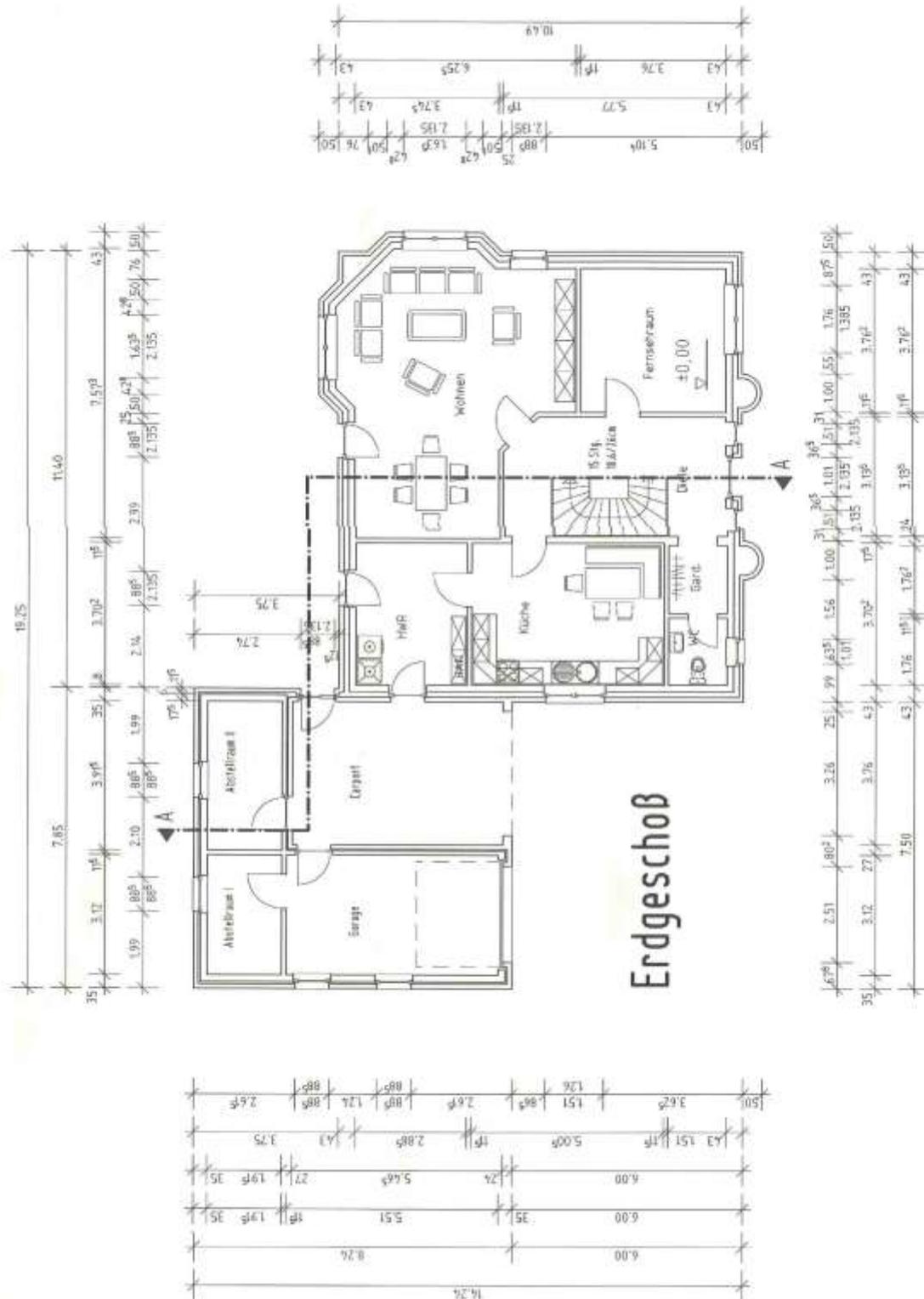
- Anlage 1: Grundrisse / Schnitt
- Anlage 2: Allgemeine Fotos
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Übersichtskarte
- Anlage 5: Stadtplan
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 1 von 3

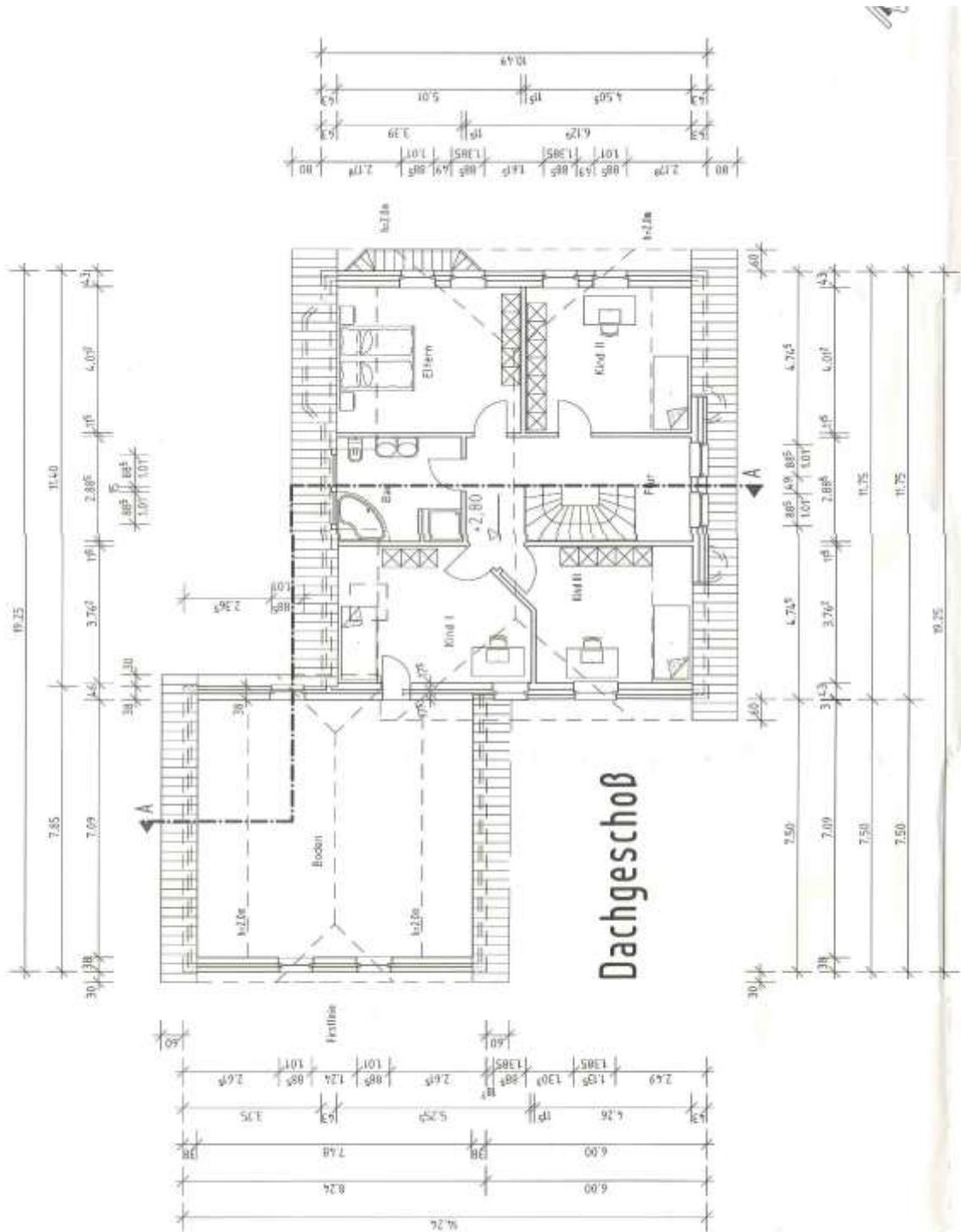


Grundriss Erdgeschoss / Auszug aus der Bauakte (die Wand zwischen der Garage und dem Abstellraum I ist nicht vorhanden)



Anlage 1: Grundrisse / Schnitt

Seite 2 von 3



Grundriss Dachgeschoss / Auszug aus der Bauakte



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 1 von 10



Front- / Seitenansicht gesamt / Ansicht aus westlicher Richtung



Frontansicht Wohnhaus / Ansicht aus südwestlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 2 von 10



Frontansicht Garage mit Carport / Ansicht aus westlicher Richtung



Rückansicht Wohnhaus / Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 3 von 10



Rückansicht Garage mit Carport



Garten



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 4 von 10



Terrasse



Wohn- / Esszimmer / Wohnbereich



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 5 von 10



Wohn- / Esszimmer / Essbereich



Küche



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 6 von 10



Hauswirtschaftsraum



Flur Erdgeschoss



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 7 von 10



Gäste-WC Erdgeschoss



Flur Dachgeschoss



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 8 von 10



Bad Dachgeschoss



Spitzboden



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 9 von 10



Gaszentralheizung im Bodenraum der Garage / des Carports



Stromversorgung / -verteilung



Anlage 2: Allgemeine Fotos

Seite 10 von 10



Innenansicht Garage



Zufahrtsstraße „Birkenweg“



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



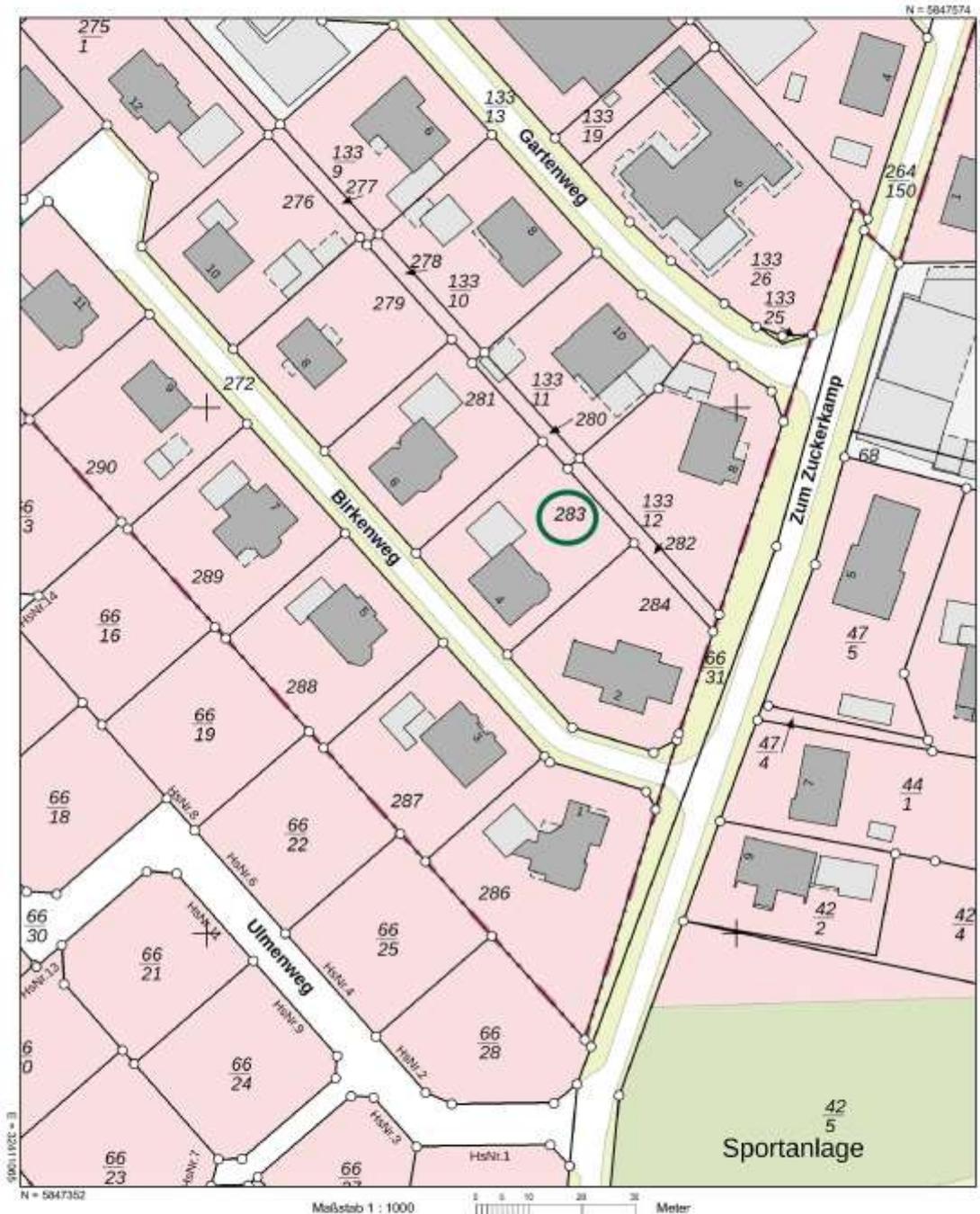
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Löhden
Gemarkung: Vinnen
Flur: 7 Flurstück: 283

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 21.11.2024



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Meppen - Stand: 16.11.2024
Obergerichtsstraße 18
49716 Meppen

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

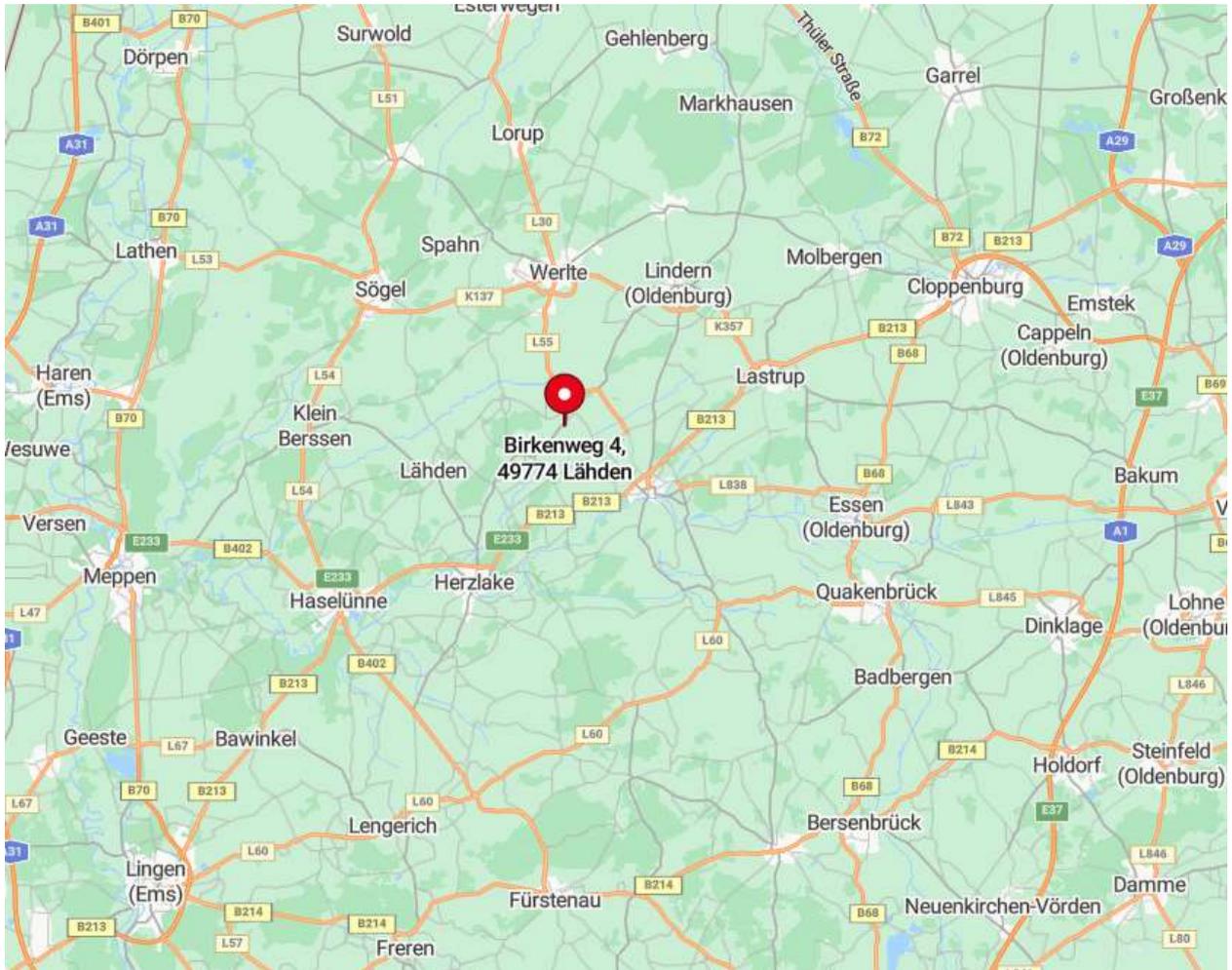
Zeichen: 20241121_91954

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 4: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

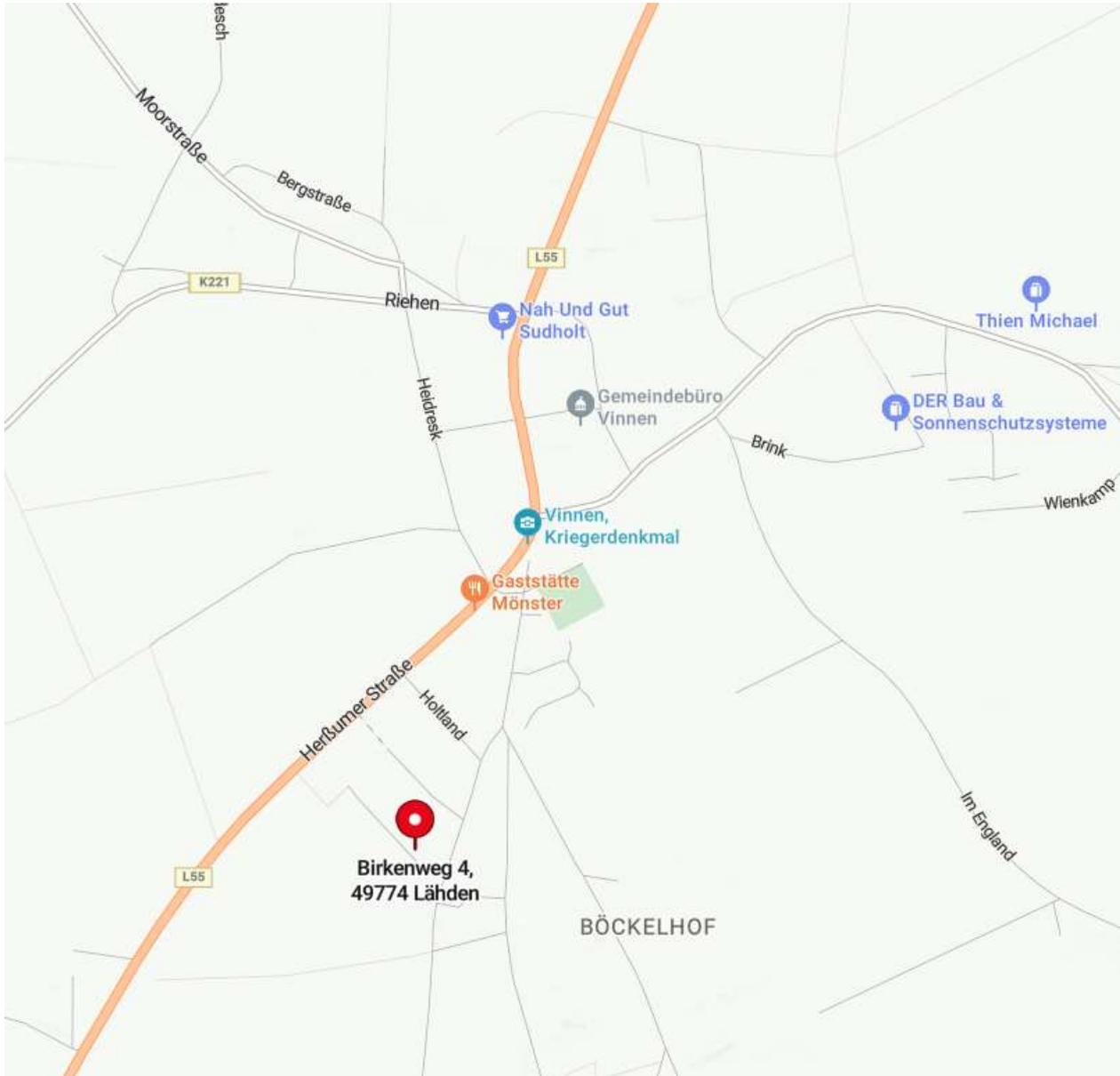


Quelle: Übersichtskarte bing maps



Anlage 5: Stadtplan

Seite 1 von 1

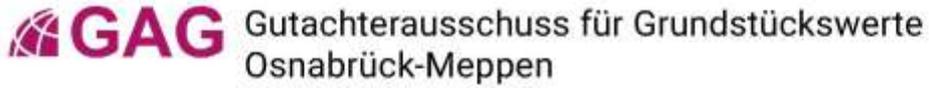


Quelle: Stadtplan bing maps



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

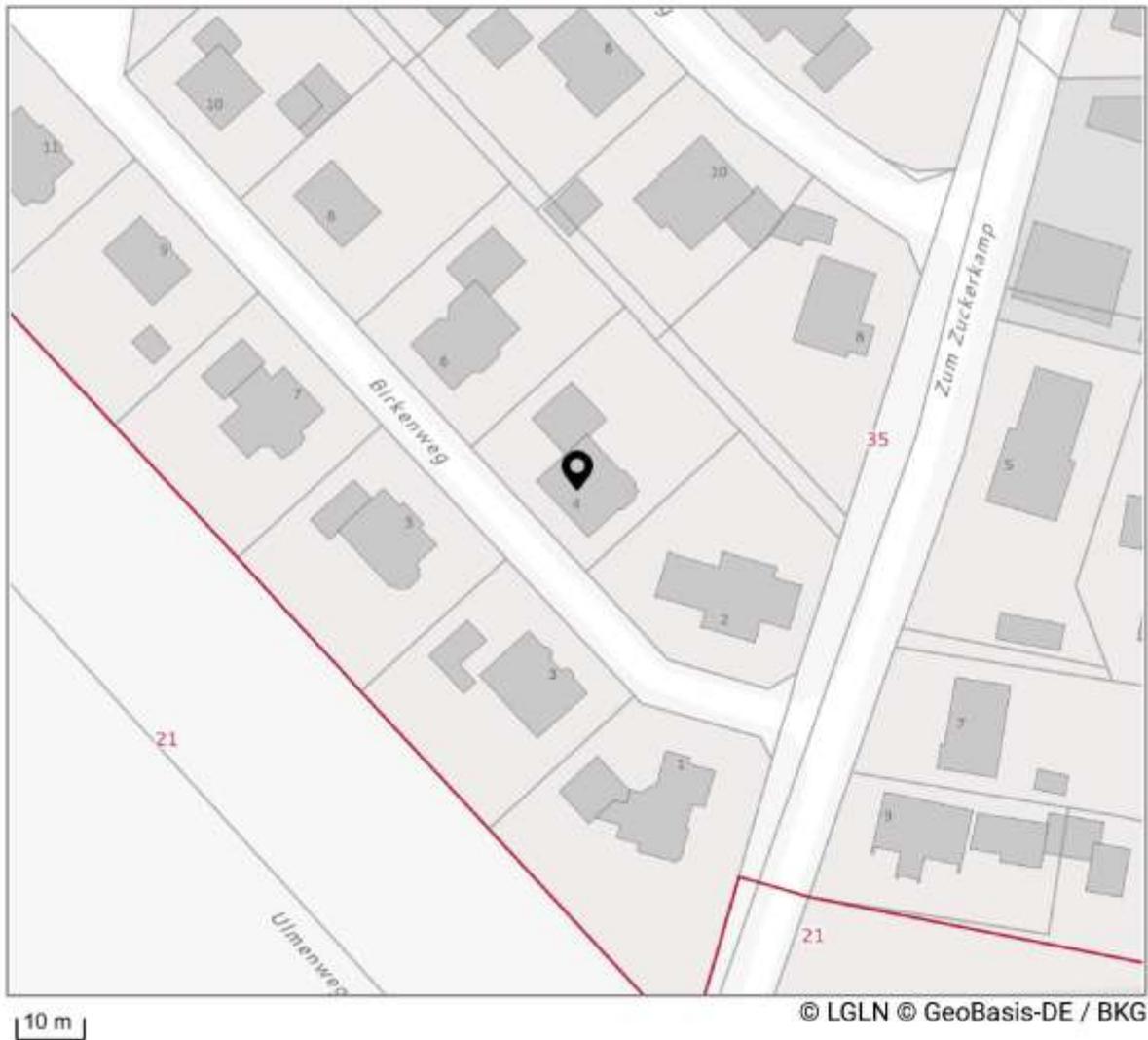
Seite 1 von 2



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 21.11.2024)

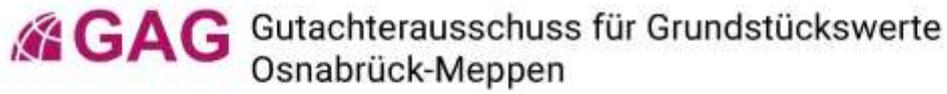
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Birkenweg 4, 49774 Lähden - Vinnen
Gemarkung: 3206 (Vinnen), Flur: 7, Flurstück: 283



Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2 von 2



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 07505604

Bodenrichtwert: 35 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2024

