



solide fair unabhängig

Sachverständiger Detlef Bolte – Sandstr. 47 - 27211 Twistringen

An das
Amtsgericht Syke
Postfach 1165

28845 Syke

Dipl.-Ing. **Detlef Bolte**
FREIER SACHVERSTÄNDIGER
für Hochbau
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Fachplaner für vorbeugenden
Brandschutz (EIPOS) und
Sachverständiger für
brandschutztechnische Bau- und
Objektüberwachung (EIPOS)
Brandschutzbeauftragter (TÜV®)

Sandstr. 47 27211 Bassum
Tel: (04241) 921312
Fax: (04241) 921311
Email: det-bolte@t-online.de

KURZ-EXPOSEE

Projekt-Nr.: **WG 2303**
Az.: **35 K 23/23**
Bassum, 11.02.24

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch von Seckenhausen Blatt 1495 eingetragenen Wohnhaus mit Anbau (4 WE.) bebauten Grundstück **in 28816 Stuhr, Hauptstr. 66.**



Verkehrswert zum Stichtag 03.11.2023:

485.000,00 €

(i. W.) vierhundertfünfundachtzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

1 // Bewertungsobjekt	2
2 // Allgemeines	3
3 // Bodenwert	4
4 // Ertragswert	5
5 // Vergleichswert	7
6 // Verkehrswert	8
7 // Begriffserläuterungen	9
8 // Zusammenfassung	11

1 // Bewertungsobjekt

Objektart	Wohnhaus mit Anbau (Mehrfamilienhaus mit 4 WE)
Adresse	Hauptstr. 66, 28816 Stuhr
Lage	einfach
Grundstücksgröße	1.250 m ²
Baujahr	Im Ursprung 1911 1932 Nutzungsänderung Schlosserei und Elektrowerkstätten 1975 Nutzungsänderung Fahrzeugwerkstätten 1985 Nutzungsänderung Druckerei 1993 Nutzungsänderung Spedition und Handel 2004 Nutzungsänderung Druckerei 2011 Nutzungsänderung Garten- und Landschaftsbau 2012 Nutzungsänderung 4 Wohneinheiten Erneuerung Fenster mit Rollläden Erneuerung Dacheindeckung Einbau Heizungsanlage Anbau Errichtung Innenausbau mit Erker komplett Alter i. M. 45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad (9/20 Punkte)
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads	25 Jahre
Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes	760 m ²
Wohnfläche	398 m ²

2 // Allgemeines

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt.

Der Verkehrswertermittlung in diesem Bericht liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandschutz.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind derzeit keine öffentlich-rechtlichen Beiträge oder Abgaben zu entrichten.
- Es wird eine wohnungsbindungsfreie Situation unterstellt.
- Es sind weder Altlasten, Altstandorte noch schädliche Bodenveränderungen registriert und auch keine bergbaulichen Einflüsse vorhanden.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren	Fragestellung
Vergleichswertverfahren	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt?
Ertragswertverfahren	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3 // Bodenwert

Der Wert des reinen Grund und Bodens (Bodenwert) ist unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit des Grundstücks ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierbei kann auf originäre Preise für unbebaute Grundstücke oder aber auf geeignete Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB zurückgegriffen werden. Bei bebauten Objekten bildet der Bodenwert die Basis für das Sach- und das Ertragswertverfahren.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	190 €/m ²
± Zu- oder Abschläge	-5 €/m ²
= Relativer Bodenwert	185 €/m ²
x Grundstücksgröße	1.250 m ²
= Bodenwert des Grundstücks	231.250 €
+ Nicht selbständig nutzbare, zusätzliche (Teil-)Flächen	0 €
= Bodenwert	<u>231.250 €</u>

4// Ertragswert

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens stehen die für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Es soll nachvollzogen und abgebildet werden, welcher Barwert der Erträge am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag zur Verfügung steht, wenn eine marktgerechte Verzinsung für das Bewertungsobjekt angenommen wird.

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Monatliche Miete Gebäude	2.905 €
+ Monatliche Miete Garagen etc.	0 €
= Rohertrag / Monat	2.909 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	34.912 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	6.042 €
= Reinertrag / Jahr	28.869 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	8.094 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	20.775 €
x Kapitalisierungsfaktor	16,482
= Ertragswert der baulichen Anlagen	342.407 €
+ Bodenwert	231.250 €
= Vorläufiger Ertragswert	573.657 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-90.000 €
= Ertragswert	<u>483.657 €</u>

Eingangsdaten und Kenngrößen

Jährliche Bewirtschaftungskosten für Wohn- und Nutzflächen	Verwaltungskosten	280 €	1.120 €
	Instandhaltungskosten	10,60 €/m ²	4.218 €
	Mietausfallwagnis	2,00%	697 €
	Betriebskosten	0,00%	0 €
Liegenschaftszinssatz			3,50%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	fehlende Nutzungsänderung		
	fehlender Sanitärbereich		
	gefangene Räume		
	Wasserschaden in der Dusche WE. 3		
	Summe		-90.000 €
Nettokaltmiete von Wohnung / oder Nutzfläche	WE. 1, EG	103 m ²	7,30 €/m ²
	WE. 2 EG	109 m ²	7,30 €/m ²
	WE. 3 DG	104 m ²	7,30 €/m ²
	WE. 4 DG	82 m ²	7,30 €/m ²
Nettokaltmiete von Garagen / Carports / Stellplätzen	In der Nettokaltmiete von der Wohnung enthalten		
Vergleichsfaktoren	Vorläufiger Ertragswert / Rohertrag		16,4
	Vorläufiger Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche		1.440 €/m ²

5 // Vergleichswert

Vergleichspreis-Grundlagen	
Objekt:	Mehrfamilienhaus
Lage:	Gemeinde Stuhr
Bodenrichtwert	185,00 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1975
Gebäudekonstruktion:	massiv
Grundstücksgröße:	1250,00 m ²
Wohnfläche:	398,54 m ²
Standardstufe	2,2
Unterkellerung:	Teilkeller

Ermittlung Wohnflächenpreis:	
Wohnfläche	398,54 m ²
BRW=185€/m ² , mod. Bj.: 1980	1.600,00 €/m ²
Faktor Wohnfläche	1
Faktor Standardstufe	0,9
Faktor Grundstückfläche	1
Verkehrswert	573.890,98 €
bes. objektspezef. Grundstücksmerkmale	-90.000,00 €
Verkehrswert	483.890,98 €

6 // Verkehrswert

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Vergleichswert	483.891 €	50,0%	241.945 €
Ertragswert	483.657 €	50,0%	241.829 €
Verkehrswert			483.774 €
		Rd.	<u>485.000 €</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wird der **Verkehrswert des Bewertungsobjektes** Hauptstr. 66, 28816 Stuhr zum Wertermittlungsstichtag 03. November 2023 auf:

485.000 €

Bassum, 11. Februar 2024



D. Bolte

7 // Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage sowie seine Nutzbarkeit und Beschaffenheit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zwingend am Ende des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohnlich) nutzbaren Räume. Für Dachsrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten). Tatsächliche Erträge sind somit auf Marktüblichkeit zu prüfen und gegebenenfalls im Hinblick auf das geltende Mietrecht zu beurteilen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, (nicht umlegbaren) Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss unmittelbar aus Kaufpreisen abgeleitet und schafft somit den Übergang von einem mietorientierten Modell auf den relevanten Immobilienmarkt. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Er ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Kapitalisierungsfaktor wird somit der auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Vergleichsfaktoren

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts von bebauten Grundstücken können Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

8 // Zusammenfassung

Objekt	Objektart:	Mehrfamilienhaus (ab 3 WE)
	Adresse:	Hauptstr. 66, 28816 Stuhr
	Baujahr:	Im Ursprung 1911
Flächen	Grundstücksgröße:	1.250 m ²
	Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes:	760 m ²
	Wohnfläche:	398 m ²
Lage	einfach	
Ausstattung	einfach	
Sonstige Merkmale	Summe:	-90.000 €
Erzielbare Miete	Rohertrag / Monat:	2.905 €
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad (9/20 Punkte)	
Bodenwert	Summe:	231.250 €
Verkehrswert		485.000 €