

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Amtsgericht Celle
Vollstreckungsgericht
NZS 39 K 11/20
Mühlenstraße 10

29221 Celle

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Zimmerling
Am Bötzelberg 9
29556 Suderburg
Tel.: 05826-950530
Mobil: 0177/5223789

Datum: 25. September 2021

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Reihenmittelhaus und Garage** bebaute Grundstück zu-
züglich Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen
in 29229 Celle, Himmelsberg Nr. 9



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28656	Lfd. Nr. 1 Lfd. Nr. 4 (Teil von 1), zzgl. 2/zu 1 und 3/zu1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Celle	27	1123, 1127, 1112, 1116

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 mit rd.

108.000 €

in Worten: einhundertachttausend Euro geschätzt.

Kurzzusammenfassung des Bewertungsobjektes siehe Punkt 1, Seite 4 des Gutachtens

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten incl. 10 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzzusammenfassung des Bewertungsobjekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrages.....	6
2.4	Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2.5	Angaben zu Mietern und Pächtern.....	7
2.6	Angaben zur Verwalterin / Verwalters nach dem WEG.....	7
2.7	Angaben zum Gewerbebetrieb.....	7
2.8	Angaben zu Maschinen und Betriebseinrichtungen (nicht mitgeschätzt).....	7
2.9	Angaben zum Verdacht auf Hausschwamm.....	7
2.10	Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.....	7
2.11	Angaben zum Energieausweis.....	7
2.12	Angaben zum Verdacht auf Altlasten.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
4.2	Reihenmittelhaus Nr. 9.....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
4.3	Garage.....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
5.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“.....	14
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
5.4	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“.....	16
5.4.1	Sachwertberechnung.....	16
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	16
5.5	Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“.....	19
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	19
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
5.6	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“.....	21
5.7	Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“.....	22
5.7.1	Sachwertberechnung.....	22
5.8	Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“.....	23

5.8.1	Ertragswertberechnung	23
5.9	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“	23
5.10	Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“	24
5.11	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Wegefläche 1/12 MEA“	25
5.12	Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Wegefläche 1/12 MEA“	26
5.13	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
5.13.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
5.13.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
5.13.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
5.13.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
5.13.5	Verkehrswert	28
6	Rechtsgrundlagen,	29
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
7	Verzeichnis der Anlagen	29

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

1 Kurzzusammenfassung des Bewertungsobjekts

Grundstücksangaben:

Objektlage: Himmelsberg Nr. 9, 29229 Celle (postalisch)

Grundstück: Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1123 (17 m²);
Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1116 (175 m²);
Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1127 (664 m²);
Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1112 (101 m²);

Gesamtfläche: 957 m²

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Celle, Blatt 28654,

lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 4 (Teil von 1),
zzgl. 2/zu 1, Garagenhof 1/15 Miteigentumsanteil
zzgl. 3/zu 1 Wegeflächen 1/12 Miteigentumsanteil

Objekt: Bebautes Grundstück mit einem Reihenendhaus

Baujahr: 1954, gem. Bauakte

Bauart:	Massivbau;
Keller:	• Voll unterkellert
Garage	Vorhanden
Außenanlagen	Gartenfläche
Ausstattungsstandard	mittlerer Ausstattungsstandard, Laminat, PVC, Fliesen, Teppichboden, Kunststoffenster,
Nutzung/Vermietung:	Vermietet, Mietvertrag liegt nicht vor;
Hinweis:	Zwangsverwaltung
Raumaufteilung	<u>Kellergeschoss:</u> Kellerinnenflur, 3 Kellerräume, <u>Erdgeschoss:</u> Innenflur, Küche, gr. Wohnraum; Terrasse <u>Obergeschoss:</u> Bad/WC, kl. Galerie, 3 Wohn- bzw. Schlafräume
Wohnfläche:	Wohn- und Nutzfläche gesamt rd. 84 m ² ;
Baufasten:	Kein Eintrag im BLV vorhanden;
Altlasten:	Kein Eintrag im ALV vorhanden;
Besonderheiten:	Es besteht ein Unterhaltungs- und Reparaturstau

Bewertungsstichtag: 01.09.2021

Ortsbesichtigung: 01.09.2021

Unbelasteter Verkehrswert: 108.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut <ul style="list-style-type: none">• mit einem Reihenmittelhaus• mit Garage
Objektadresse:	Himmelsberg Nr. 9 29229 Celle
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Celle, Blatt 28656, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 4 (Teil von 1) zzgl. 2/zu 1 und 3/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1123 (17 m ²); Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1116 (175 m ²); Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1127 (664 m ²); Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstück 1112 (101 m ²);

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Celle vom 01.06.2021 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert des Grundbesitzes das Gutachten durch den Sachverständigen schriftlich erstattet werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mit zu versteigerndem Zubehör angeben.
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr und Frau , der Sachverständige nebst Mitarbeitern
Eigentümer:	Herr
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug v. 15.04.2020 (Best.-Verz., Abt. I, Abt. II) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Bauakteneinsicht• Berechnungen zum Bewertungsobjekt• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis• Auskunft aus Bodenrichtwertverzeichnis• Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Landkreis Celle• Auskunft aus dem Gewerberegister

- Auskünfte zu öffentlich- und privatrechtlichen Gegebenheiten
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Übersichtsplan der Lage des Ortes (großräumige Lage)
- Ortsplan (kleinräumige Lage)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

2.3 Besonderheiten des Auftrages

Folgende Räume, Bauteile bzw. Gebäudeteile waren im Besichtigungstermin nicht zugänglich und konnten nicht besichtigt werden:

- Fertigteilgarage auf Flurstück 1123: nicht besichtigt

Die baulichen Gegebenheiten werden fiktiv als normal eingestuft und in dieser Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt

Die baulichen Gegebenheiten des Wohnhauses weichen in den Grundrissen (KG, EG und OG) geringfügig von (Versatz von nicht tragenden Innenwänden) den vorliegenden Grundrisszeichnungen ab. Diese Abweichungen werden als nicht wertrelevant bezüglich der Wohn- und Nutzflächen eingestuft.

2.4 Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll gemäß Schreiben vom 01.06.2021 folgende Angaben enthalten:

- Das Gutachten soll baldmöglichst fünffach (davon 2 ungebundene Exemplare), und auf CD gespeichert, eingereicht werden.
- Dem Gutachten sind Fotos der Gebäude und/oder der Örtlichkeiten sowie einfache Lage-/Gebäudepläne beizufügen.
- Ferner wird eine Übersendung des Gutachtens in digitaler Form entgegengesehen.

Das Gutachten soll folgende Angaben enthalten:

- ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
- ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- ob ein Energieausweis vorliegt,
- ob Altlasten (z. Bsp. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind;

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses soll festgestellt werden; vorhandene Eintragungen, die den Wert mindern oder erhöhen sind zu berücksichtigen.

Personenbezogene Daten sind nicht in das Gutachten aufzunehmen, diese sind dem Auftraggeber gesondert in einem Begleitschreiben mitzuteilen.

Der Besichtigungstermin sollte mit den betroffenen Beteiligten bzw. deren Vertretern vereinbart werden.

2.5 Angaben zu Mietern und Pächtern

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Mieter: Herr und Frau

Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Mietereinbauten:

Gemäß Auskunft im Besichtigungstermin befinden sich im Küchenbereich der Elektroherd und die Geschirrspülmaschine sowie im Treppenhausbereich der Treppenlift im Eigentum der Mieter.

2.6 Angaben zur Verwalterin / Verwalters nach dem WEG

Keine Verwaltung nach dem WEG.

2.7 Angaben zum Gewerbebetrieb

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Gewerberegister des Ordnungsamtes der Stadt Celle vom 09.07.2021 liegt zum Wertermittlungsstichtag folgende Gewerbebeanmeldung vor:

Name:

Art: Kfz- und Wohnwagenhandel im Im- und Export sowie Vermittlung

2.8 Angaben zu Maschinen und Betriebseinrichtungen (nicht mitgeschätzt)

Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung *nicht* festgestellt.

2.9 Angaben zum Verdacht auf Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden vom Sachverständigen keine Anzeichen auf das Vorhandensein von Hausschwamm wahrgenommen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

2.10 Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen

Beanstandungen bzw. baubehördliche Beschränkungen des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag lagen nach Durchsicht der Bauakte der Stadt Celle nicht vor.

2.11 Angaben zum Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.12 Angaben zum Verdacht auf Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Celle, FD 64 Umwelt- und Klimaschutz, vom 15.06.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastverdachtsfläche (ALVF) im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Kreis:	Stadt Celle
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Celle gliedert sich in 17 Stadtteile. Vorwerk ist ein Ortsteil der Stadt Celle in Niedersachsen, der nordöstlich des Stadtzentrums liegt. Einwohner: rd. 2700 Postleitzahl: 29229
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (s. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Braunschweig, Uelzen, Lüneburg, Hannover, <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 41 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 214, B 3, <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB Braunschweig – Watenbüttel, A2; BAB Beinhorn A 37; BAB Schwarmstedt A 7; <u>Bahnhof:</u> Celle Hbf. <u>Flughafen:</u> Hannover – Langenhagen (ca. 44 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 2geschossige Bauweise; Reihenhausbebauung
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 957 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform Hauptgrundstück mit Miteigentumsanteilen an Nebenflächen;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
-------------	------------------

Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.04.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Celle, Blatt 28656 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1 beschränkt persönliche Dienstbarkeit, (Recht zum Betrieb einer Transformatorenstation), lastend auf allen Miteigentumsanteilen am Flurstück 1127; lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Schmutz- und Regenwasserleitungen) zugunsten der angrenzenden Flurstücke Die vorgenannten Grundbucheintragungen werden für das Bewertungsobjekt als nicht wertrelevant eingeschätzt und in der Wertermittlung 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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen im Rahmen dieser Wertermittlung nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Celle keine Eintragungen.
---------------------------------------	---

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 67 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,35 (Geschossflächenzahl);
 o = offene Bauweise;
 Textl. Festsetzungen

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß telefonischer Auskunft des Bauamtes der Stadt Celle bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Reihenmittelhaus Nr. 9

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Reihenmittelhaus
 zweigeschossig;
 unterkellert;
 der Dachraum ist nicht ausbaufähig

Baujahr:	1954 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt; Fenstereinfassungen verputzt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerinnenflur, 3 Kellerräume,
Kelleraußentreppe;

Erdgeschoss:

Innenflur, Küche, gr. Wohnraum;
Terrasse

Obergeschoss:

Bad/WC, kl. Galerie, 3 Wohn- bzw. Schlafräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken;
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	mit Laminat, PVC, Teppichboden, Fliesen Terrasse Waschbetonplatten
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapete, Sanitärbereiche: Fliesen, raumhoch; Küche: Fliesenspiegel
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststoff <u>Innentüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, tlw. Lichtausschnitt einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Obergeschoss: Eckbereich Außenwand Feuchtigkeits- schaden

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußen- treppe
Bauschäden und Baumängel:	Kellergeschoss: Feuchtigkeitsschaden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend normal. Es besteht ein Unterhaltungs- und Reparaturstau.

4.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1993;
Lage: Garagenhof, Flurstück 1123
Bauart: Fertiggarage System
Außenansicht: Stahlbetonwände, verputzt und gestrichen;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Dichtungsbahnen;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton

Bruttogrundfläche: 5,70 m x rd. 2,98 m

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Grünflächen,
Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg Nr. 9 zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28656	1 + 4 (Teil von 1), zzgl. 2/zu1 und 3/zu1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Celle	27	1123	17 m ²
Celle	27	1116	175 m ²
Celle	27	1127	664 m ²
Celle	27	1112	101 m ²

Fläche insgesamt:

957 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Bebautes Grundstück Wohnhaus	Reihenmittelhaus	175 m ²
B Bebautes Grundstück Garage	Garage	17 m ²
C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA	Garagenhof	664 m ²
D 3/zu1 Weg Reihenhausanlage 1/12 MEA	Wegefläche	101 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		957 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (gem. § 17 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von abgezinstem Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodens.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche

Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

5.3 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Erg. Art der Nutzung	=	MFH

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 957 m ² Bewertungsteilbereich = 175 m ²
Erg. Art der Nutzung	=	RMH

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.09.2021	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	123,05 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	175	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Erg. Art der Nutzung	MFH	RMH	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	123,05 €/m ²	

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert	=	123,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	=	123,05 €/m²	
Fläche	×	175 m ²	
abgabefreier Bodenwert	=	21.533,75 € rd. 21.500,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 insgesamt **21.500,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für individuelles Bauland im Bereich der Stadt Celle.

Index 2019: 124

Index 2020: 143

Als zeitliche Anpassung an diesen ausgewiesenen Entwicklungstrend wird in dieser Wertermittlung eine Bodenpreisentwicklung in Höhe von rd. 10 % p.a. geschätzt und berücksichtigt. Evtl. eintretende Abweichungen von dieser Schätzung sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.4 Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus Nr. 9
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	153,54 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.09.2021 (2010 = 100)	139,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	685,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	952,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	146.193,11 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	2.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	148.693,11 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	70,00 %
• Betrag	104.085,18 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	44.607,93 €
• besondere Bauteile	500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	45.107,93 €

Gebäudesachwerte insgesamt		45.107,93 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.255,40 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	47.363,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	103.294,99 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	9.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“	=	93.794,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	103.294,99 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“	=	9.500,00 €
	rd.	93.794,99 €
		93.800,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 9			
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser		
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser		
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG		
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude		=	685,00 €/m² BGF
		rd.	685,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses 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).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Reihenmittelhaus Nr. 9 besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kelleraußentreppe	2.500,00 €	
Hauseingangstreppe mit Überdachung		500,00 €
Summe	2.500,00 €	500,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK 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. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (45.107,93 €)	2.255,40 €
Summe	2.255,40 €

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.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Die angesetzten Kosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der im Bereich des Gebäudes bestehenden Bauschäden, Baumängel und Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, *wie sie erforderlich sind, die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen.*

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Grundstücksbewertungen die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstörungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung i.Z.m. der Verkehrswertermittlung erfolgt. Hierzu wäre ein Sachverständiger für Bauschäden erforderlich. Es wird somit ausdrücklich angemerkt, dass die gemachten Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Feuchtigkeitsschaden Mauerwerk -5.000,00 € • Sanierung/Unterhaltung Kelleraußentür -1.000,00 € • Obergeschoss: Feuchtigkeitsschaden Deckenbereich Gebäudevorderseite -1.500,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeiner kleinteiliger Unterhaltungs- und Reparaturstau pauschal -2.000,00 € 	
Summe	-9.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich „A Bebautes Grundstück Wohnhaus“

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Reihenmittelhaus Nr. 9	1	Wohnung EG, OG	84,00		5,50	462,00	5.544,00
Summe			84,00	-		462,00	5.544,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.544,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	1.334,88 €
jährlicher Reinertrag	= 4.209,12 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,17 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	x 18,524
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= 77.969,74 €
abgezinster Bodenwert (0,783 x 16.900,00 €)	+ 16.834,50 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 94.804,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 9.500,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 85.304,24 €
	rd. 85.300,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Für das Bewertungsobjekt mit seiner Bebauung lagen dem Sachverständigen für diese Wertermittlung keine aktualisierten Planunterlagen der Bauakte vor. Tiw. Kleinflächige Grundrissveränderungen von nicht tragenden Innenwänden wurden in den Geschossen (KG, EG u. OG) vorgenommen. Hilfsweise wurden die Wohn- und Nutzflächen wurden mittels Umrechnungsfaktoren aus der Bruttogrundfläche des Gebäudes errechnet und auf Plausibilität geprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	300,00
Instandhaltungskosten	----	11,00	924,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	110,88
Summe			1.334,88 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Keller: Feuchtigkeitsschaden Mauerwerk -5.000,00 € • Sanierung/Unterhaltung Kelleraußentür -1.000,00 € • Obergeschoss: Feuchtigkeitsschaden Deckenbereich Gebäudevorderseite -1.500,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeiner kleinteiliger Unterhaltungs- und Reparaturstau pauschal -2.000,00 € 	
Summe	-9.500,00 €

5.6 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Nutzung	=	MFH

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 957 m ² Bewertungsteilbereich = 17 m ²
Nutzung	=	Garage

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.09.2021	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	123,05 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	17	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00
Nutzung	MFH	Garage	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	123,05 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	123,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	123,05 €/m²
Fläche	×	17 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	2.091,85 € rd. 2.090,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 insgesamt **2.090,00 €**.

5.7 Sachwertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“

5.7.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage	
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)		16,99 m ²
Baupreisindex (BPI) 01.09.2021 (2010 = 100)		139,0
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)		485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag		674,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude		11.453,81 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		11.453,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		46,67 %
• Betrag		5.345,49 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		6.108,32 €
Gebäudewert (inkl. BNK)		6.108,32 €
Gebäudesachwerte insgesamt		6.108,32 €
Sachwert der Außenanlagen	+	305,42 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	6.413,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.090,00 €
vorläufiger Sachwert	=	8.503,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung analog Wohnhaus)	x	1,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“	=	12.755,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“	=	12.755,61 €
	rd.	12.800,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % (analog Wohnhaus) der Gebäudesachwerte insg. (6.108,32 €)	305,42 €
Summe	305,42 €

5.8 Ertragswertermittlung Bewertungsteilbereich „B Bebautes Grundstück Garage“

5.8.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	2	Garage		1,00	-	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, analog Wohnhaus) (24,08 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 115,58 €
jährlicher Reinertrag	= 364,42 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,17 % Liegenschaftszinssatz, analog Wohnhaus und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	x 26,564
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= 9.680,45 €
abgezinster Bodenwert (0,689 x 2.090,00 €)	+ 1.440,01 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 11.120,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Grundstücks	= 11.120,46 €
	rd. 11.100,00 €

5.9 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- abgabenrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche = keine Angabe
- Nutzung = MFH

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

- Wertermittlungsstichtag = 01.09.2021
- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- abgabenrechtlicher Zustand = frei
- Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 957 m²
Bewertungsteilbereich = 664 m²
- Nutzung = Garagenhof

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.09.2021	x 1,07	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 123,05 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	664	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00	
Nutzung	MFH	Garagenhof	x 0,40	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 49,22 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 49,22 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 49,22 €/m²	
Fläche			x 664 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 32.682,08 € rd. 32.700,00 €	

E1

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks ist als **Verkehrsfläche, hier als Wegefläche** anzusehen. Richtwerte für Verkehrsflächen sind im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nicht ausgewiesen. Vergleichswerte für Bodenwerte von Verkehrsflächen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Anpassung der zu bewertenden Grundstücksfläche gegenüber einem üblicherweise bebauten Grundstück wird in Höhe von rd. 40% des Bodenrichtwertes sachverständig aufgrund von Erfahrungswerten frei geschätzt und vorgenommen.

5.10 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“ (vgl. Bodenwertermittlung)		32.700,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	13.280,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“	=	45.980,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	42.915,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA“	=	3.065,00 €
	rd.	3.070,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Flächenbefestigung, Zeitwertschätzung 664 m ² x i. M. 20,00	13.280,00 €
Summe	13.280,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-42.915,00 €
• lfd. Nr. 2/zu 1 fremde Miteigentumsanteile mit 14/15, gerundet	-42.915,00 €	
Summe		-42.915,00 €

5.11 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Wegefläche 1/12 MEA“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Nutzung	=	MFH

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 957 m² Bewertungsteilbereich = 101 m²
Nutzung	=	Wegefläche

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	115,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.09.2021	× 1,07	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	123,05 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	101	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Nutzung	MFH	Wegefläche	× 0,40	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	49,22 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	49,22 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	49,22 €/m²	
Fläche		×	101 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	4.971,22 € rd. 4.970,00 €	

E1

Die Flächen des Bewertungsteilbereiches sind als **Verkehrsflächen, hier als Wege- und Grünflächen** einzustufen. Richtwerte für Verkehrsflächen sind im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses nicht ausgewiesen. Vergleichswerte für Bodenwerte von Verkehrsflächen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die Anpassung der zu bewertenden Grundstücksfläche gegenüber einem üblicherweise bebauten Grundstück wird in Höhe von rd. 40% des Bodenrichtwertes sachverständig aufgrund von Erfahrungswerten frei geschätzt und vorgenommen.

5.12 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Wegefläche 1/12 MEA“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Weg Reihenanlage 1/12 MEA“ (vgl. Bodenwertermittlung)	4.970,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 2.525,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Weg Reihenanlage 1/12 MEA“	= 7.495,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 6.875,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D 3/zu1 Weg Reihenanlage 1/12 MEA“	= 620,00 €
	rd. 620,00 €

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung und Grünflächen, 101 m2 x rd. 25,00 €/m2	2.525,00 €
Summe	2.525,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.875,00 €
• lfd. Nr. 3/zu1, fremde Miteigentumsanteile 11/12	-6.875,00 €
Summe	-6.875,00 €

5.13 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.13.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.13.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A lfd. Nr. 4, (Teil von 1) Bebautes Grundstück Reihenmittelhaus,	85.300,00 €	93.800,00 €
B lfd. Nr. 1 Bebautes Grundstück Garage,	11.100,00 €	12.800,00 €
Summe lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 5	96.400,00 €	106.600,00 €
C 2/zu1 Garagenhof 1/15 MEA D 3/zu1 Weg Reihenschananlage 1/12 MEA	3.070,00 € 620,00 €	3.070,00 € 620,00 €
Summe lfd. Nr. 2, 3 und 4	4.208,00 €	4.208,00 €
Gesamtsumme	100.090,00 €	110.290,00 €

5.13.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **110.290,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **100.090,00 €** ermittelt.

5.13.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[110.290,00 \text{ €} \times 1,000 + 100.090,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } 108.000,00 \text{ €}$.

5.13.5 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Reihenmittelhaus und Garage bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg Nr. 9 sowie zugehöriger Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Wegeflächen

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2021 mit rd.

108.000 €

in Worten: einhundertachttausend Euro

geschätzt.

Suderburg, den 25. September 2021

.....
Dipl. – Ing.
Klaus – Dieter Zimmerling

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.

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.

6 Rechtsgrundlagen,

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1: unmaßstäblich

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Ansichten Reihenmittelhaus Nr. 9

Anlage 6: Grundriss Kellergeschoss (Systemzeichnung)

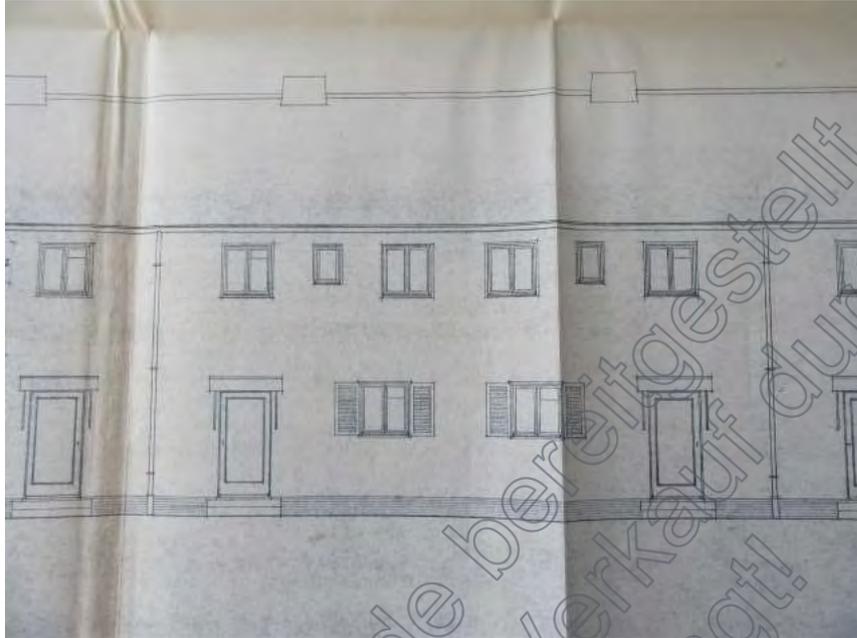
Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss (Systemzeichnung)

Anlage 8: Grundriss Obergeschoss (Systemzeichnung)

Anlage 9: Garage, Ansicht, Grundriss, Schnittzeichnung

Anlage 10: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes

Anlage 5: Ansichten des Wohnhauses



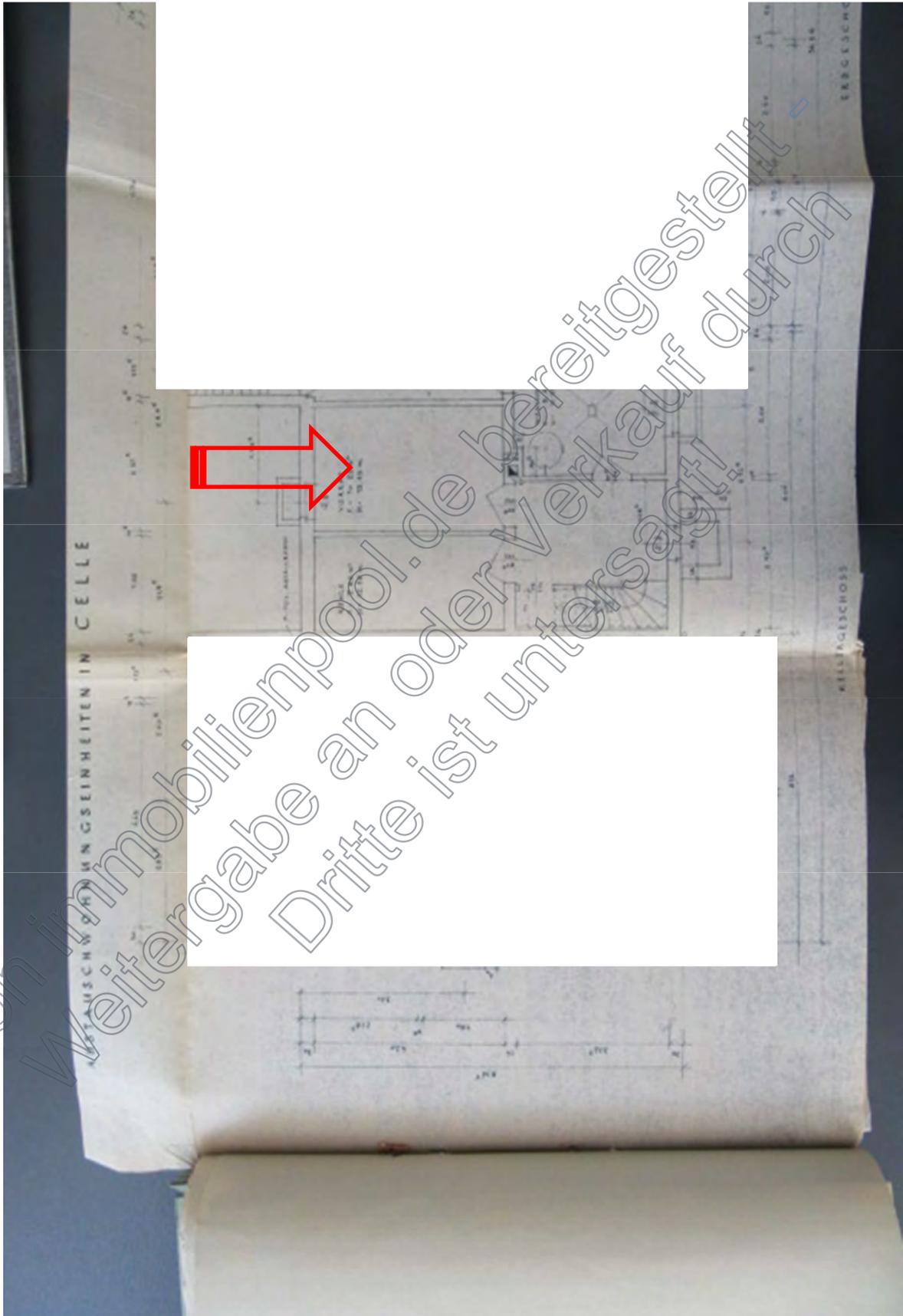
Vorderansicht



Ansicht Gebäuderückseite

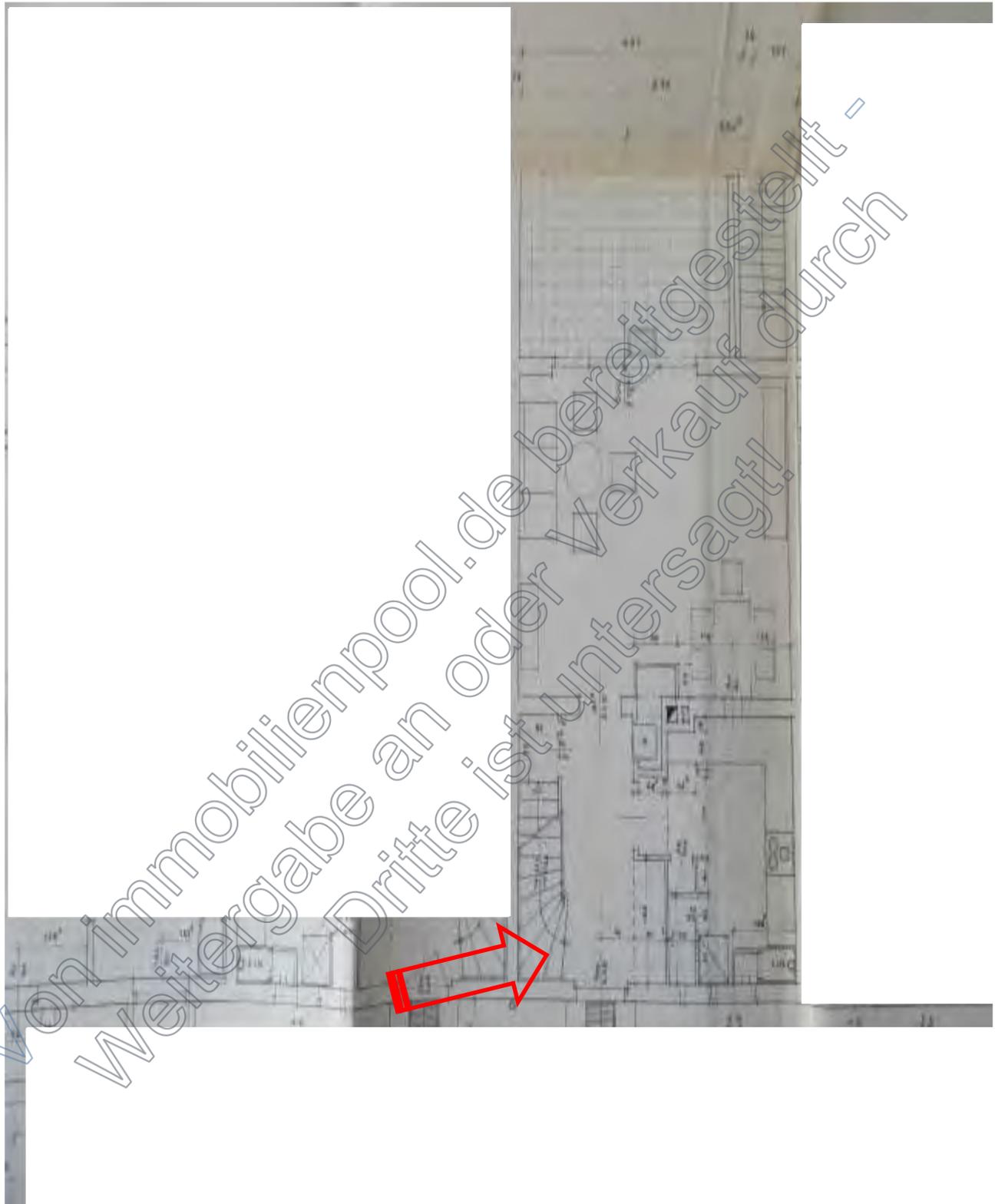
(Entnommen der Bauakte, unmaßstäblich)

Anlage 6: Grundriss Kellergeschoss (Systemzeichnung)



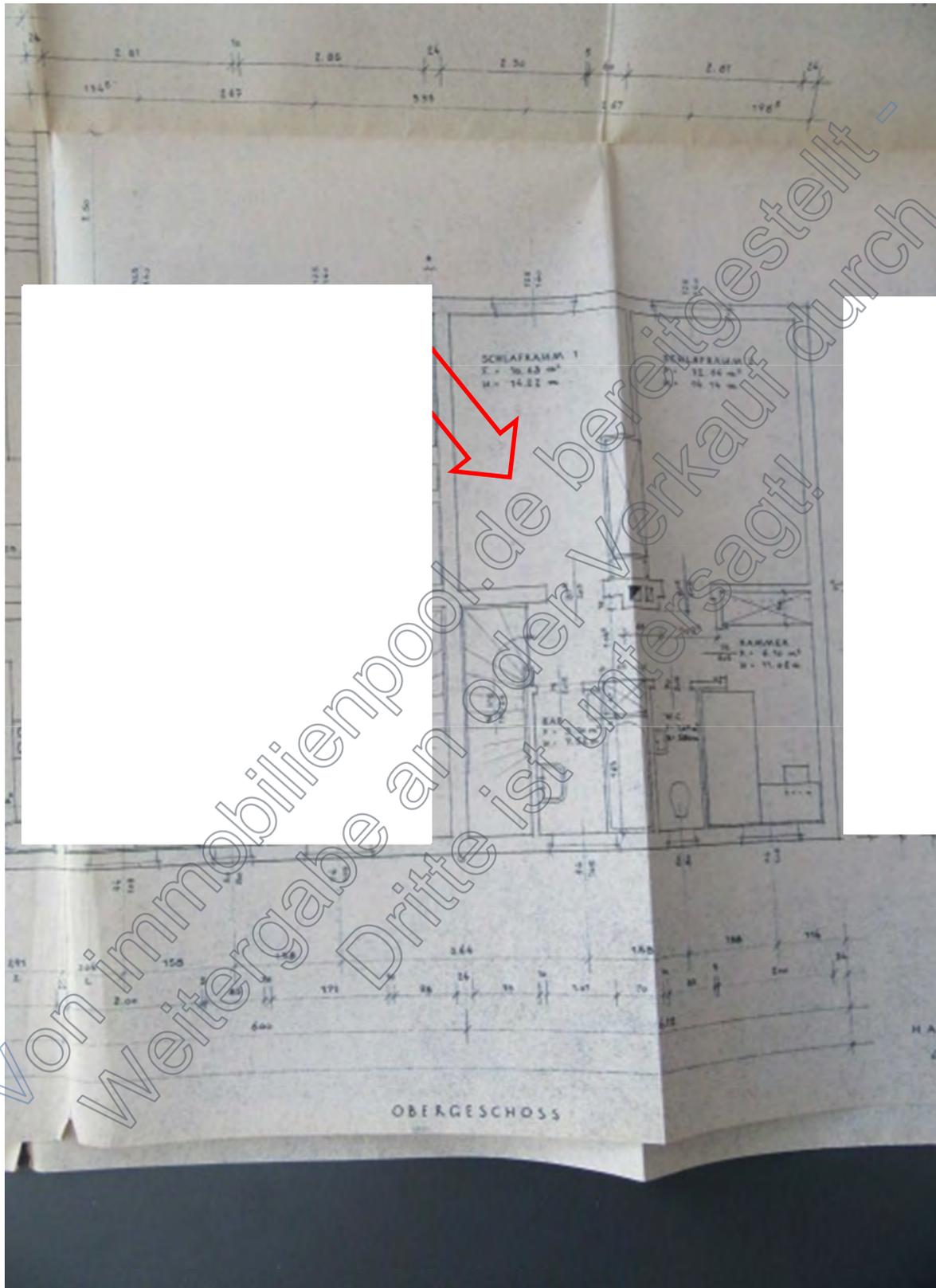
(Entnommen der Bauakte, unmaßstäblich)

Anlage 7: Grundriss Erdgeschoss (Systemzeichnung)



(Entnommen der Bauakte, unmaßstäblich)

Anlage 8: Grundriss Obergeschoss (Systemzeichnung)



(Entnommen der Bauakte, unmaßstäblich)

Anlage 10: Fotodokumentation des Bewertungsobjektes



Reihenendhaus Nr. 9, Vorderansicht

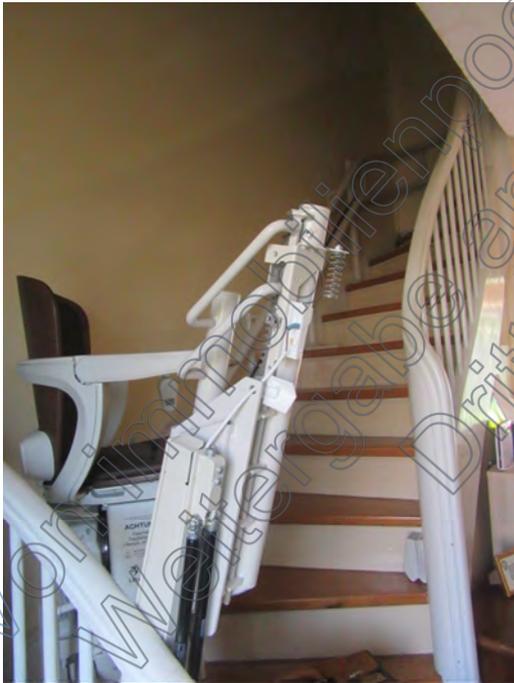


Gebäuderückseite, Grundstücksfläche



Ausbauzustand Bodenbeläge

Innenflurbereich



Innenflurbereich mit Treppenlift

Wohnraum, Terrassenausgang



Treppenanlage



Kellertreppe



Ausbauzustand Bodenbeläge



Feuchtebelastetes Mauerwerk



OG-Decke Feuchtigkeitsschaden



Heizungsanlage



Kellermauerwerk, Feuchtigkeitsschaden



Feuchtebelastetes Mauerwerk, Außentreppe



Kelleraußentreppe



Garage auf Flurstück 1123



Miteigentumsanteil an Garagenhoffläche
Flurstück 1127



Miteigentumsanteil an Flurstück 1127



Miteigentumsanteil an Wegefläche
Flurstück 1112