

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!**

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache 75 K 5/24
des Amtsgericht Göttingen
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Resthof mit Zweifamilienwohnhaus, Scheune und Schuppen
Adresse:	Bachstraße 21, 37191 Reiffenhausen
Baujahr:	um 1900
Wohnflächen:	219 m ²
Grundstück:	707 m ² , gemischte Baufläche



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit
rd. **48.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **digitale Ausfertigung**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 41 Seiten, davon sind 29 Seiten Gutachtentext und 4 Anlagen mit 12 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde auftragsgemäß in 4 Ausfertigungen zzgl. einer digitalen Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1. Lage	5
2.1.1. Großräumige Lage	5
2.1.2. Kleineräumige Lage	5
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4. Privatrechtliche Situation	6
2.5. Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	8
3.1. Zweifamilienwohnhaus	8
3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.3. Gebäudekonstruktion	11
3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.1.6. Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2. Nebengebäude	13
3.3. Außenanlagen	14
4. Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1. Grundstücksdaten	14
4.2. Bodenwertermittlung	15
4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2. Bodenwertberechnung	15
4.3. Sachwertermittlung	17
4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.3.2. Sachwertberechnung	18

4.3.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung	19
4.4.	Ertragswertermittlung	23
4.4.1.	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2.	Ertragswertberechnung	23
4.4.3.	Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung	24
4.5.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
4.5.1.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.5.2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.5.3.	Wert des Nießbrauchs	27
4.5.4.	Verkehrswert	28
5.	Anlagen	30
5.1.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	30
5.2.	Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen	31
5.3.	Behördenauskünfte	34
5.4.	Fotodokumentation	35

1. Allgemeine Angaben

1.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Resthof mit teilunterkellertem zweigeschossigem Zweifamilienwohnhaus, Scheune, Schuppen und Überdachung

Objektadresse: Bachstraße 21, 37191 Reiffenhausen

Grundbuch-/ Katasterangaben: Grundbuch von Reiffenhausen Blatt 733, laufende Nr. 1 im Bestandsverzeichnis, Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 21, Größe 707 m²

1.2. Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Göttingen

Auftrag vom: 18.04.2024

Eigentümer: datenschutzrechtliche Angaben werden dem Amtsgericht in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt

1.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024

Tag der Ortsbesichtigungen: Ortstermin 28.05.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Zwangsverwalter und der Sachverständige

Ablauf der Ortstermin: die Verfahrensbeteiligten wurden über den anberaumten Ortstermin informiert; die Eigentümerin bestätigte den Ortstermin, nahm daran aber nicht teil, da sie nicht im Besitz des Schlüssels zum Bewertungsobjekt ist; über den Zwangsverwalter wurde die Innenbesichtigung organisiert, der vordere Gebäudeteil (Haupthaus) konnte im Beisein des Zwangsverwalters begutachtet werden; der hintere Gebäudeteil (ehemaliges Stallgebäude, jetzt Wohnraum) sowie das Kellergeschoss waren verschlossen und der Zutritt nicht möglich; die Begutachtung wurde seitens des Sachverständigen bildlich dokumentiert

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: - örtliche Fachinformationen und Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte über die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
- Baulastenauskunft über den Landkreis Göttingen
- Fotodokumentation vom Bausachverständigenbüro angefertigt

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

2.1.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Stadt/Gemeinde:	Reiffenhausen – Ortsteil der Gemeinde Friedland im Landkreis Göttingen mit ca. 570 Einwohnern; eine Kindertagesstätte befindet sich im Ort, Grund-, Real und weiterbildende Schulen in den größeren Nachbargemeinden, Reiffenhausen verfügt über ein Freibad und einen Campingplatz; insgesamt dörfliche Infrastruktur
überörtliche Anbindung:	ländliche Abgeschlossenheit in dennoch guter Verkehrslage mit Anbindung zu den Bundesautobahnen 7 und 38 in ca. 5 km Entfernung; ca. 16 km Entfernung zur Kreisstadt Göttingen mit ICE-Bahnhof; mäßig gute öffentliche Verkehrsanbindungen durch regionalen Busverkehr

2.1.2. Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	im Ortskern von Reiffenhausen in dörflich ruhiger Wohnlage
Art der Bebauung/ Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich offene Wohnbebauung mit unterschiedlich großen Hof- und Gartengrundstücken im näheren Umfeld; insgesamt typisch dörflicher Wohncharakter
Topografie/ geografische Ausrichtung:	normale Grundstücksausrichtung mit ostseitiger Straßenanbindung und westseitigem Gartenteil

2.2. Gestalt und Form

Gestalt/ Profil:	rechteckige Grundstücksform; relativ ebenes Geländeprofil
------------------	---

Grundstücksgröße: 707 m²

2.3. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/-ausbau: *Bachstraße* – zweispurig asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege

Versorgungsleitungen und

Abwasserbeseitigung: voll erschlossen; elektr. Strom, Internet, Telefon, Trinkwasser sowie Kanalanschlüsse Abwasser aus öffentl. Ver- und Entsorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten: der gartenseitige Schuppen ist grenzbebaut; sonst keine bekannt

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

Grundbuch von Reiffenhausen Blatt 733, Abtlg. II

- Nießbrauch (der Übergabevertrag, der den Nießbrauch beinhaltet, wurde vom Grundbuchamt angefordert; im Vertrag wird der Nießbrauch mit einem Jahreswert von 6.000 € beziffert; das Nießbrauchrecht erstreckt sich auf das gesamte zu bewertende Grundstück)

- befristete Rückauflassungsvormerkung

- Zwangsversteigerung

- Zwangsverwaltung

Anmerkung: keine

Bodenordnungsverfahren: keine

nicht eingetragene Rechte und

Lasten:

keine bekannt; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis: laut Schreiben des Landkreises Göttingen vom 30.05.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjektes keine Baulasten eingetragen

Altlastenverzeichnis: es handelt sich um keinen altlastenverdächtigen Standort nach Ansicht des Sachverständigen

Denkmalschutz: laut Liste der Baudenkmäler des Landkreises Göttingen handelt es sich hier um ein Kulturdenkmal der Baudenkmalgruppe *Bachstraße*

(Anlage 5.3. Behördenauskünfte)

Bauplanungsrecht

Darstellung im Bebauungsplan: das Bewertungsobjekt befindet sich nicht innerhalb eines rechtgültigen Bebauungsplanes

wertbeeinflussende

Satzungen: keine

Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

2.7. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Die Berechnung der Bruttogrund- als auch der Wohn- und Nutzflächen erfolgte anhand der Liegenschaftskarte.

Die Gebäudeabmessungen wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft.

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

derzeitige Nutzung:	reine Wohnnutzung im Einfamilienhaus
nachhaltige Mieterträge:	die mittelfristig nachhaltige Netto-Kaltmiete wird für den gesamten Wohnraum mit 3,60 €/m ² , für die Lagerflächen der Scheune und Schuppen mit 0,50 €/m ² , 0,70 €/m ² und 0,80 €/m ² , für den Pkw-Stellplatz innerhalb der Scheune mit 25 € im Monat und für den überdachten Freisitz mit 1,20 €/m ² eingeschätzt

3. Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso wird unterstellt, dass das Gebäude baulich legal errichtet wurde.

3.1. Zweifamilienwohnhaus

3.1.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	teilunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Hauptgebäude und daran direkt angrenzendem ehemaligen Stallgebäude, das zu Wohnraum aus- bzw. umgebaut wurde (der hintere Gebäudeteil kann hier
-------------	---

nicht beschrieben werden, da dieser Teil nicht von innen besichtigt werden konnte)

Baujahr: um 1900

Modernisierungen: Modernisierung vermutlich in den 1990er Jahren; Aus- und Umbau des angrenzenden Stallgebäudes zu Wohnraum in den 1990er Jahren; Dachdeckung, Dachgeschossausbau, Fenster, Heizung mit Leitungssystem und Heizkörper, Elektrik, Bäder, Fußböden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (laut Modellansätze der ImmoWertV 2021)

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt über die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades, hier:

Modernisierungselemente	max. Punkte	verteilte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		2

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der folgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel berechnet: $\text{Alter} / \text{GND} * 100\%$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel: $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	80 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	80 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6726	1,4576	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

daraus ergibt sich:

$$\text{relatives Alter} = \text{Alter} / \text{GND} * 100\%$$

$$= 80/80*100$$

$$= 100 \%$$

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2/\text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$\text{RND} = 1,0767 * 80^2/80 - 2,2757 * 80 + 1,3878 * 80$$

$$\text{RND} = 15,10$$

Restnutzungsdauer:

bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren ergibt sich bei 2 Modernisierungspunkten eine Gebäuderestnutzungsdauer von **15 Jahren**

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine wesentlichen

Außenansicht: überwiegend Fachwerkfassade mit Münchner Rauputz innerhalb der Gefache, Natursteinsockel; mäßig gutes Erscheinungsbild mit lokal unfertigen Reparaturmaßnahmen an der Fachwerkfassade

3.1.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bruttogrundfläche: 369 m²

Wohn-/ Nutzflächen: Kellergeschoss: 30 m² (nur Haupthaus)

Erdgeschoss: 80 m²

Obergeschoss: 85 m²

Dachgeschoss: 54 m²

⇒ die ermittelten Wohn-/Nutz- und Bruttogrundflächen sind Zirkamaße; die Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Liegenschaftskarte berechnet; die Gebäude-maße wurden vor Ort hinreichend auf Plausibilität überprüft; sie dienen nur dieser Wertermittlung

3.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Fach- und Mauerwerkkonstruktion

Geschosse: zweigeschossig; Teilkeller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss; Spitzboden aufgrund geringer Raumhöhe nicht ausbaufähig

Fundamente: Naturstein/ Beton

Umfassungswände: mindestens 40 cm Naturstein-Mauerwerk im Kellergeschoss; sonst 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache, lokale Ausbesserungen an maroden Fachwerkschwell- und -Stützbalken an südostseitiger Gebäudeecke; hinteres ehemaliges Stallgebäude ca. 40 cm Mauerwerk (teils erneuert)

Innenwände: überwiegend 14 cm Fachwerk mit Stroh-/ Lehmgefache

Geschossdecken: über Kellergeschoss vermutlich Strahlträgerdecke (anhand der Informationen der Eigentümer); sonst Holzbalkendecken; im 1. OG sind die Folgeschäden (Deckendurchbruch) eines Wasserschadens noch vorhanden

Treppen: geschlossene viertelgewendelte Holztreppe aus dem Baujahr; im Zuge der Grundmodernisierung erneuerte Holzstufen der Geschosstreppe EG-OG

Fenster:	teils zweifachverglaste Holzfenster aus den 1990er Jahren; vereinzelt auch zweifachverglaste Kunststofffenster neueren Baujahres
Dachkonstruktion:	vermutlich übliche Holzkonstruktion mit Zwischensparren- dämmung, Gipskartonbekleidung und Tonziegeldeckung
Dachform:	Satteldach
Balkon/Terrasse:	keine

3.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	über öffentl. Ver- und Entsorgung
Elektroinstallation:	Leitungs- und Schaltersystem; teils im Zuge der Grund- modernisierung erneuert
Heizung:	Plattenheizkörper über Holzvergaserofen beheizt beide Wohnungen; der Ofen ist seit geraumer Zeit defekt, dadurch wurde des Leitungssystem teils beschädigt

3.1.5. Raumausstattungen und Ausbauzustand

*(hier wird überwiegend nur der vordere Gebäudeteil beschrieben, da nur hier eine Innen-
besichtigung stattfinden konnte)*

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat über Dielenfußboden; Fliesen im Erdgeschoss-Duschbad
Wandbekleidung:	geputzt und tapeziert, Erdgeschoss-Duschbad teils gefliest, teils ohne Bekleidungen bzw. im unfertigem Ausbauzustand
Deckenbekleidung:	geputzt und tapeziert, teils ohne Bekleidungen bzw. im unfertigem Ausbauzustand; Deckendurchbruch im 1. OG zum Dachgeschoss aufgrund eines akuten Wasserbefalls
Türen:	holzfurnierte Innentüren mit Holzzargen; Holzeingangstüren im Haupteingang und Nebeneingang; insgesamt überaltert und überwiegend verschlissen
Sanitäre Einrichtungen:	erneuertes Duschbad im Erdgeschoss; sonst nur unfertige Badinstallation im Dachgeschoss; laut Eigentümer befindet sich im hinteren Gebäudeteil ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Bad mit Badewanne im 1. Obergeschoss
Küchenausstattung:	nur Kücheninstallation im Haupthaus vorhanden; hinterer Gebäudeteil laut Eigentümer mit Küchenmobiliar

Ausstattung: insgesamt mäßig zeitgemäßer Ausstattungsstandard; teils unüblich stark verschlissen; laut Eigentümer auch im hinteren Gebäudeteil, hier auch lokaler Schimmelbefall; insgesamt Modernisierungsbedarf in allen Ausbaugewerken

3.1.6. Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile/ Anlagen: keine

Besonnung/ Belichtung: normale natürliche Belichtung

Bauschäden/ Baumängel: keine ersichtlichen, keine bekannt

wirtschaftliche

Wertminderungen: keine bekannt

energetischer

Gebäudezustand: schlecht; entspricht nicht den heutigen hohen Anforderungen der EnEV

Bau- und Unterhaltungszustand:

noch solide Rohbaukonstruktion; insgesamt überalterter und unüblich stark verschlissener Ausstattungsstandard mit Modernisierungsbedarf in allen Ausbaugewerken

besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale: 25 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert wegen insgesamt unüblich hohem Verschleiß und dem daraus resultierenden Modernisierungsbedarf in fast allen Ausbaugewerken (-30.445,91 €); Einbau Heizung einschließlich Leitungssystem teilweise (-20.000 €); 10,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von 121.783,63 € wegen fehlender Innenbesichtigung des hinteren Gebäudeteils (-12.178,36 €); sonst übliche Abzüge über die Baualtersklasse

3.2. Nebengebäude

Schuppen

grundsolide Fachwerkkonstruktion mit Lehmgefache, zweigeschossig, nicht unterkellert; Satteldach mit ordnungsgemäßer Tonziegeldeckung; insgesamt solides Erscheinungsbild; Nutzfläche ca. 18 m² im Erdgeschoss, teils mit Wandfliesen als Waschküche genutzt

Scheune

solide Fach- und Mauerwerkkonstruktion mit Lehm- und Mauerwerkgefache, zweigeschossig,

nicht unterkellert; Satteldach mit ordnungsgemäßer Tonziegeldeckung teils mit Holzbalken-zwischendecke, gemauerter separater Innenraum innerhalb der Scheune; Nutzfläche ca. 118 m² im Erdgeschoss als Lagerfläche und Pkw-Stellfläche; 5 Photovoltaikplatten mit nicht festgestellter Nutzungsqualität und Alter werden als wertneutral Null betrachtet

Überdachung

solide Holzkonstruktion zwischen Schuppen und Scheune, Pultdach mit Tonziegel- und lichtdurchlässiger Wellplattenabdeckung; Nutzfläche ca. 15 m² als Freisitzfläche

gartenseitiger Schuppen

kleiner massiver Schuppen in Mauerwerkkonstruktion mit Pultdach mit Tonziegeldeckung; Nutzfläche ca. 6 m²

3.3. Außenanlagen

Versorgungsanschlüsse vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss; mit Betonplatten befestigte Hoffläche und Überdachung; gartenseits mit Gehwegplatten befestigte aber stark zugewachsene Freifläche, sonst einfache ungepflegte Rasenfläche; durch einen Maschendrahtzaun sowie über die angrenzende Nachbarschaftsbebauung eingefriedet; Hoffläche ist über ein breites Schieb- Stahltor mit einflügeliger Tür zugänglich

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1. Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Scheune und Schuppen bebaute Grundstück Bachstraße 21 in 37191 Reiffenhausen zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 ermittelt.

Grundbuch <i>Reiffenhausen</i>	Blatt 733	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Reiffenhausen</i>	Flur 10	Flurstück 34/1	Fläche 707 m ²

4.2. Bodenwertermittlung

4.2.1. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§40 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§40 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde bzw. dem Bodenrichtwert (§13 ImmoWertV)

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 13 ImmoWertV sowie § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 13 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2. Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 36,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	707 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 36,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 36,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,03	Extrapolation des hier steigenden Bodenrichtwertes

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 37,08 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000,00	707,00	× 0,98	vergleichsweise geringere Grundstücksgröße
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 36,34 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 36,34 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 36,34 €/m ²	
Fläche	× 707,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 25.692,38 € rd. 25.692,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 insgesamt 25.692 €.

4.3. Sachwertermittlung

4.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist nach wie vor getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf.

nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist

abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks.

Die Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren werden aus schadensfreien Objekten abgeleitet.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen markt-angepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.3.2. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Scheune	Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	369,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 28.05.2024 (2010 = 100)	181,2		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	772,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.398,86 €/m ² BG		

Herstellungskosten			
• Normgebäude	516.179,34 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	516.179,34 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre		
• prozentual	81,25 %		
• Betrag	419.395,71 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	96.783,63 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	96.783,63 €	12.000,00 €	8.000,00 €

Gebäudebezeichnung	gartenseitiger Schuppen	Überdachung	
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
Baupreisindex (BPI) 28.05.2024 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
• Modell			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			
• Restnutzungsdauer (RND)			
• prozentual			
• Betrag			

Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.000,00 €	2.000,00 €	

Gebäudesachwerte insgesamt	121.783,63 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 121.783,63 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.692,00 €
vorläufiger Sachwert	= 147.475,63 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 110.606,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 62.624,27 €
(marktangepasster) Sachwert	= 47.982,45 €
	rd. 48.000 €

4.3.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Gemäß § 8 (3) ImmoWertV gehören hierzu bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese können, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ sind im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts zu berücksichtigen (§ 8 (2) ImmoWertV) wenn sie in dem bisherigen Berechnungsgang der Wertermittlungsverfahren noch keine hinreichende Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen. Die Berücksichtigung von Rechten und Belastungen fällt ebenfalls in den Regelungsgehalt des § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Im Sachwertverfahren wurden die üblichen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Herstellungskosten, der Restnutzungsdauer, der Alterswertminderung und des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die nicht im Umfang der Wertermittlung enthaltenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ werden hier gesondert berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.445,91 €
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25,00 % Abzug vom vorläufigen Gebäudesachwert von 121.783,63 € wegen insgesamt unüblich hohem Verschleiß und dem daraus resultieren Modernisierungsbedarf in fast allen Ausbaugewerken 	

Modernisierungsbesonderheiten	-20.000,00 €
▪ Einbau Heizung einschließlich Leitungssystem teilweise	-20.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-12.178,36 €
▪ 10,00 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Gebäudesachwert von 121.783,63 € wegen fehlender Innenbesichtigung des hinteren Gebäudeteils	
Summe	-62.624,27 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte oder pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in der Bewertungsliteratur 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. Im Bewertungsfall sind keine, über die in der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) hinausgehende, kostenanteilmäßig bedeutsame Bauteile zu berücksichtigen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK; hier 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Bewertungssachverständige 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 „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Die Standardstufe im hiesigen Bewertungsfall wird als überaltert und verschlissen eingestuft (Standardstufe 2,1 für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser).

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Gebäudeflächen Bruttogrundflächen – BGF oder Wohn- und Nutzflächen), wurden von mir zusammengestellt. Die Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Liegenschaftskarte neu berechnet und vor Ort auf Plausibilität überprüft. Diese Flächenermittlungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 181,2 für Wohngebäude). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in der Fachliteratur verglichen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden 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 ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes 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 Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und inwieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Hier erfolgt kein gesonderter Wertansatz, da die Außenanlagen im üblichen Umfang in den NHK 2010 enthalten sind.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind Bestandteil der NHK 2010 und weichen beim Bewertungsobjekt nicht von den üblichen Größen ab.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Die Gesamtnutzungsdauer wird anhand der Modellansätze der ImmoWertV 2021 festgelegt; hier 80 Jahre bei Wohngebäuden.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Im

Bewertungsfall erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021; hier 15 Jahre unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 ImmoWertV)

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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich hier keine ins Detail eingehende Bauschadensbegutachtung erfolgen kann (wenn dennoch notwendig, ist dazu die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind; sh. auch unter dem Punkt *besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*.

Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt 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. Sachwertfaktors. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwert-ermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungs-faktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Der Sachwertfaktor wurde für den Bewertungsfall aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Göttingen sowie den Sprengnetter Marktdaten sowie über die Grundstücksmarktbesonderheiten derartiger Objekte abgeleitet; hier 0,75.

4.4. Ertragswertermittlung

4.4.1. Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag.

Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 14 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grundes und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2. Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Zweifamilienhaus	Wohnraum EG	80,00	1,00	3,60	288,00	3.456,00	
	Wohnraum OG	85,00		3,60	306,00	3.672,00	
	Wohnraum DG	54,00		3,60	194,40	2.332,80	
Scheune	Lager	100,00		0,70	70,00	840,00	
	Pkw-Stellplatz			-	25,00	300,00	
Schuppen gartenseitiger Schuppen	Waschküche EG	18,00		0,80	14,40	172,80	
	Gartengeräte	6,00		0,50	3,00	36,00	
Überdachung	Freisitz	15,00		1,20	18,00	216,00	
Summe		358,00		1,00		918,80	11.025,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.025,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (35,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.858,96 €
jährlicher Reinertrag	= 7.166,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,30 % von 25.692,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 590,92 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.575,72 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,566
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 82.630,50 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.692,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 108.322,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 62.624,27 €
Ertragswert	= rd. 46.000 €

4.4.3. Erläuterungen zu Begriffen und Wertansätzen in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen

abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Die hier erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des Landkreises Göttingen, über Internetrecherchen und der eigenen Mietpreissammlung ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Bewertungsfall wurde der Liegenschaftszinssatz objektspezifisch über den Immobilienmarktbericht 2021 für den Landkreis Göttingen mit 2,30 % abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Erst der Reinertrag verschafft dem Eigentümer des Grundstücks die erwartete Verzinsung des Kapitals, das sich im Vermögenswert des Grundstücks (Verkehrswert) ausdrückt. Aus dem Jahresrohertrag sind daher die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien), die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind die Grundsätze der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zugrunde zu legen.

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Barwertfaktor berücksichtigt.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten haben die Größe des zu verwaltenden Objektes, die Anzahl der Mieteinheiten im Objekt und sein Mietvolumen. Je weniger Mieter innerhalb eines Gebäudes zu betreuen sind, desto geringer sind bei gleichem Mietaufkommen die Verwaltungskosten.

- 420 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 - 46 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz
- (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Instandhaltungskosten sind maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der Ausstattung eines Gebäudes bzw. der Gestaltung der Außenanlagen abhängig. Gebäude bzw. Außenanlagen mit einer guten Beschaffenheit erfordern einen geringeren Aufwand, eine aufwendige Ausstattung, einen höheren Aufwand als der Durchschnitt und umgekehrt. Die Instandhaltungskosten nehmen mit zunehmendem Gebäudealter bzw. Alter der Außenanlagen zu und streuen in den einzelnen Jahren sehr stark. In einigen Jahren fallen sehr niedrige Kosten an, in anderen sehr hohe. Deshalb ist selbst ein mehrjähriger Durchschnitt der am Wertermittlungsobjekt anfallenden Instandhaltungskosten i. d. R. nicht verwendbar.

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

- 13,80 €/ m² Wohnfläche (jährlich)
 - 104 €/ Garagen- oder Einstellplatz (jährlich)
- (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

-2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages (Stand 01.01.2024 – nach jährlicher Anpassung)

In den Bewertungsmodellen der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) sind bei einer Wohnnutzung die aufgeführten Regelsätze anzusetzen.

Wohnnutzung	Regelsatz	Ansatz bei Bewertungsobjekt	BWK (€)
Verwaltungskosten	420 € Wohnung	1	420
	46 € Garage/ Stellplatz	1	46
Instandhaltungskosten	13,80 €/m ² Wohnfläche	219	3.022
	104 € Garage/ Stellplatz	1	104
Mietausfallwagnis	2 % des Rohertrages	11.026	221
Summe			3.813
BWK (%)			34,58

Die in der obigen Tabelle ermittelten 3.813 € entsprechen ca. 34,58 % des Rohertrages. Unter Abwägung der Objektbesonderheiten werden hier seitens des Sachverständigen die hier anzusetzenden Bewirtschaftungskosten zusammenfassend zu 35 % des Rohertrages gerundet ermittelt.

4.5. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert: 48.000 €

Ertragswert: 46.000 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertverfahren differieren nur um ca. 4 %.

4.5.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren, was jedoch hier nicht vorgenommen wurde.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insbesondere bei Anwendungen des Sach- und Ertragswertverfahrens führen die Verfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert, sondern lediglich zum Ertrags- und Sachwert.

Bei Grundstücken mit der Nutzung des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten).

Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Plausibilitätsgetreu sind auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3. Wert des Nießbrauchs

Unter laufender Nummer 1 der Abteilung II des Grundbuchs von Reiffenhausen Blatt 733 ist ein Nießbrauch eingetragen. Der Wert des Nießbrauchrechtes zum Bewertungsstichtag 28.05.2024 soll ermittelt werden.

Der Nießbrauch ist ein Wohn- und Nutzungsrecht, welches hier laut Auskunft des Sohnes der Nießbrauchnehmerin für die gesamte Immobilie vergeben wurde. Das Recht wurde hier lebenslang erteilt und ist somit an die zu erwartende Lebenszeit der berechtigten Person als solche unveräußerlich und unvererbbar. Der Jahreswert des Nießbrauchs wurde im Übergabevertrag vom 26.01.2012 mit 6.000 € beziffert.

Der Nießbrauch ist für eine weibliche Person, die am 06.12.1936 geboren wurde, grundbuchlich eingetragen.

- Geburtsdaten: 06.12.1936
- Geschlecht: weiblich
- festgesetzter Jahreswert: 6.000 €

Bei einem geschätzten nachhaltigen durchschnittlichen Kapitalzinssatz von 3,0 % und einer Mietdynamik von zur Zeit 2,0 % im Kapitalisierungszeitraum, wird von einem angemessenen Zinssatz von 1,0 % ausgegangen.

⇒ maßgeblicher Leibrentenbarwertfaktor bei einem Alter von 87 Jahren: 5,361

Belastung des Grundstücks durch das Recht

jährlicher Vorteil aus:

- Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten + 0 €

jährlicher Nachteil aus:

- Jahreswert Nießbrauch 6.000,00 €
- Übernahme von Kosten und Lasten + 0 €

Summe 6.000,00 €

Leibrentenbarwertfaktor (1,0%) einer 87-jährigen Frau * 5,361

32.166 €

Der Wert des Nießbrauchrechtes zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 beträgt rd. 32.000 €.

Dies ist zugleich die wirtschaftliche Wertminderung des Bewertungsobjektes, die sich hier aus dem kapitalisierten Nachteil der geplanten zukünftigen Nutzung des Grundstückseigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts ergibt.

4.5.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß §194 des BauGB 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung eines Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag) und der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde liegende Zustand des Gebäudes festzustellen (Qualitätsstichtag) und zu beschreiben. In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist. Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen. Aufwendungen, die aus Anlass der Veräußerung des Grundstücks entstehen, wie Abstandszahlungen, Ersatzleistungen, Steuern oder Gebühren sowie sonstige Umstände, die nur den Preis im einzelnen Falle beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Der Verkehrswert des in der Zwangsversteigerung im Grundbuch von Reiffenhausen Blatt 733 eingetragenen unbelasteten Grundstücks Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1, Bachstraße 21

wird zum Wertermittlungstichtag 28.05.2024 mit rd.

48.000 €

in Worten: Achtundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Heilbad Heiligenstadt, den 01.08.2024

Dipl.-Ing. Ralf Schwabe

5.2. Berechnungen Bruttogrund-, Wohn- und Nutzflächen

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
Zweifamilienwohnhaus Bachstraße 21 37191 Reiffenhausen		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
1. <u>Wohnhaus</u>						
1.1.	Kellergeschoss (Teilkeller)	6,70	6,00	40,20	1	40
1.2.	Erdgeschoss Durchgang	6,70	12,50	83,75	1	113
		5,80	4,00	23,20		
		1,60	4,00	6,40		
				113,35		
1.3.	Obergeschoss Wohnraum über Durchgang	6,70	12,50	83,75	1	113
		5,80	4,00	23,20		
		1,60	4,00	6,40		
				113,35		
1.4.	Dachgeschoss Wohnraum über Durchgang	4,70	12,50	58,75	1	77
		3,80	4,00	15,20		
		1,60	2,00	3,20		
				77,15		
1.5.	Spitzboden	1,50	12,50	18,75	1	25
		1,50	4,00	6,00		
				24,75		
Bruttogrundfläche gesamt						369
2. <u>Schuppen</u>						
2.1.	Erdgeschoss	3,50	6,00	21,00	1	23
		1,00	2,00	2,00		
				23,00		
2.2.	Ober-/Dachgeschoss	3,50	6,00	21,00	1	21
Bruttogrundfläche gesamt						44
3. <u>Scheune</u>						
3.1.	Erdgeschoss	8,50	14,00	119,00	1	147
		7,00	4,00	28,00		
				147,00		
3.2.	Dachgeschoss	6,50	14,00	91,00	1	91
Bruttogrundfläche gesamt						238

Bezeichnung des Objektes (Geschoss, Lage, Raum)		Grundfläche			Geschosse n	Bruttogrundfläche a*b*n
		a	b	a*b		
Zweifamilienwohnhaus Bachstraße 21 37191 Reiffenhausen		m	m	m ²		m ²
Nr.	Geschoss					
4.	<u>Überdachung</u>					
4.1.	Erdgeschoss	4,85	3,50	16,98		
	abzgl.	1,00	2,00	2,00		
				14,98	1	15
5.	<u>gartenseitiger Schuppen</u>					
5.1.	Erdgeschoss	3,85	2,00	7,70	1	8

Wohn-/ Nutzflächen

1. Wohnhaus

	Wohnflächen	Nutzflächen
1.1. <u>Kellergeschoss</u> 40,20 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =		30
1.2. <u>Erdgeschoss</u> 106,95 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) = ohne Durchgang	rd. 80	
1.3. <u>Obergeschoss</u> 113,35 m ² - 25 % (Abzug Wände, Treppe) =	rd. 85	
1.4. <u>Dachgeschoss</u> 77,15 m ² - 30 % (Abzug Wände, Treppe, = Dachschräge)	rd. 54	
1.5. <u>Spitzboden</u> zu geringe Raumhöhe	rd. _____	
	Wohnflächen gesamt:	<u>219</u>

	Wohnflächen	Nutzflächen
2. <u>Schuppen</u>		
2.1. <u>Erdgeschoss</u> 23,00 m ² - 20 % (Abzug Wände) =		18
2.2. <u>Ober-/ Dachgeschoss</u> 21,00 m ² - 20 % (Abzug Wände) =		17
anrechenbare Nutzfläche nur Erdgeschoss (Obergeschoss ehemals nur Stroh-/ Getreidelager)		18 m²
3. <u>Scheune</u>		
3.1. <u>Erdgeschoss</u> 147,00 m ² - 20 % (Abzug Wände) =		118
3.2. <u>Dachgeschoss</u> 91,00 m ² - 15 % (Abzug Dachschrägen) =		77
anrechenbare Nutzfläche nur Erdgeschoss Dachgeschoss ehemals nur Strohlager)		118 m²
4. <u>Überdachung</u>		15
5. <u>gartenseitiger Schuppen</u>		
5.1. <u>Erdgeschoss</u> 7,70 m ² - 20 % (Abzug Wände) =		6

5.3. Behördenauskünfte

Baulastenauskunft

Fachbereich Bauen
Fachdienst Bauaufsicht

EINGEFAREN
10.05.2024

LANDKREIS GÖTTINGEN
DER LÄNDERAT

Postanschrift: Landkreis Göttingen - 37075 Göttingen

Bausachverständigenbüro Schwabe
Christoph-Heinemann Straße 1d
37308 Heilbad Heiligenstadt

Servicezeiten:
Mo-Fr 09:00 - 12:00 Uhr
Mo-Fr 14:00 - 16:00 Uhr

Nutzen Sie unser Angebot
zur Terminabsprache

Grundstück: Friedland, Bachstraße 21
Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Wohnort: Friedland, Bachstraße 21
Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Göttingen,
20.05.2024

Auskunft erteilt:
Gerling

E-Mail:
g@lkr.goe.de
z@lkr.goe.de

Telefon:
0551 325 2509

Fax:
0551 325 2178

Zimmer: 306

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens/Antrags:
07.05.2024

Mein Zeichen:
60 - 1280 - 24

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Ihre Anfrage vom 07.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Grundstück Gemarkung Reiffenhausen, Flur 10, Flurstück 34/1 ist nicht mit Baulasten belastet.

Für die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird eine Gebühr gemäß dem anliegenden Gebührenfestsetzungsbescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrage

Gerling

Minister:
Landkreis Göttingen
Reiffenhausener Landstraße 4
37387 Göttingen
www.landkreisgoettingen.de

Sparkasse Göttingen
IBAN: DE25 2606 0001 0003 5057 92
BIC: NOLA3333
Sparkasse Osterode am Harz
IBAN: DE02 2605 1015 0003 2047 70
BIC: NOLA3333
Sparkasse Duderstadt
IBAN: DE35 2605 1700 0003 1219 62

5.4. Fotodokumentation



Bild 1

Luftaufnahme des Resthofes mit Zweifamilienwohnhaus, Scheune, Schuppen und Innenhof



Bild 2

gartenseitige Ansicht mit stark bewachsener Rasenfläche



Bild 3

Spitzboden mit geringer
Raumhöhe



Bild 4

im Rohbau befindliches
Bad im Dachgeschoss mit
begonnener Wasser-
leitungsinstallation



Bild 5

ausgebauter Wohnraum im
Dachgeschoss

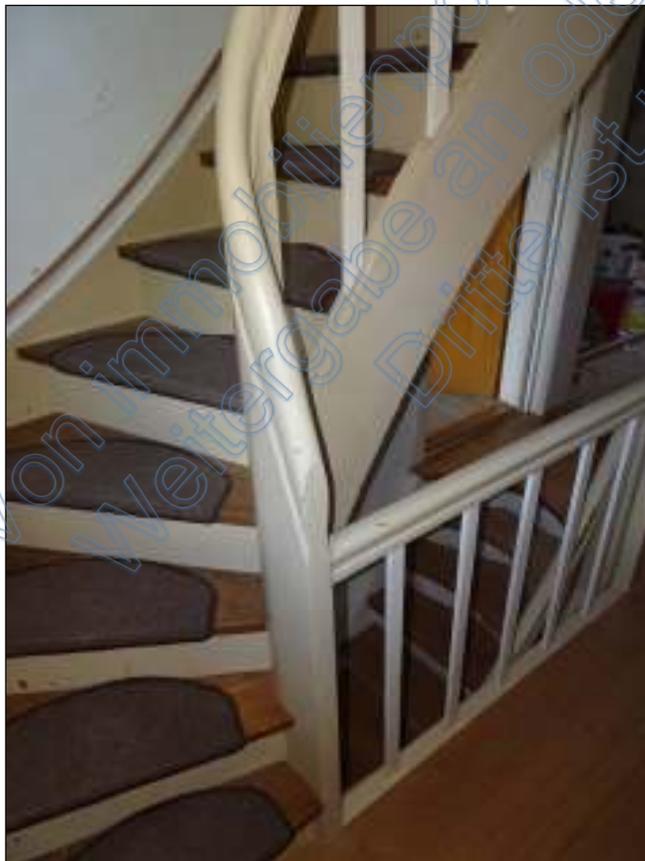


Bild 6

Geschosstreppe 1. OG-DG
aus dem Baujahr; im
Hintergrund befindliche
Geschosstreppe EG-1. OG
mit erneuerten Holzstufen



Bild 7

in rohbauähnlichem
Zustand befindlicher
Wohnraum im Ober-
geschoss ...



Bild 8

... mit maroder Decke



Bild 9
modernisiertes Duschbad
im Erdgeschoss



Bild 10
repräsentativer Wohnraum
im Erdgeschoss



Bild 11

überbauter Durchgang
zum Gartenteil des
Bewertungsgrundstücks;
im Vordergrund befindet
sich der Nebeneingang
des zu Wohnraum
ausgebauten ehemaligen
Stallgebäudes



Bild 12

Schuppen mit angrenz-
ender Überdachung



Bild 13

Scheune mit nachträglich
errichteten Innenräumen
und ...

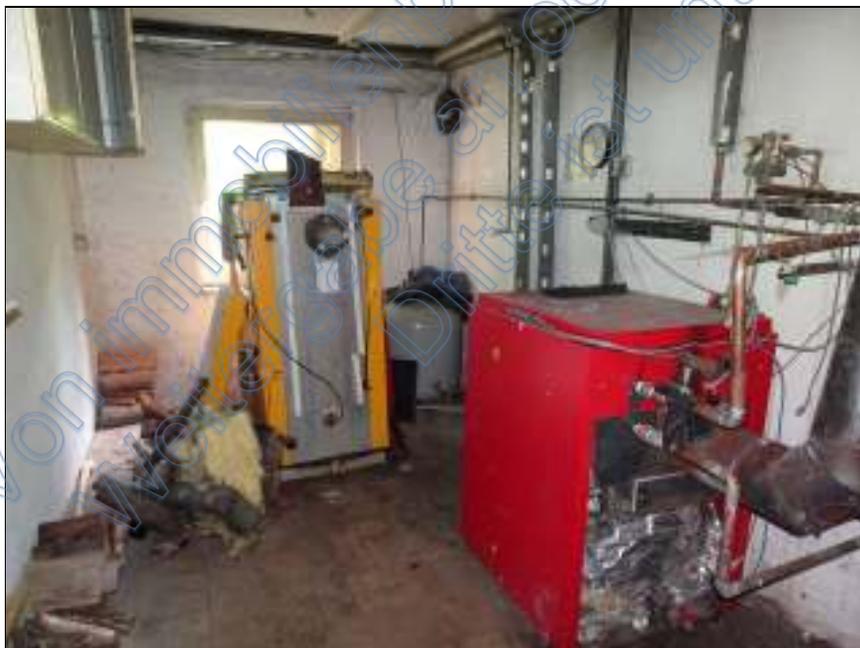


Bild 14

... darin befindlicher
defekter Heizungsanlage