

Von der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. Architektin Kerstin Thieben
Untenende 2
26817 Rhaderfehn

Rhaderfehn, den 24.07.2023

Az.: NZS 135 K 6/23

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

für das mit einem

Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

in 26826 Weener, Kiebitzweg 2



Grundbuch:	Weener
Blatt:	4094
Gemarkung:	Weener
Flur:	22
Flurstücke:	5/43

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
21.07.2023 ermittelt mit rd.

170.000,00 €

in Worten: hundert-siebzigttausend Euro.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Vorbemerkungen.....	5
1.1	Allgemeine Angaben	5
1.1.1	Objektart	5
1.1.2	Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags	5
1.1.3	Zweck des Gutachtens	5
1.1.4	Art des Wertes	5
1.1.5	Grundbuch und Katasterdaten.....	5
1.1.6	Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III.....	6
1.1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
1.1.8	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
1.1.9	Wertermittlungstichtag.....	6
1.1.10	Zahl der Gutachtenaufbereitungen, Gesamtseitenzahl	6
2	Beschreibung des Objektes.....	7
2.1	Lagebeschreibung.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Grundstücksbeschreibung.....	8
2.2.1	Gestalt und Form.....	8
2.2.2	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.3	Rechtliche und tatsächliche Nutzung.....	9
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	9
2.3.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.3.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.3.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.3.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
2.4	Gebäudebeschreibung	11
2.4.1	Baujahr.....	11
2.4.2	Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen.....	11
2.4.3	Gesamtnutzungsdauer	11
2.4.4	Restnutzungsdauer	11
2.4.5	Modifizierte Restnutzungsdauer	12
2.4.6	Nebengebäude.....	13
2.4.7	Außenanlagen.....	13
2.4.8	Sonstige Besonderheiten	14
2.4.9	Energetischer Standard.....	14
2.4.10	Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen	15
2.5	Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen.....	15
2.5.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	15
2.5.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	15
2.5.3	Bebaute Fläche	15

2.5.4	Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung.....	15
2.5.5	Wohn- und Nutzfläche.....	15
3	Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
3.1	Grundlagen.....	16
3.1.1	Definition des Verkehrswertes.....	16
3.1.2	Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	16
3.1.3	Grundsatz der Modellkonformität.....	16
3.1.4	Wahl des Wertermittlungsverfahren.....	17
3.2	Bodenwertermittlung.....	18
3.2.1	Bodenrichtwerte.....	18
3.2.2	Wertermittlung des Bodenwertes.....	18
3.3	Sachwertverfahren.....	19
3.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	19
3.3.2	Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe.....	19
3.3.3	Ermittlung der Gebäudestandardstufe.....	20
3.3.4	Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK) zum Stichtag.....	20
3.3.5	Angaben der Baunebenkosten.....	21
3.3.6	Berücksichtigung des Bauzustandes und ggfs. von Baumängeln.....	21
3.3.7	Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.....	21
3.3.8	Besonders zu veranschlagende Bauteile.....	21
3.3.9	Besondere Einrichtungen.....	22
3.3.10	Bewertung der Außenanlagen.....	22
3.3.11	Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände.....	22
3.3.12	Marktanpassungsfaktor.....	22
3.3.13	Berechnung des Sachwertes.....	24
3.4	Ertragswertberechnung.....	25
3.4.1	Vorbemerkung.....	25
3.4.2	Ortsüblich, nachhaltig erzielbare Mieterträge.....	25
3.4.3	Tatsächliche Mieterträge und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit.....	26
3.4.4	Angaben über mietvertragliche Bindungen.....	26
3.4.5	Ermittlung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.....	26
3.4.6	Reinertrag.....	26
3.4.7	Angabe des Liegenschaftszinssatzes.....	26
3.4.8	Bodenwertverzinsung.....	27
3.4.9	Darstellung des Gebäudeertragsanteils (Reinertrag der baulichen Anlage).....	27
3.4.10	Angabe der anzusetzenden Restnutzungsdauer mit Begründung.....	27
3.4.11	Darstellung des Vervielfältigers.....	27
3.4.12	Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände.....	28
3.4.13	Berechnung des Ertragswertes.....	28
3.5	Vergleichswertberechnung.....	29
3.5.1	Vorbemerkung.....	29
3.5.2	Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht.....	30

3.5.3	Berechnung des Vergleichswertes	31
3.6	Verkehrswert	32
3.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
3.6.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	32
4	Datum, Stempel, Unterschrift.....	32
4.1	Datum, Stempel, Unterschrift.....	32
5	Literaturverzeichnis	33
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
6	Ergänzende Anlagen	
Anlage 1	Übersichtskarte	i
Anlage 2	Umgebungskarte	ii
Anlage 3	Bodenrichtwertkarte	iii
Anlage 4	Liegenschaftskarte	iv
Anlage 5	Grundrisse, Zeichnungen.....	v
Anlage 6	Flächenberechnungen	xii
Anlage 7	Fotos (Außenaufnahmen)	xiii

1 Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Objektart

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Adresse: Kiebitzweg 2 in 26826 Weener

1.1.2 Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags

Auftraggeber: Amtsgericht Leer, Vollstreckungsgericht

Auftragsdatum: 19.04.2023

1.1.3 Zweck des Gutachtens

Im Zuge des Verfahrens der Zwangsversteigerung soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert erstattet werden.

1.1.4 Art des Wertes

Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes unter Zugrundelegung des:

BauGB - Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020,

ImmoWertV - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung),

ImmoWertV 2021 – Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung findet insoweit Anwendung, wie die vorliegenden Marktdaten (Marktberichte u.a.) es derzeit zulassen (s. §10 Abs. 2 ImmoWertV 21),

jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

1.1.5 Grundbuch und Katasterdaten

Grundbuchdaten

Amtsgericht: Leer
Grundbuch: Weener
Blatt: 4094

Katasterdaten

Katasteramt: Leer
Gemarkung: Weener
Flur: 22
Flurstück: 5/43
Fläche gesamt: 985 m²

1.1.6 Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III

Unter der laufenden Nummer 2 in Abteilung II des Grundbuches ist, lastend auf dem Flurstück 5/43, Flur 22, Gemarkung Weener folgender Wortlaut eingetragen: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 6/23). Eingetragen am 16.02.2023. (Unterschrift)*“

Unter der laufenden Nummer 3 in Abteilung II des Grundbuches findet sich, lastend auf dem Flurstück 5/43, Flur 22, Gemarkung Weener folgende Eintragung: „*Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (135 K 6/23). Eingetragen am 16.02.2023. (Unterschrift)*“

Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte vorliegen. Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i. a. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

1.1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung:

- Aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
- Auskünfte der Stadt Weener bzw. des Landkreises Leer
- Unterlagen zu den Ortsterminen vom 21.07.2023
- Auszug aus der Straßenkarte und dem Stadtplan
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktdaten des Landes Niedersachsen

1.1.8 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Besichtigung : 21.07.2023, 18:00 Uhr
Teilnehmer: Mieter
Dipl.-Ing. Kerstin Thieben (Sachverständige)

1.1.9 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der **21.07.2023, Tag des Ortstermins**

1.1.10 Zahl der Gutachtenausfertigungen, Gesamtseitenzahl

Die Gesamtseitenzahl des Gutachtens beträgt 34 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurden 4 Ausfertigungen des Gutachtens erstellt, davon 1 für die Sachverständige zum Verbleib in den Unterlagen.

2 Beschreibung des Objektes

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen, Landeshauptstadt: Hannover
Kreis:	Landkreis Leer
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Weener, ca. 15.997 Einwohner (Dez. 2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Leer (ca. 16 km entfernt) Oldenburg (ca. 75 km entfernt) Bundesstraßen: B 436 Autobahnzufahrt: A 31 Emden/Bottrop (ca. 3,5 km) Bahnhof: Stadt Weener (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Bremen (ca. 128 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Gemeindestraße in Weener, ca. 2 km vom Zentrum (Sitz d. Stadtverwaltung) entfernt. In der Stadt Weener gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, Grundschulen sowie eine Haupt- und eine Realschule. Gymnasien sowie Berufsbildende Schulen können in der Stadt Leer besucht werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich im Umkreis von 1,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) finden sich im Umkreis von ca. 300 m.
Art der Bebauung und Nutzungen:	In dem Bereich „Kiebitzweg“ handelt es sich um ein als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenes Baugebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist für Wohnzwecke als durchschnittlich zu beurteilen.
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Eben

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Gestalt und Form

Flurstück 5/43
Regelmäßig geschnittenes Grundstück
Fläche: 985 m²



2.2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll erschlossen, die Fahrbahn gepflastert, es gibt einen Bürgersteig und Straßenbeleuchtung.
KFZ-Stellplatzsituation:	PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Öffentliche PKW-Stellmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschluss an Wasser, Strom, Gas und Telefon, Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation. Fernsehempfang über Satellit.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse des Bewertungsgrundstücks sind augenscheinlich geregelt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Rechtliche und tatsächliche Nutzung

2.3.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde von der Sachverständigen eingesehen.

Unter der laufenden Nummer 2 in Abteilung II des Grundbuches ist, lastend auf dem Flurstück 5/43, Flur 22, Gemarkung Weener folgender Wortlaut eingetragen: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 6/23). Eingetragen am 16.02.2023. (Unterschrift)“*

Unter der laufenden Nummer 3 in Abteilung II des Grundbuches findet sich, lastend auf dem Flurstück 5/43, Flur 22, Gemarkung Weener folgende Eintragung: *„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (135 K 6/23). Eingetragen am 16.02.2023. (Unterschrift)“*

Diese Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend auf den Wert des Grundstücks aus, da hierdurch die Nutzbarkeit des Grundstückes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggfs. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i. a. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Kauf gelöscht werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) und Rechte, besondere Wohnungsbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.3.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Landkreises Leer frei von Baulasten.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

2.3.2.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 14 W „Westlich der Meentelandstraße“, 2. Änderung. Es gelten folgende Festsetzungen: WA (Allgem. Wohngebiet) - II (zweigeschossig) -  (offene Bauweise, nur für Einzel- u. Doppelhäuser) - GRZ 0,4 - GFZ <u>0,8</u> - Baugrenzen sind festgelegt und zu beachten
Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Bauweise: offene, eingeschossige Bauweise

2.3.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung basiert auf einem Aufmaß sowie den vorliegenden Bestandsplänen des Landkreises Leer. Die Pläne zum Bauschein Nr. 138/64 tragen den Genehmigungsvermerk des Landkreises. Baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.

2.3.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Baureifes Land (hinsichtlich der vorhandenen Erschließung). Begründung: Das Grundstück ist bebaut, und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wieder-Bebauung. Nach § 5 ImmoWertV bzw. § 3 ImmoWertV 2021 sind Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind, dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen.

Definition: **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der „BGH“ spricht von Bauland. Die Qualitätsstufe „Bauland“ setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage auf seinem gegenwärtigen Grundstück zusteht.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: frei

Anmerkung: Erschließungsbeiträge nach dem BauBG sind nicht erforderlich. Straßenausbaubeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sind zum Stichtag nicht zu zahlen. Die Abwasserbeiträge für die zentrale Schmutzwasserkanalisation sind zum Stichtag endgültig gezahlt.

2.3.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Die Angaben entsprechen denen der Stellungnahme der Stadt Weener und des Landkreises Leer. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle weitere schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.3.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vergleiche nachfolgende Baubeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist derzeit vermietet.

2.4 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäude-merkmale wieder.

2.4.1 Baujahr

Baujahr Wohnhaus: 1965 (Auskunft FA Leer)
Baujahr Stall/Garage: 1965 (s. Bestandspläne)

2.4.2 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1965. Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

2017 : Laminatböden in dem Wohnzimmer und Schlaf- und Kinderzimmern
2017 : Modernisierung Bad mit Fliesen, Fenster und Sanitärgegenständen
2017 : Erneuerung Heizung (Brennwerttherme mit Warmwasserbereitung)
2017 : Erneuerung der Haustür
2017 : Erneuerung des Gäste-WC EG
2017 : Bodenfliesen in Flur, Küche, Essen, WC und Bad
2005 : Austausch Fenster im Wohnzimmer (1 Stück) , Küche und Bad DG

2.4.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Aurich 70 Jahre.

Diese 70 Jahre werden in der Wertermittlung angesetzt, da hierauf die anzuwendenden Marktdaten des Gutachterausschusses basieren.

Für Garagen empfiehlt die Neue Sachwertrichtlinie, eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (+/- 10) anzusetzen. Dieser Empfehlung wird hier ohne Zu- oder Abschläge entsprochen.

2.4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Hauses basiert auf seinem Baujahr. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich für das Wohngebäude eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Für das Nebengebäude (Garage) errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 2 Jahren.

Anmerkung: Der Unterhaltungszustand des Nebengebäudes ist gut, daher wird die Restnutzungsdauer der Garage sachkundig auf 10 Jahre geschätzt.

2.4.5 Modifizierte Restnutzungsdauer

Auf Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (s. Anlage 2 ImmoWertV 2021) erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer.

Übersicht Modernisierungsgrad:

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

Ermittelter Modernisierungsgrad: **5 Punkte**

Gebäudealter (zum Stichtag): **58 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer: **23 Jahre**

Fiktives Baujahr: **1976**

2.4.5.1 Bauweise

Massivbauweise mit zweischaligem Verblendmauerwerk. Satteldach, Pfettendach, Neigung ca. 47°, Betondachsteine

2.4.5.2 Ausführung und Ausstattung (Wohnhaus)

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Annahme : Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk
Innenwände:	Massive Innenwände
Sohlplatte:	Annahme : Betonsohle
Geschossdecken:	Decke über Teilkeller : Beton Decke über EG: Massivdecke Decke über DG: Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachform :	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Dachrinnen aus Zink
Eingangsbereich:	Haupteingang des Wohnhauses an der Ostseite
Treppe:	Geschlossene Holzterrasse mit Geländer, die Treppenstufen sind mit einem Teppichbelag belegt.

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Flur, Schlafen, Küche, Essen, Wohnen, WC
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Bad, Heizungsraum und Flur

Ausbau

Bodenbeläge:	EG: Fliesen: Flur, Küche , Essen und WC Laminatböden: Wohn- und Schlafzimmer DG: Laminatböden: 3 Räume und Flur; Fliesen: Bad
Wandbekleidungen:	Wände tapeziert. In den Sanitärräumen verflies. Das Gäste-WC ist teilverflies, DG ist raumhoch verflies.
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und Rollläden .
Türen:	Haustür und Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren:	Einfache Zimmertürelemente mit Futter und Bekleidung
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung unter Putz aus dem Baujahr, alte baujahrstypische Verteilung ohne FI-Schalter
Heizung:	Gas-Brennwerttherme (Wolf) als Kombitherme, Baujahr: 2016
Warmwasser:	Über die Heizung
Sanitärinstallation:	WC (EG): Handwaschbecken, wandhängendes WC Bad (DG): Waschbecken, wandh. WC, Dusche mit Kabine
Sonstiges:	Kachelofen

2.4.6 Nebengebäude

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein massiv errichtetes, zweischaliges Gebäude mit Satteldach. Da es in der Bauweise dem Wohnhaus ähnelt, ist davon auszugehen, dass es aus dem Baujahr des Wohnhauses stammt.

In dem Nebengebäude sind eine Garage und eine Werkstatt untergebracht. Der Bodenbelag ist aus Beton, der von dem Mieter eingebaute Holzboden und die eingebaute Werkstatt befinden sich im Eigentum des Mieters. Belichtung über Holzfenster, Zugang über ein Stahlschwinger und eine Holztür. Das Nebengebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, die Holzfenster müssen mittelfristig getauscht werden. Das Gebäude verfügt über Strom.

Im Grenzbereich steht ein Gerätehäuschen aus Holz, welches ebenfalls im Eigentum der Mieter steht.

2.4.7 Außenanlagen

Auffahrt, Wege und Terrasse :	Betonsteinpflaster: Auffahrten und Wege Die Pflasterungen der Auffahrt sind großzügig angelegt, ebenfalls befinden sich an der Südseite des Hauses, anschließend an das Nebengebäude großflächig gestaltete Flächen zur Nutzung als Terrasse, die mit Betongartenplatten befestigt sind. Um das gesamte Haus herum befinden sich Kiesbeete und Pflasterungen, im Anschluss daran befinden sich die Rasenflächen, tlw. abgesetzt mit Bepflanzungen.
-------------------------------	--

Sonstige Flächen:	Überwiegend Rasenflächen. Das großzügige Grundstück bietet Raum zur Gestaltung weiterer Außenanlagen und Bepflanzungen.
Einfriedung:	Das gesamte Grundstück ist eingezäunt. Zum Kiebitzweg hin ist das Grundstück mit einem schmiedeeisernen Zaun eingefasst. Im hinteren Bereich ist das Grundstück mit einem Stabmattenzaun eingezäunt. die Zäune sind Eigentum der Mieter.

2.4.8 Sonstige Besonderheiten

Es liegen folgende sonstigen Besonderheiten vor:

- Das Haus wurde spiegelverkehrt und mit einem kleiner Keller errichtet (s. Anlage 5 des Gutachtens).
- In den Keller sickert Wasser, dadurch ist er nur sehr eingeschränkt nutzbar.
- Das Dach ist im Anschlussbereich der Schornsteine scheinbar undicht, es gibt Feuchtflecken in den Räumen, die im Anschlussbereich der Schornsteine im Dachgeschoss liegen.
- Für die großzügige Terrassenüberdachung konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden. Hier ist eine Nachgenehmigung erforderlich. Diese Nebenanlage scheint genehmigungsfähig zu sein, ist somit formell illegal. Bauantragskosten mit Genehmigungskosten liegen bei ca. 2.000,00 €. Da diese Nebenanlage mit dem Zeitwert aktuell nahezu den Genehmigungskosten entspricht, geht sie wertneutral in die Bewertung ein. Ein Teil der ausgelegten Betonplatten und die seitlichen Terrassenelemente befinden sich im Besitz der Mieter.
- Das Gerätehäuschen (Holz) gehört dem Mieter. Eine Genehmigung konnte nicht recherchiert werden. Es steht im Grenzbereich und ist an dieser Stelle augenscheinlich nicht genehmigungsfähig. Daher wird das Gerätehaus wertmäßig nicht erfasst.

2.4.9 Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt vor. Er wurde im Jahr 2017 ausgestellt (09.10.2017). Dieser Ausweis sagt folgendes aus:

Wert Endenergie: 229,5 kwh „G“ und Primärenergie: 255,9 kwh „H“.

Das Haus hat trotz der neuen Brennwertheizung (2016) einen hohen Energieverbrauch.

Energetische Maßnahmen zu einer wirtschaftlicheren Beheizung sind mittelfristig sinnvoll.

Der energetische Standard des Hauses entspricht dem durchschnittlichen Stand der Häuser aus den sechziger Jahren. Offensichtlich befindet sich in der Hohlschicht des 2-schaligen Mauerwerks keine Dämmung. Das Dach ist mit offensichtlich wenig isoliert. Die Dämmung geht bis in die Kehlbalckenlage. Der Dachboden ist nicht isoliert. Weitere Dämmmaßnahmen wären möglich und sinnvoll.

Die Fenster haben eine 2-Scheibenverglasung aus unterschiedlichen Baujahren. Die Heizung ist eine moderne Gasbrennwertheizung mit Warmwasserbereitung.

Solarthermie und Photovoltaik gibt es nicht.

2.4.10 Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: 2 Eingangsstufenanlagen

Besondere Einrichtungen: Einbauküche (Geschirrspülmaschine gehört dem Mieter)

2.5 Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen

2.5.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

- Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277 (1987)
- Berechnung der Geschossfläche nach §20 Abs. 2-4 i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 /Teil 4 und WoFIV

2.5.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage vorhandener Baupläne und einer Inaugenscheinnahme bei den Ortsterminen durchgeführt. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Pläne nicht mit dem Haus übereinstimmen. Das Haus wurde spiegelbildlich (zur Genehmigung) erbaut, der Keller hat nicht die dargestellte Größe. In den Anlagen des Gutachtens sind die genehmigte Zeichnung, wie auch die tatsächlichen Grundrisse beigefügt.

2.5.3 Bebaute Fläche

Bebaute Fläche Wohnhaus: 78,88 m²

2.5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung

Brutto-Grundfläche KG:	15,82 m ²
Brutto-Grundfläche EG:	78,88 m ²
<u>Brutto-Grundfläche DG:</u>	<u>77,39 m²</u>
Brutto-Grundfläche gesamt:	172,09 m²

2.5.5 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (Wohnhaus):

Erdgeschoss	53,59 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>38,65 m²</u>
Wohnfläche gesamt:	92,24 m²

Nutzflächen:

Keller (Wohnhaus):	7,04 m ²
Nebengebäude:	30,93 m ²

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Umstände zu erzielen wäre.

Grundsätzlich sind für die Bewertung dieser Immobilie alle Verfahren der ImmoWertV bzw. der ImmoWertV 2021 anwendbar (siehe Anmerkung zur Modellkonformität).

3.1.2 Angewandte Wertermittlungsverfahren mit Begründung

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV bzw. ImmoWertV 2021) festgelegt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Werden mehrere dieser Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das Vergleichswertverfahren Das Vergleichswertverfahren ermöglicht, sofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Verkehrswertes. Das Verfahren wird vor allem bei Grundstücken angewandt, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, z.B. Garagen, einfachen freistehenden Eigenheimen, Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt zum Beispiel in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Das Sachwertverfahren Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Einfamilienhausgrundstücke, besonders wenn sie eigen genutzt sind.

Das Verfahren oder auch mehrere Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

3.1.3 Grundsatz der Modellkonformität

Die ImmoWertV 2021 ist seit dem 01.01.2022 in Kraft. Noch liegen nicht alle anzuwendenden Bewertungs- und Marktdaten in einer aktualisierten, der neuen Verordnung angepassten Form vor.

§ 10 der ImmoWertV 2021 trifft folgende Aussage über den Grundsatz der Modellkonformität:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

3.1.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken vorrangig im Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV bzw. § 35-38 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, da diese Objektart üblicherweise der Eigennutzung und nicht zur Ertragszielung dient.

Hierbei stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten wie Sachwertfaktoren, NHK und Bodenwerte zur Verfügung.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV bzw. § 27-34 ImmoWertV 2021) durchgeführt; dieses Ergebnis wird jedoch nur unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Als drittes Verfahren wird eine Vergleichswertberechnung (gem. §§ 15-16 ImmoWertV bzw. §§ 24-26 ImmoWertV 2021), basierend auf den Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, durchgeführt; dieses Ergebnis wird ebenfalls nur unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die nachstehende Tabelle zeigt das Modell, welches den aktuellen Marktdaten (Sachwertfaktoren) des Gutachterausschusses zugrunde liegt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor [= RND / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er wird ohne Berücksichtigung von vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt. Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, d.h. wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen (s. §16 ImmoWertV bzw. § 40 ImmoWertV 2021).

3.2.1 Bodenrichtwerte

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 vor. Die Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei. Die Bodenrichtwertkarte sagt folgendes zu dem Grundstück aus:

Bodenrichtwert: $70,00 \text{ €/m}^2$ bei einer Größe von 800 m^2

3.2.2 Wertermittlung des Bodenwertes

Da keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, wird gemäß ImmoWertV auf die Bodenwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert für erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land der benachbarten Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 01.01.2023	=	$70,00 \text{ €/m}^2$
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 21.07.2023	=	-
Anpassung wegen Abweichung der Flächengröße (1)	=	0,96
Somit ergibt sich ein Bodenrichtwert von $0,96 \times 70,00 \text{ €/m}^2$	=	$67,20 \text{ €/m}^2$

Berechnung des Bodenwertes:

Bebautes Grundstück :	$985 \text{ m}^2 \times 67,20 \text{ €/m}^2$	=	66.192,00 €
	gerundet	=	66.000,00 €

Anmerkung ⁽¹⁾: In den Grundstücksmarktdaten 2023 werden Umrechnungskoeffizienten angegeben, die eine Aussage treffen über die Abhängigkeit der Grundstücksgröße zu dem Quadratmeterpreis. Diese Aussagen beziehen sich auf Grundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden. Da sich die Größe des zu bewertenden Grundstückes von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes aus der benachbarten Bodenrichtwertzone unterscheidet, erfolgt hier eine Anpassung von:

Umrechnungsfaktor Bewertungsgrundstück 985 m^2	=	0,98
Umrechnungsfaktor Bodenrichtwertgrundstück 800 m^2	=	1,02
Berechnung des Umrechnungsfaktors	$0,98 / 1,02$	= 0,96

3.3 Sachwertverfahren

3.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21-25 in der ImmoWertV bzw. § 35-38 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und dem (Zeit)Wert der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluß der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 15 u. 16 ImmoWertV bzw. §§ 40-43 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Alter (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits in der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungswerten abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert 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 wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum Sachwert des Grundstücks.

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

3.3.2 Beurteilung der Gebäude, der Grundrisse, der Ausstattung und der Baustoffe

Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein baujahrestypisches Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, in massiver Bauweise mit Verblendschale. Es wurden baujahrestypische, regionale Baustoffe verwendet.

Der Grundriss ist funktional gestaltet, Belichtung und Raumhöhen sind einer Wohnnutzung angemessen. (Siehe anliegenden Grundriss in der Anlage). Die Belichtung und Besonnung sind gut.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, im Dachgeschoss ein Bad, die Grundrissaufteilung ist gut gestaltet. Das Haus ist gut geeignet für eine Familie mit Kindern. Das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand. Die vorhandenen Schäden sollten zeitnah behoben werden.

Der Außenbereich ist großzügig, es gibt eine große, gut gestaltete überdachte Terrasse, angrenzend an eine Werkstatt und eine Garage.

3.3.3 Ermittlung der Gebäudestandardstufe

Berechnung der Gebäudestandardstufe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:

	Standardstufe	Anteil
Außenwände	2,5	23%
Dach	2	15%
Fenster und Außentüren	2,5	11%
Innenwände und Innentüren	2,5	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	2,5	11%
Fußböden	2,5	5%
Sanitäre Einrichtungen	3	9%
Heizung	3	9%
Sonstige technische Ausstattung	2,5	6%
Gebäudestandardstufe	2,5	100%

3.3.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK) zum Stichtag

Grundlage: Die Normalherstellungskosten 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 Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt, sammeln kann. Die Normalherstellungskosten beziehen sich überwiegend auf €/m² Bruttogrundfläche und verstehen sich incl. MwSt. und Baunebenkosten.

Gebäudetyp:

NHK 2010: ..28 % - Typ 1.01 Erdgeschoss, unterkellert, ausgeb. Dachgeschoss
 72 % - Typ 1.21 Erdgeschoss, n. unterkellert, ausgeb. Dachgeschoss
 100 % - Typ 14.1 Garage in Massivbauweise

Standardstufe: 2.5 (Wohnhaus)
 4.0 (Nebengebäude)

Regionalfaktor: 1.0 (s. Punkt 3.1.4)

NHK 2010: Typ 1.01 = 780,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²)
 Typ 1.21 = 940,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²)
 Typ 14.1 = 485,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²)

Berechnung: 0,28 x 780,00 + 0,72 x 940,00 = 895,20 €/m²
gerundet 895,00 €/m²

3.3.5 Angaben der Baunebenkosten

Die Höhe der Baunebenkosten hängt insbesondere von der Höhe der Gesamtkosten und der Ausstattung des Bauwerks ab.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

3.3.6 Berücksichtigung des Bauzustandes und ggfs. von Baumängeln

Der Bauzustand ist als durchschnittlich einzustufen. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen werden nicht unter dem Punkt Baumängel behandelt, da dieser Wertfaktor bereits in der Alterswertminderung erfasst wird. Der Umfang der Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel.

- Keller ist tlw. feucht, undichte Stellen lassen nur eine eingeschränkte Nutzung zu.
- Die Bodentreppe muss isoliert werden (Kälte vom Dachboden).
- Feuchteschäden am Dach im Bereich der Schornsteine angrenzend Decke über DG, sichtbar in den 2 Kinderzimmern im Dachgeschoss.
- Am Nebengebäude sind die alten Holzfenster tlw. abgängig

Summe

15.000,00 €

3.3.7 Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Festgestellte Gesamtnutzungsdauer	=	70 Jahre
Ermittelte Restnutzungsdauer	=	23 Jahre
Festlegung des Alterswertminderungsmodells	=	linear

Anmerkung: Grundsätzlich ist das Alterswertminderungsmodell zu wählen, das bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet wird.

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) erfolgt linear auf Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude.

Alterswertminderung unter Berücksichtigung von GND u. RND im gewählten Modell = **67,1 %**

3.3.8 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden manche den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst.

In diesem Gutachten werden folgende besonders zu veranschlagende Bauteile mit einem Zeitwert berücksichtigt:

- 2 Eingangsstufenanlagen (je 500,00 Euro): **1.000,00 €**

3.3.9 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 üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (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 üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt werden.

In diesem Gutachten wird die Einbauküche wertmäßig mit 1.000,00 € (Zeitwert) berücksichtigt.

3.3.10 Bewertung der Außenanlagen

Anmerkung: Die Außenanlagen wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erstellt. Da die Alterswertminderung der einzelnen aufgeführten Anlagen unterschiedlich ist, wird ein pauschaler Ansatz für den Zeitwert sachverständig geschätzt.

- | | | |
|--|----------|--------------------|
| 1. Versorgungsanlagen außerhalb des Gebäudes bis ans öffentl. Netz
Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom u. Telekom.
(Anmerkung: Eine Alterswertminderung der Hausanschlüsse erfolgt nicht, da diese bei Abnutzung kostenfrei erneuert werden) | = | 5.000,00 € |
| 1. Befestigungen, Einfriedungen, Betonsteinpflaster, Zäune | = | 6.000,00 € |
| 3. Gartenanlagen, Pflanzungen | = | 4.000,00 € |
| Zeitwert Außenanlagen | = | 15.000,00 € |

3.3.11 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Für die zuvor aufgeführten Schäden und Mängel (ohne Berücksichtigung der Genehmigung für die Terrassenüberdachung) werden insgesamt 15.000,00 € in Abzug gebracht.

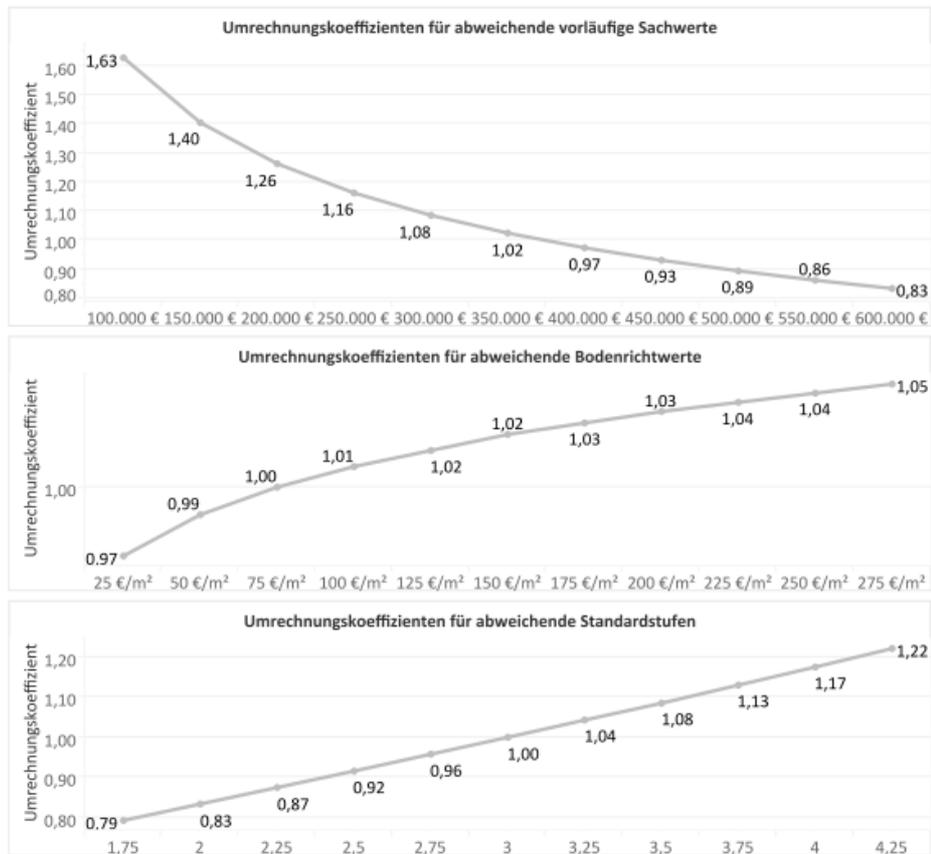
3.3.12 Marktanpassungsfaktor

Berechnung des Sachwertfaktors		Stichprobenübersicht			
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2022	Stichprobe: 5.455 Kauffälle			
Vorläufiger Sachwert [€]:	177.759				
Bodenrichtwert [€/m²]:	70				
Standardstufe:	2,5				
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]				
Dachgeschoss [Umrechnungskoeff.]:	Voll ausgebaut [1]				
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]				
Lage [Umrechnungskoeff.]:	? Weener (Stadt) [0,97]				
Sachwertfaktor:	1,16				

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.11.2017	12.12.2022	08.06.2020
Vorl. Sachwert [€]	53.000	649.000	226.000
Bodenrichtwert [€/m²]	12	250	75
Standardstufe	1,6	4,5	2,9
Modi. Baujahr	1960	2020	1984
Restnutzungsdauer	11	70	34
Grundstücksfläche [m²]	68	2.199	800
Brutto Grundfläche [m²]	75	697	231
Wohnfläche [m²]	49	364	138

↓ Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2023

Der im Sachwertverfahren rechnerische Marktanpassungsfaktor wurde basierend auf den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Leer mit 1,16 ermittelt. Stichtag hierfür ist der 01.07.2022 (s. Grafik oben)

Um der Entwicklung der Marktlage zum Stichtag (s. auch Punkt 3.4.7, Liegenschaftszinssatz) gerecht zu werden, mindere ich den Marktanpassungsfaktor sachverständig um rund 8 % auf 1,07.

Hierfür beziehe ich mich auch auf die Grafik unter Punkt 5.3.2 „Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Verkaufszeitpunkt“.

3.3.13 Berechnung des Sachwertes

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis	NHK 2009	NHK 2010
Bruttogrundfläche [m ²]	172,09	32,89
Baupreisindex (BPI) zum Stichtag (2010 = 100)	177,9%	177,9%
Normalherstellungskosten NHK 2010 [€/m²]	895,00 €	485,00 €
Herstellungskosten (incl. BNK) [€]		
Normgebäude	274.002,56 €	28.377,99 €
Zu- / Abschläge	- €	- €
besondere Bauteile	- €	- €
besondere Einrichtungen	- €	- €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) [€]	274.002,56 €	28.377,99 €
Alterswertminderung [€]	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60
Restnutzungsdauer (RND)	23	10
prozentual	67,1%	83,3%
Betrag	183.973,15 €	23.648,32 €
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]		
altersgeminderte Herstellungskosten	90.029,41 €	4.729,66 €
besondere Bauteile (Zeitwert 2 Stufenanlagen)	1.000,00 €	- €
besondere Einrichtungen (Zeitwert Küche)	1.000,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]	92.029,41 €	4.729,66 €

Vorläufiger Gebäudesachwert (einschließlich Baunebenkosten)		96.759,08 €
Sachwert der Nebengebäude (einschließlich Baunebenkosten)	+	
Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)	+	15.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	111.759,08 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	66.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	177.759,08 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,07
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	190.202,21 €
Sonst. bes. wertbeeinfl. Umstände (Schäden, u. Mängel)	-	15.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	175.202,21 €
	rund	175.000,00 €

3.4 Ertragswertberechnung

3.4.1 Vorbemerkung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17-20 ImmoWertV bzw. § 27-34 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag beschrieben. Maßgeblich für den Ertragswert 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 Grundstückswertes darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

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

Der auf den Grund und Boden anfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.

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

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als den bei ordnungsmäßigem Zustand nachhaltigen erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

3.4.2 Ortsüblich, nachhaltig erzielbare Mieterträge

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen Mietspiegel. Der Gutachterausschuss Aurich hat in dem Grundstücksmarktbericht [5] jedoch eine Übersicht zu Mieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser im Landkreis Leer erstellt.

Nach der Mietübersicht für den Landkreis Leer sowie durch Vergleich mit bekannten Mieten im Landkreis Leer kann als ortsübliche, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete festgestellt werden für:

Einfamilienhaus bei einer Größe von ca. 92 m² = 6,67 €/m²

3.4.3 Tatsächliche Mieterträge und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit

Das Objekt ist unbefristet vermietet. Für die Ertragswertberechnungen werden aber die ortsüblich erzielbaren Mieten in Ansatz gebracht.

3.4.4 Angaben über mietvertragliche Bindungen

Ein unbefristeter Mietvertrag liegt vor. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

3.4.5 Ermittlung der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Zu den nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gehören der Instandhaltungsaufwand, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Bewirtschaftungskosten :

Die Summe der prozentualen nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wird hier mit **26 %** festgelegt.

Für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten wurden die Modellwerte der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie (s. Tabelle) verwendet.

Jahr	Verwaltungskosten [€]		Instandhaltungskosten [€/m ²]		Mietausfallwagnis
	je Wohnung bzw. Einfamilienhaus	je Garagen- oder Einstellplatz	je Quadratmeter Wohnfläche	je Garagen- oder Einstellplatz	Anteil v. Rohertrag bei Wohnnutzung
2023	344,00 €	45,00 €	13,50 €	102,00 €	2,0%

Zu den Bewirtschaftungskosten gehört auch die Abschreibung (Alterswertminderung) der baulichen und sonstigen Anlagen. Diese braucht jedoch nicht bei den Bewirtschaftungskosten als eigenständiger Ansatz berücksichtigt werden. Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens als Erneuerungsrücklage für den verbrauchsbedingten Werteverzehr der baulichen Anlagen definierte Abschreibung ist im Reinertrag enthalten.

3.4.6 Reinertrag

Die maßgebliche Größe für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Reinertrag des Grundstücks, der nach § 18 ImmoWertV bzw. § 31 ImmoWertV 2021 definiert wird als:

Reinertrag = Rohertrag - Bewirtschaftungskosten

Es dürfen nur solche Erträge in die Ertragswertberechnung einfließen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erwirtschaftet werden und zulässig sind.

Nachhaltig ist der Reinertrag, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung auf Grund der örtlichen Verhältnisse des Grundstückmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann. (Quelle [1] Kleiber)

Die Berechnung des Reinertrages siehe Tabelle 3.4.13.

3.4.7 Angabe des Liegenschaftszinssatzes

Gemäß Grundstücksmarktdaten 2023 ergibt sich aufgrund der Kaufpreisanalyse für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) zum Stichtag 01.01.2021 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser (Medianwert der Kauffälle) von

1,5 % (90%-Spanne von -0,6 % bis 4,1 %)

„Zur Umrechnung auf einen im Verhältnis zum Stichtag des o.g. Liegenschaftszinssatzes (01.01.2021) jüngeren Zeitpunkt kann für den Zeitraum der deutlich ansteigenden Preisentwicklung eine Anpassung von -0,25 % pro Jahr erfolgen. so beträgt z.B. der Liegenschaftszinssatz für den 01.01.2022 1,25 %. Bei fallenden Preisen ist ein entsprechender Aufschlag zu wählen.“

Der Liegenschaftszinssatz wird von mir auf 2,0 % angehoben, da sich die Marktsituation von 2022 auf 2023 verändert hat. Gebäude mit einem unterdurchschnittlichen energetischen Standard lassen sich derzeit nicht zu Preisen aus 2021/2022 vermarkten. Ein weiterer wesentlicher Faktor, der die Marktgängigkeit verändert hat, ist der Zinsanstieg in den letzten 18 Monaten. Die Nachfrage ist gesunken, die Preise für Gebrauchtimmobilien sind in Relation zu 2021 /2022 rückläufig. Dieses spiegelt sich im Liegenschaftszinssatz wieder.

3.4.8 Bodenwertverzinsung

Der Reinertrag des bebauten Grundstücks ist aufzuteilen in die Verzinsungsanteile des Bodens und in die Verzinsungsanteile der baulichen Anlage.

Der Betrag der Bodenwertverzinsung lässt sich durch folgende Formel ableiten:

$$\text{Bodenwertverzinsungsbetrag} = \text{Bodenwert} \times p / 100$$

$$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$\text{Berechnung : } 66.000,00 \text{ €} \times 2,0 / 100 = 1.320,00 \text{ €}$$

3.4.9 Darstellung des Gebäudeertragsanteils (Reinertrag der baulichen Anlage)

Der Gebäudeertragsanteil resultiert aus dem Reinertrag des Grundstücks (Boden und Gebäude) abzüglich des Bodenwertverzinsungsbetrages.
(Berechnung in Tabelle 3.4.13)

3.4.10 Angabe der anzusetzenden Restnutzungsdauer mit Begründung

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können (§ 6 (6) ImmoWertV bzw. § 4 (3) ImmoWertV 2021).

Gesamtnutzungsdauer: **70 Jahre**

Restnutzungsdauer: **23 Jahre**

3.4.11 Darstellung des Vervielfältigers

Die gesetzliche Grundlage zur Anwendung des Vervielfältigers in der Ertragswertberechnung bildet die Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV bzw. § 34 ImmoWertV 2021:

„Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der Anlage zu dieser Verordnung ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.“ Der Liegenschaftszinssatz stellt den Barwert einer endlichen Rente dar.

Anzusetzen ist hierbei der Liegenschaftszinssatz der spezifischen Objektart (siehe 3.4.7) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (siehe 3.4.10).

Liegenschaftszinssatz: **2,0 %**

Restnutzungsdauer: **23 Jahre**

Vervielfältiger lt. Vervielfältigertabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWert V = **18,292**

3.4.12 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

(Bauschäden, Abweichungen von der ortsüblichen Miete etc.)

Für die zuvor aufgeführten Schäden und Mängel (ohne Berücksichtigung der Genehmigung für die Terrassenüberdachung) werden insgesamt 15.000,00 € in Abzug gebracht.

3.4.13 Berechnung des Ertragswertes

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnfläche	92,2 m ²	6,67 €/m ²	615,24 €	7.382,89 €
Nebengebäude	Nutzfläche	30,4 m ²	enthalten		

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.382,89 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
26% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	-	1.919,55 €
Jährlicher Reinertrag	=	5.463,34 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,00% 66.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	1.320,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	4.143,34 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)		
2,00% Liegenschaftszinssatz		
23 Jahre Restnutzungsdauer	x	18,292
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	75.790,79 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		66.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	141.790,79 €
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (Schäden u. Mängel)	-	15.000,00 €
Ertragswert des Grundstückes	=	126.790,79 €
	gerundet	127.000,00 €

3.5 Vergleichswertberechnung

3.5.1 Vorbemerkung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 15-16 ImmoWertV bzw. §§ 24-26 ImmoWertV 2021 beschrieben.

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.“

Beim direkten Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert unmittelbar, also „direkt“, aus Vergleichspreisen abgeleitet.

Grundlage sind Kaufpreise von Grundstücken, deren Grundstücksmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen und die nahe dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden. Wichtig dabei ist, dass die Kaufpreise nicht durch besondere Interessenlagen der Käufer oder Verkäufer beeinflusst sind. Die Kaufpreise müssen somit möglichst repräsentativ für den räumlichen und sachlichen Teilmarkt sein.²

Die Kaufpreise stammen im Regelfall aus der Kaufpreissammlung, die von den Gutachterausschüssen zur Erfüllung der Anforderungen gem. §§ 193 ff. BauGB geführt wird. Auskünfte werden jedoch nur bei berechtigtem Interesse und je nach Antragsteller in anonymisierter oder nicht anonymisierter Form erteilt.

Angebotspreise aus Internetportalen oder dergleichen entsprechen nicht unbedingt den tatsächlich beurkundeten Kaufpreisen und sind daher nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes geeignet, sondern allenfalls für Zwecke der Plausibilisierung.

Gleiches gilt auch für Daten aus Marktberichten und anderen Datensammlungen. Zu beachten sind in jedem Fall die den Marktdaten zugeordneten Definitionen und Angaben zur Auswertungsmethodik.

Beim indirekten Vergleichswertverfahren werden anstelle von Vergleichspreisen sogenannte Vergleichsfaktoren herangezogen, bei denen es sich nicht um absolute Kaufpreise, sondern um auf eine Bezugseinheit (Fläche oder Ertrag) bezogene Kaufpreise handelt. Ein typisches Beispiel für einen Gebäudefaktor ist der Preis pro m² Wohnfläche. Der Kaufpreis, ausgedrückt als Vielfaches der marktüblichen Jahresnettokaltmiete, stellt einen gebräuchlichen Ertragsfaktor dar.

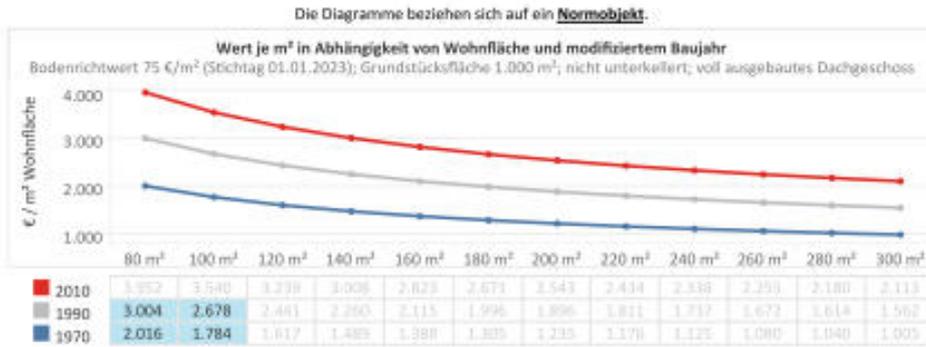
Auch beim indirekten Vergleichswertverfahren gilt, dass sich die Vergleichsfaktoren auf Objekte beziehen müssen, die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt hinsichtlich der Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen. Ferner müssen sie sich auf einen Stichtag beziehen, der möglichst nahe am Wertermittlungsstichtag liegt.

Priorität haben hier die von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ausgewerteten Vergleichsfaktoren, die vorwiegend für bebaute Grundstücke ermittelt werden. Auch der Bodenrichtwert stellt einen Vergleichsfaktor dar.

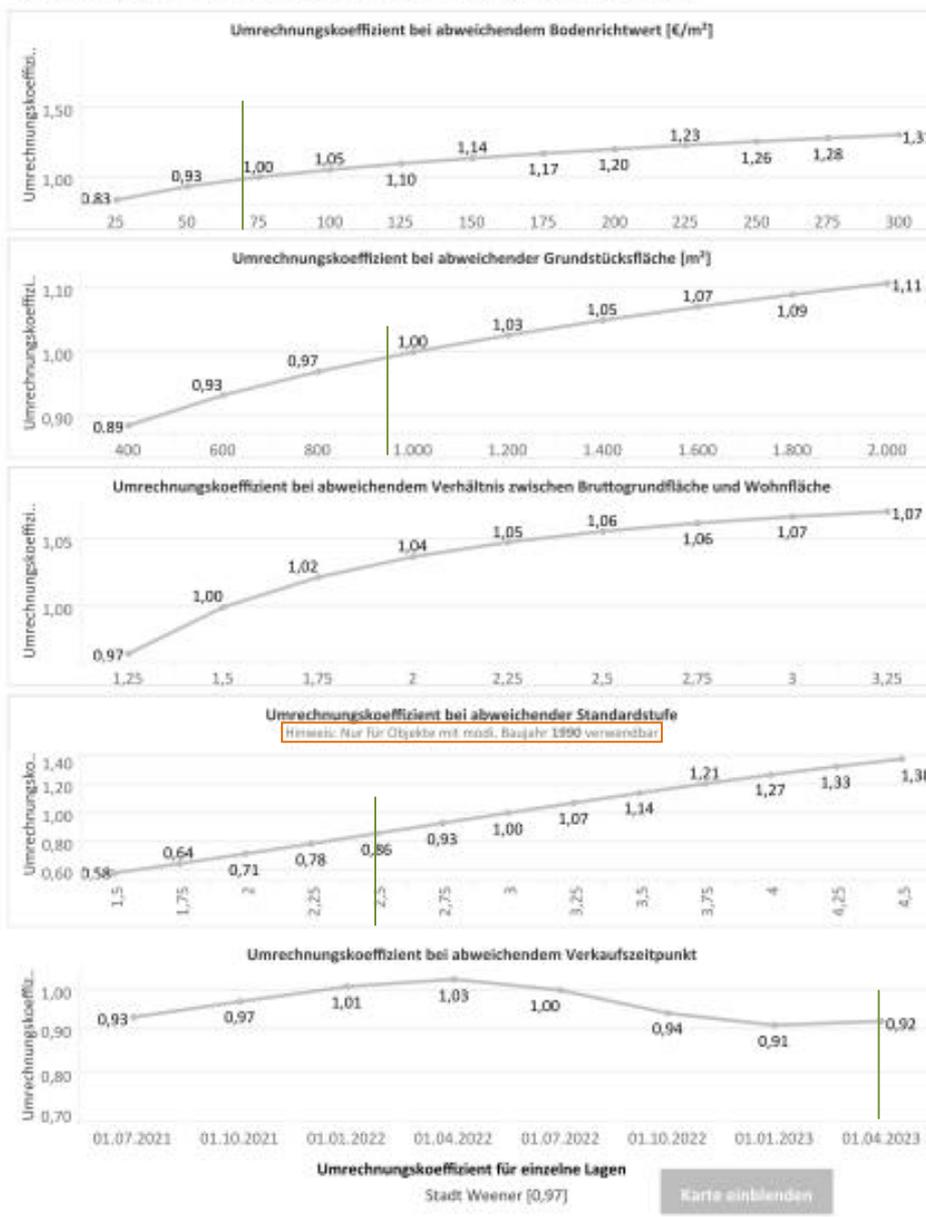
Bei der Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten ist der „Grundsatz der Modellkonformität“ zu beachten. Auch beziehen sie sich auf jeweils ein Referenzobjekt bzw. das Bodenrichtwertgrundstück, das mit seinen Grundstücksmerkmalen beschrieben sein muss.

(Quelle: Daniela Schaper, in Werner Pauen: Praxishandbuch Immobilienwirtschaft, 1. Auflage)

3.5.2 Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren.



Quelle: 2023 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2023, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2023

3.5.3 Berechnung des Vergleichswertes

Merkmal	Stichprobe: 5.407 Kauffälle			Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK
	Min.	Max.	Median			
Stichtag				01.07.2022	21.07.2023	0,92
Kaufzeitpunkt	2018	2022				
Bodenrichtwert (€/m ²)	12	250	75	75,- €/m ²	70,- €/m ²	0,99
Modi. Baujahr	1960	2020	1984		1976	
Standardstufe	1,6	4,5	2,9		2,5	0,86
Wohnfläche (m ²)	60	300	138		92,24 m ²	
Grundstücksfläche	134	2139	799	1.000 m ²	985 m ²	1,00
Verhältnis BGF/WFL	1,1	3,3	1,6			(s. Anmerk. Grafik)
Bauweise				massiv	massiv	x
Garage				vorhanden	vorhanden	x
Dachform				> 25 Grad	ca. 45 Grad	x
Keller				nicht unterkellert	nicht unterkellert	x
Dachgeschoss				voll ausgebaut	voll ausgebaut	x
Lage					Stadt Weener	0,97

Gemäß der Tabelle unter Punkt 3.5.2 ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit rd. 92 m² Wohnfläche und dem Baujahr 1976 (s. Markierung) ein Grundwert von 2.156,- €/m² Wohnfläche.

Gemäß der ermittelten Umrechnungskoeffizienten unter Punkt 3.5.3 berechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Grundwert, angepasst: $2.156 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 0,92 \times 0,99 \times 0,86 \times 1,00 \times 0,97 = 1.638,11 \text{ €/m}^2 \text{ WFL}$

Vergleichswert: $1.638,11 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 92,24 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 151.098,89 \text{ €}$

gerundet 151.000,00 €

3.6 Verkehrswert

3.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bodenwert	=	66.000,00 €
Sachwert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	175.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	151.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	127.000,00 €

3.6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei in der Wertermittlungstheorie anerkannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit 175.000,- € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 151.000,- €, der ermittelte Ertragswert liegt bei 127.000,- €.

Unter Berücksichtigung aller Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert auf rund **170.000,00 €** festgelegt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 26826 Weener, Kiebitzweg 2, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023

170.000,00 €

in Worten: **hundredsiebzigtausend Euro**

4 Datum, Stempel, Unterschrift

4.1 Datum, Stempel, Unterschrift

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rhauderfehn, den 24.07.2023

Die Sachverständige



5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Verlag Bundesanzeiger
- [2] **Sachverständigen-Kolleg®:** Die neue Sachwertrichtlinie und die neuen NHK 2010, Sachwertermittlung auf der Grundlage der §§ 21-24 ImmoWertV i.V.m. den Sachwertrichtlinien und den Normalherstellungskosten (NHK 2010), Referent: Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
- [3] **Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff:** ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage 2021, mgo fachverlage
Anmerkung:
Die Anwendung der ImmoWertV 2021 erfolgte in diesem Gutachten insoweit es die zur Zeit vorliegenden Marktdaten (u.a. Marktberichte) es zulassen (s. §10 Abs. 2 ImmoWertV 21).
- [4] **Rath, Jürgen:** Wertermittlungspraxis, 4. Auflage Verlag Luchterhand
- [5] **Fröhlich, J. Peter:** Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, DIN 276 - DIN 277 - DIN 18960 Kommentar und Erläuterungen, 11. Auflage, Verlag Vieweg
- [6] **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich:** Grundstücksmarktbericht 2023 für den Bereich Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Aurich, Landkreis Friesland, Landkreis Leer, Landkreis Wittmund
- [7] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** Grundstücksmarktdaten 2023
- [8] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2014 (laufend aktualisiert)
- [9] **www.reguvis.de:** Wertermittlerportal; Fachinformationen zur Wertermittlung (laufend aktualisiert); Fachliteratur, Arbeitshilfen, Rechtsgrundlagen.

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021:

Wertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA); 3. Entwurf mit Stand vom 22. Dezember 2021.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 19. Juli 2002 (Beilage Nr. 238a zum BAnz. Nr. 238 vom 20. Dezember 2002)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

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

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.