

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 27.07.2022

Az.: NZS 135 K 10/22

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

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

für das mit einem

Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück

in 26817 Rhaderfehn, Wollgrasweg 58



Grundbuch:	Westrhaderfehn
Blatt:	5985
Gemarkung:	Westrhaderfehn
Flur:	3
Flurstücke:	916

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.05.2022 ermittelt mit rd.

497.000,00 €

in Worten: vierhundertsevenundneunzigtausend Euro.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 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	11
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.....	14
2.4.8	Sonstige Besonderheiten	14
2.4.9	Energetischer Standard.....	14
2.4.10	Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen	14
2.5	Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen.....	14
2.5.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	14
2.5.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	14
2.5.3	Bebaute Fläche.....	14

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	21
3.3.10	Bewertung der Außenanlagen nach § 21 ImmoWertV	22
3.3.11	Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände	22
3.3.12	Marktanpassungsfaktor	23
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.....	27
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	28
3.4.11	Darstellung des Vervielfältigers	28
3.4.12	Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände	28
3.4.13	Berechnung des Ertragswertes	29
3.5	Verkehrswert	30
3.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
3.5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	30

4	Datum, Stempel, Unterschrift.....	30
4.1	Datum, Stempel, Unterschrift.....	30
5	Literaturverzeichnis	31
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
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	viii
Anlage 7	Fotos (Außenaufnahmen)	ix

1 Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Objektart

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

Adresse: Wollgrasweg 58 in 26817 Rhaderfehn

1.1.2 Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags

Auftraggeber: Amtsgericht Leer, Vollstreckungsgericht

Auftragsdatum: 04.05.2022

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: Westrhaderfehn
Blatt: 5985

Katasterdaten

Katasteramt: Leer
Gemarkung: Westrhaderfehn
Flur: 3
Flurstück: 916
Fläche gesamt: 749 m²

1.1.6 Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III

Unter der laufenden Nummer 3 in Abteilung II des Grundbuches ist, lastend auf dem Flurstücke 916, Flur 3, Gemarkung Westrhauderfehn folgender Wortlaut eingetragen: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 10/22). Eingetragen am 01.03.2022. (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 Gemeinde Rhauderfehn bzw. des Landkreises Leer
- Unterlagen zum Ortstermin am 24.05.2022
- Auszug aus der Straßenkarte und dem Stadtplan
- Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses

1.1.8 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

1. Besichtigung: 24.05.2022
Teilnehmer: Eigentümer
Dipl.-Ing. Kerstin Thieben (Sachverständige)
Lea Heynen (Mitarbeiterin d. Sachverständigen)

1.1.9 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der **24.05.2022, Tag des Ortstermins.**

1.1.10 Zahl der Gutachtenausfertigungen, Gesamtseitenzahl

Die Gesamtseitenzahl des Gutachtens beträgt 32 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 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:	Gemeinde Rhaderfehn, ca. 18.303 Einwohner (Dez. 2020), Ortsteil Westrhaderfehn, ca. 7.610 Einwohner (Jan. 2013)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Leer (ca. 17 km entfernt) Oldenburg (ca. 53 km entfernt) Bundesstraßen: B 438 Autobahnzufahrt: A 28 Oldenburg (ca. 20 km) Bahnhof: Stadt Leer (ca. 17 km entfernt) Flughafen: Bremen (ca. 96 km entfernt)

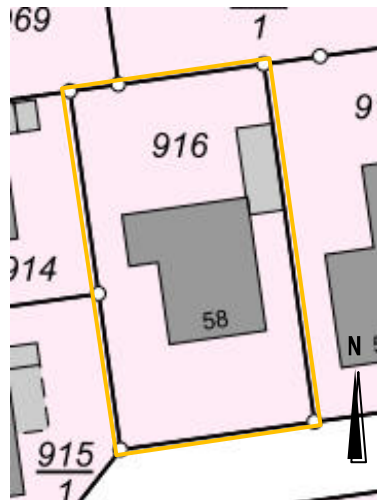
2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Gemeindestraße in Westrhaderfehn, ca. 1,5 km vom Zentrum (Sitz Gemeindeverwaltung) entfernt. In der Gemeinde Rhaderfehn gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, Grundschulen sowie eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium. Rhaderfehn verfügt über eine sehr gute ärztliche Versorgung mit einem Facharztzentrum. Mehrere Verbrauchermärkte und Fachmärkte sind hier ansässig. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) befinden sich im Umkreis von ca. 1 km.
Art der Bebauung und Nutzungen:	In dem Bereich „Wollgrasweg“ handelt es sich um ein als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenes Baugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.
Wohn- und Geschäftslage:	Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist für Wohnzwecke als gut zu beurteilen.
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Eben

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Gestalt und Form

Flurstück 916
regelmäßig geschnittenes Grundstück
Fläche: 749 m²



2.2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, Straßenbeleuchtung vorhanden
KFZ-Stellplatzsituation:	PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Öffentliche PKW-Stellmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung begrenzt vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschluss an Wasser, Strom, Telefon, Anschluss an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation. 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.

Im Grundbuch von Westrhauderfehn, Blatt 5985 ist in Abteilung II unter der laufenden Nr. 3, lastend auf dem Flurstück 916, Flur 3, Gemarkung Westrhauderfehn folgende Eintragung vorhanden: *„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 10/22). Eingetragen am 01.03.2022. (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 Wohnungs- und Mietbindungen 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 Baulastenverzeichnis enthält lt. Auskunft des Landkreises Leer vom 24.05.2022 keine Eintragungen.

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. 9.26 „Rhauderfehn-Mitte“ Teilbereich A, der Gemeinde Westrhauderfehn.

Es gelten folgende Festsetzungen:

WA (Allgem. Wohngebiet) - I (eingeschossig) - o (offene Bauweise) - ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es gelten die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan)

Vorhandene Bebauung (Art und Maß) Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut.

Bauweise: offen, eingeschossige Bauweise

2.3.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung basiert auf einem eigenen Aufmaß vom Ortstermin sowie den vorliegenden Bestandsplänen. 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 Abs. 5.1.2 ImmoWertV 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 Schmutzwasser- und Oberflächenkanalisation (getrennte Systeme) 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 Gemeinde Rhaderfehn 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 Nebengebäude bebaut (vergleiche nachfolgende Baubeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern bewohnt.

2.4 Gebäudebeschreibung

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

2.4.1 Baujahr

Baujahr Wohnhaus:	2015
Baujahr Nebengebäude:	2015

2.4.2 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2015. Dieser ist vollständig fertiggestellt. Modernisierungen und Erweiterungen gibt es nicht.

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.

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 63 Jahren.

2.4.5 Modifizierte Restnutzungsdauer

Auf Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer.

Übersicht Modernisierungsgrad:

≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Ermittelter Modernisierungsgrad: nicht modernisiert

Gebäudealter (zum Stichtag): **7 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer: **63 Jahre**

2.4.5.1 Bauweise

Holzrahmenbau, Satteldach. Dachstuhl aus Holz mit Betondachsteineindeckung.

2.4.5.2 Ausführung und Ausstattung (Wohnhaus)

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Holzrahmenbau mit Blockbohlenfassade
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Holzrahmen-Ständerkonstruktion aus Fichte KVH, 160 mm Dämmung mit 15 mm OSB Verlegeplatten Installationsebene 40/60 mm, Lattung Fichte KVH mit 40 mm Dämmung, verkleidet mit 21 mm Profilholzpaneele in Fichte
Innenwände:	Holzständerwerk aus KVH 60/100 mm mit 100 mm Dämmung WLG 0,40, 21 mm Profilholzpaneele in Fichte, tlw. 12,5 mm GK-Platten u. 12,5 mm OSB Unterplatte.
Sohlplatte:	Betonsohlplatte auf Perimeterdämmung
Geschossdecken:	Decke über EG: sichtbare Holzbalkenlage Fichte, KVH gem. Statik belegt mit 22 mm starken Profilholzfasbrettern aus Fichte. Decke über DG: Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion als Satteldachkonstruktion aus Fichte
Dachform:	Satteldach, Nebengebäude als Flachdach

Dacheindeckung:	Betondachsteine, anthrazit Dachrinnen aus Zink
Eingangsbereich:	Haupteingang des Wohnhauses an der Ostseite
Treppe:	Offene Viertelschwungholztreppe mit Geländer, Handlauf und Brüstungsgeländer aus Holz, Holzart Buche; Bodeneinschubtreppe zum Dachboden

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Wohnen, Schlafen, Küche, HWR 1 und HWR 2, Bad, WC, Flur1, Flur 2, Garderobe und begehbare Kleiderschrank.
Dachgeschoss:	3 Räume, Bad, Abstell./Heizung, Flur und Abstellraum 1 u. 2

Ausbau

Bodenbeläge:	EG: Bodenfliesen auf Fußbodenheizung über die gesamte Flächen DG: Bodenfliesen im Bad, ansonsten OSB - Platten in Sicht
Wandbekleidungen:	Wände mit Holzverkleidung u. Fliesen, raumhoch (WC, Bäder)
Decken:	Deckenverkleidungen in Profilholz (Fichte, natur)
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung u. elt. Rollläden Dachflächenfenster im DG
Türen:	Haustür und Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren:	massive Zimmertürelemente aus Holz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung in verdeckt liegender Bauweise
Heizung:	Holzpelletheizung, Fußbodenheizung im EG. DG mit Heizkörpern. Pelletkamin (8 KW) mit Wassertasche und Solaranlage
Sanitärinstallation:	Bad (EG): Waschbecken, wandh. WC , Eckbadewanne u. flache Dusche mit Echtglasduschkabine WC (EG): Handwaschbecken und wandhängendes WC Bad (DG9): Waschbecken, wandh. WC, Dusche mit Echtglasduschkabine HWR (EG): Waschmaschinenanschluss u. flache Dusche ohne Kabine
Sonstiges:	- Einbauküche - Kaminofen (Wohnen)

2.4.6 Nebengebäude

Garage:

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um eine Garage in Holzbauweise. Die Ausführung des Daches ist als Flachdachkonstruktion mit Holzbalkenlage und Abdichtung ausgeführt. Zufahrt über ein Sektionaltor an der Südseite, Zugangsmöglichkeit vom Garten über zwei Türen an der Westseite.

2.4.7 Außenanlagen

Auffahrt und Terrasse :	Betonsteinpflaster
Zuwegungen zum Haus :	Betonsteinpflaster
Sonstige Flächen:	Überwiegend Rasenflächen, tlw. mit Pflanzstreifen
Einfriedung:	Das gesamte Grundstück ist mit einem ca. 1,30 m hohen Doppelstabmattengitterzaun eingefriedet.

2.4.8 Sonstige Besonderheiten

Es liegen keine sonstigen Besonderheiten vor.

2.4.9 Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Für die Nutzung erneuerbarer Energien wurden vier Solarpaneele zur Heizungsunterstützung auf dem Dach installiert. Der energetische Standard des Hauses entspricht den heutigen Anforderungen. Mit der Holzpellettheizung und dem Kamin ist das Wohnobjekt unabhängig vom Gas.

2.4.10 Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche

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 eines eigenen Aufmaßes beim Ortstermin durchgeführt.

2.5.3 Bebaute Fläche

Bebaute Fläche Wohnhaus:	153,63 m ²
Bebaute Fläche Nebengebäude:	34,10 m ²

2.5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung

Brutto-Grundfläche EG:	153,63 m ²
<u>Brutto-Grundfläche DG:</u>	<u>153,63 m²</u>
Brutto-Grundfläche gesamt:	307,26 m²

2.5.5 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (Wohnhaus):

Erdgeschoss	128,76 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>91,43 m²</u>

Wohnfläche gesamt: 220,19 m²

Nutzfläche (Nebengebäude):

Garage:	30,78 m²
---------	----------------------------

(Siehe aufgeschlüsselte Flächenberechnung in Anlage 6 zu diesem Gutachten.)

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.

Das Vergleichswertverfahren kann hier nicht angewendet werden, weil mir keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Zahl vorliegen.

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 01.01.2022 vor. Die Bodenrichtwertkarten liegen diesem Gutachten in der Anlage bei. Die Bodenrichtwertkarten sagen folgendes zu dem Grundstück aus:

Bodenrichtwert: $90,00 \text{ €/m}^2$ bei einer Größe von 700 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 01.01.2022	=	$90,00 \text{ €/m}^2$
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 24.05.2022	=	-
Anpassung wegen Abweichung der Flächengröße (1)	=	0,99
Somit ergibt sich ein Bodenrichtwert von $0,99 \times 90,00 \text{ €/m}^2$	=	$89,10 \text{ €/m}^2$

Berechnung des Bodenwertes:

Bebautes Grundstück :	$749 \text{ m}^2 \times 89,10 \text{ €/m}^2$	=	66.735,90 €
	gerundet	=	66.700,00 €

Anmerkung ⁽¹⁾: In den Grundstücksmarktdaten 2022 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 749 m^2	=	1,03
Umrechnungsfaktor Bodenrichtwertgrundstück 700 m^2	=	1,04
Berechnung des Umrechnungsfaktors	$1,03 / 1,04$	= 0,99

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 Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss, in Holzrahmenbauweise.

Der Grundriss ist funktional gestaltet, Belichtung und Raumhöhen sind einer Wohnnutzung angemessen. Das Gebäude wurde 2015 fertiggestellt und gemäß EnEV errichtet.

Auf der Gesamtwohnfläche von rund 220 m² finden sich neben Wohnzimmer, Schlaf- u. Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmern, der Küche, dem Hauswirtschaftsraum sowie zwei Badezimmern, großzügige Erschließungs- und reichlich Abstellfläche.

Das Nebengebäude (Garage) ist seiner Verwendung gemäß zweckmäßig.

3.3.3 Ermittlung der Gebäudestandardstufe

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

	Standardstufe	Anteil
Außenwände	3	23%
Dach	3	15%
Fenster und Außentüren	3	11%
Innenwände und Innentüren	3	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	3	11%
Fußböden	3	5%
Sanitäre Einrichtungen	4	9%
Heizung	4	9%
Sonstige technische Ausstattung	3	6%
Gebäudestandardstufe	3,2	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: 100 % - Typ 1.21 Erdgeschoss, n. unterkellert, ausgeb. Dachgeschoss
100 % - Typ 14.1 Einzelgarage (Garage in Holzbauweise)

Standardstufe: 3.2 (Wohnhaus)
3.0 (Nebengebäude)

Regionalfaktor: 1.0 (s. Punkt 3.1.4)

NHK 2010: Typ 1.21 = 1.194,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²)
Typ 14.1 = 245,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/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 gut einzustufen. Es liegen augenscheinlich keine Schäden und Mängel vor. 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.

3.3.7 Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Festgestellte Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

Ermittelte Restnutzungsdauer = 63 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 = 10,0 %

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 wertmäßige keine besonders zu veranschlagende Bauteile berücksichtigt.

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 mit einem Zeitwert von 2.000,- Euro berücksichtigt.

3.3.10 Bewertung der Außenanlagen

Anmerkung: Die Außenanlagen wurden bei Erbauung des Objektes 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 Wasser, Strom u. Telekom. (Anmerkung: Eine Alterswertminderung der Hausanschlüsse erfolgt nicht, da diese bei Abnutzung kostenfrei erneuert werden)	=	4.000,00 €
1. Befestigungen, Einfriedungen, Betonsteinpflaster, Zäune	=	6.000,00 €
3. Gartenanlagen, Pflanzungen	=	<u>5.000,00 €</u>
Zeitwert Außenanlagen	=	<u>15.000,00 €</u>

Anmerkung:

Ein Gasanschluss wurde nicht hergestellt, da das Haus über eine Pelletheizung verfügt.

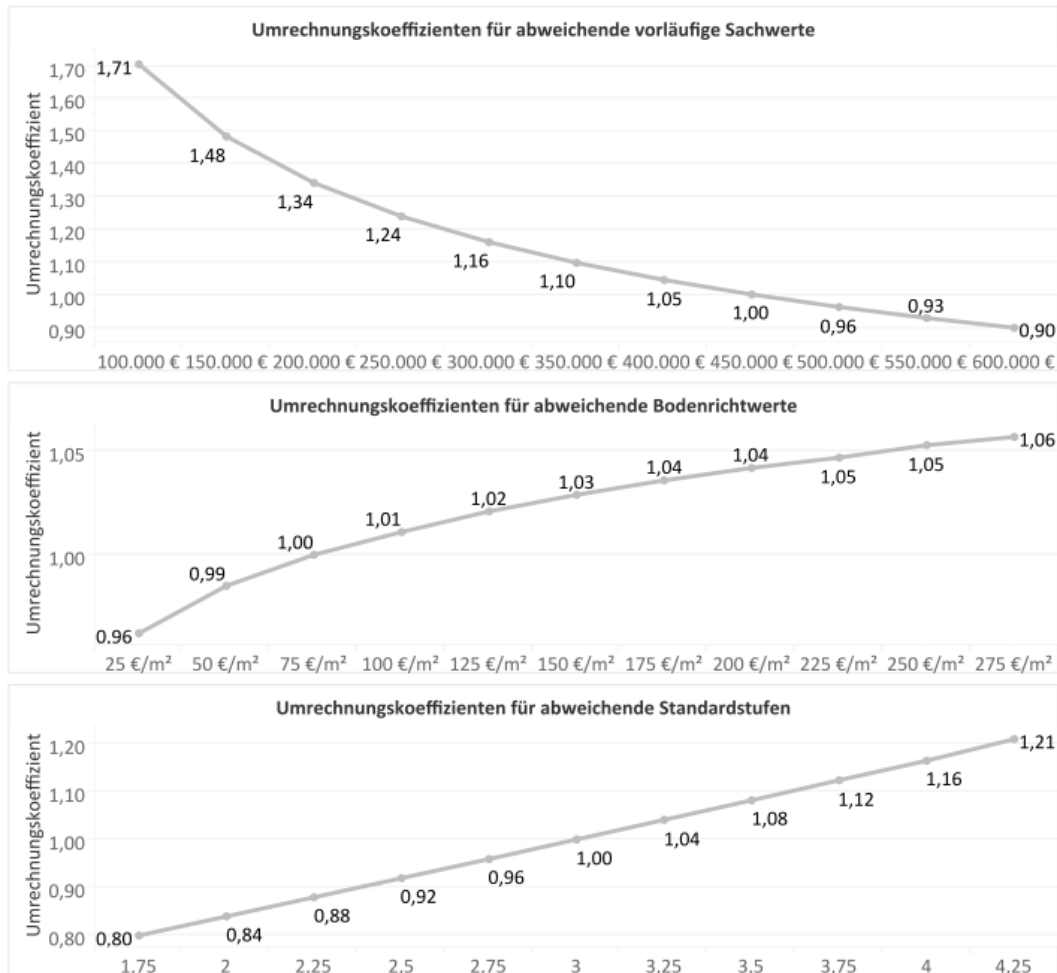
3.3.11 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

(Bauschäden, Abweichung von ortsüblichen Mieten etc.)

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vor.

3.3.12 Marktanpassungsfaktor

Der im Sachwertverfahren gewählte Marktanpassungsfaktor wurde aus den Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Leer mit **0,91** ermittelt.



Quelle: 2022 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2022, Tag der Veröffentlichung: 28.02.2022

Marktanpassungsfaktor Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Landkreis Leer

	Wert	Faktor
Sachwertfaktor lt. Grafik	569.149,33 €	0,92
Korrekturfaktor Bodenrichtwert	90,00 €/m²	1,01
Korrekturfaktor Gebäudestandard	3,2	1,03
Korrekturfaktor Lage	Gemeinde Rhaderfehn	0,95
Korrekturfaktor Gebäudegeometrie	-	
Berechneter Marktanpassungsfaktor		0,91

3.3.13 Berechnung des Sachwertes

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis	NHK 2010	NHK 2010
Bruttogrundfläche [m ²]	307,26	34,10
Baupreisindex (BPI) zum Stichtag (2010 = 100)	163,5%	163,5%
Normalherstellungskosten NHK 2010 [€/m²]	1.047,00 €	245,00 €
Herstellungskosten (incl. BNK) [€]		
Normgebäude	525.981,49 €	13.659,61 €
Zu- / Abschläge	- €	- €
besondere Bauteile (Eingang, Gaube)		
besondere Einrichtungen	- €	- €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) [€]	525.981,49 €	13.659,61 €
Alterswertminderung [€]	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60
Restnutzungsdauer (RND)	63	53
prozentual	10,0%	11,7%
Betrag	52.598,15 €	1.593,62 €
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]		
altersgeminderte Herstellungskosten	473.383,35 €	12.065,99 €
besondere Bauteile (Zeitwert)		
besondere Einrichtungen (Zeitwert Küche)	2.000,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]	475.383,35 €	12.065,99 €

Vorläufiger Gebäudesachwert (einschließlich Baunebenkosten)		487.449,33 €
Sachwert der Nebengebäude (Holzhütte)	+	
Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)	+	15.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	502.449,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	66.700,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	569.149,33 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,91
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	517.925,89 €
Sonst. bes. wertbeeinfl. Umstände (Schäden, u. Mängel)	-	
Sachwert des Grundstücks	=	517.925,89 €
	rund	518.000,00 €

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:

Objektart bei einer Größe von ca. 220 m² = 4,90 €/m²

3.4.3 Tatsächliche Mieterträge und Beurteilung ihrer nachhaltigen Erzielbarkeit

Das Objekt wird von den Eigentümern eigengenutzt. Für die Ertragswertberechnungen werden ortsüblich erzielbare Mieten in Ansatz gebracht.

3.4.4 Angaben über mietvertragliche Bindungen

Mietvertragliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

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
2022	312,00 €	41,00 €	12,00 €	92,00 €	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

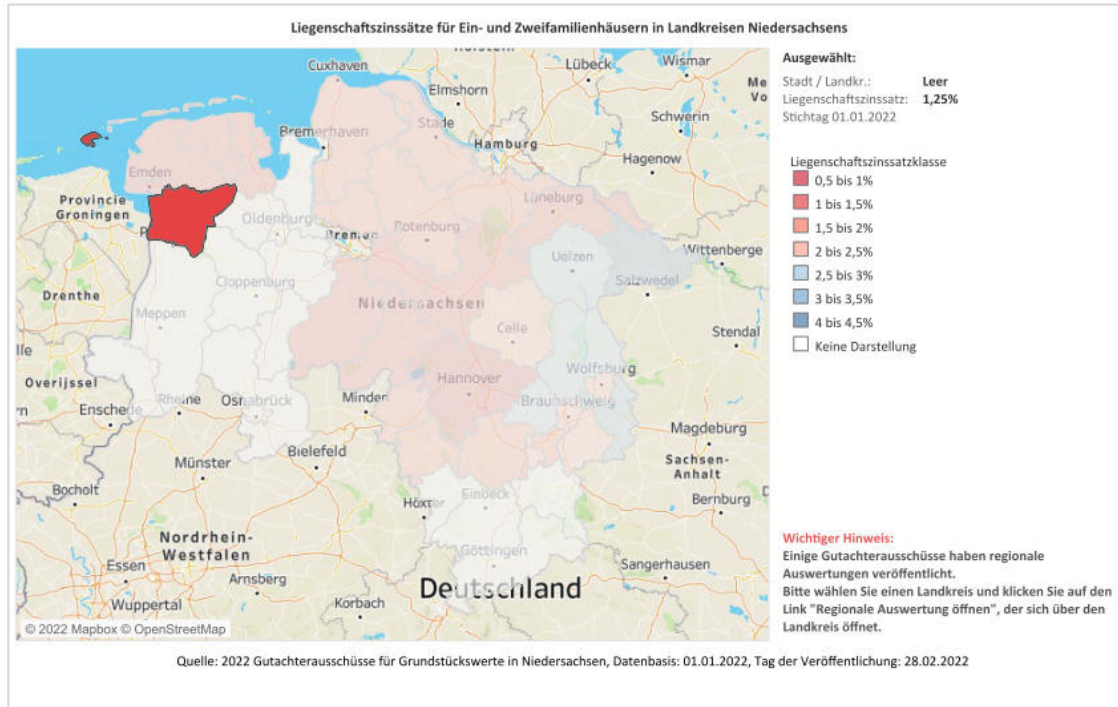
Es dürfen nur solche Erträge in die Ertragswertberechnung einfließen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erwirtschaftet werden und zulässig sind.

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 2022 ergibt sich aufgrund der Kaufpreisanalyse für den Bereich Friesland und Ostfriesland (ohne Inseln) folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser:



Der Liegenschaftszinssatz wird in diesem Fall von mir mit **1,25 %** übernommen.

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:

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

$$p = \text{Liegenschaftszinssatz}$$

$$\text{Berechnung : } 66.700,00 \text{ €} \times 1,25 / 100 = \mathbf{833,75 \text{ €}}$$

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: **63 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: **1,25 %**
Restnutzungsdauer: **63 Jahre**

Vervielfältiger lt. Vervielfältigertabelle Anlage 1 zu § 20 ImmoWert V = **43,423**

3.4.12 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

(Bauschäden, Abweichungen von der ortsüblichen Miete etc.)

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vor.

3.4.13 Berechnung des Ertragswertes

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnraum	220,2 m ²	4,90 €/m ²	1.078,93 €	12.947,17 €
Nebengebäude			enthalten		

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.947,17 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
26% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	-	3.366,26 €
Jährlicher Reinertrag	=	9.580,91 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,25% 66.700,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	833,75 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	8.747,16 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)		
1,25% Liegenschaftszinssatz		
63 Jahre Restnutzungsdauer	x	43,423
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	379.831,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		66.700,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	446.531,57 €
Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände (Schäden u. Mängel)	-	-
Ertragswert des Grundstückes	=	446.531,57 €
gerundet		447.000,00 €

3.5 Verkehrswert

3.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bodenwert	=	66.700,00 €
Sachwert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	518.000,00 € (rd. 70 %)
Ertragswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	447.000,00 € (rd. 30 %)

3.5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage von zweien 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 518.000 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt 447.000 €.

Unter Berücksichtigung beider Verfahrensergebnisse wird der gewichtete Verkehrswert (s.o.) auf **497.000,00 €** festgelegt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 26817 Rhaderfehn, Wollgrasweg 58, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2022

497.000,00 €

in Worten: vierhundertsevenundneunzigtausend 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.

Rhaderfehn, den 27.07.2022

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 2021 für den Bereich Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Aurich, Landkreis Friesland, Landkreis Leer, Landkreis Wittmund
- [7] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** Grundstücksmarktdaten 2022
- [8] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2014 (laufend aktualisiert)
- [9] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig 2014 (laufend aktualisiert)

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.

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:

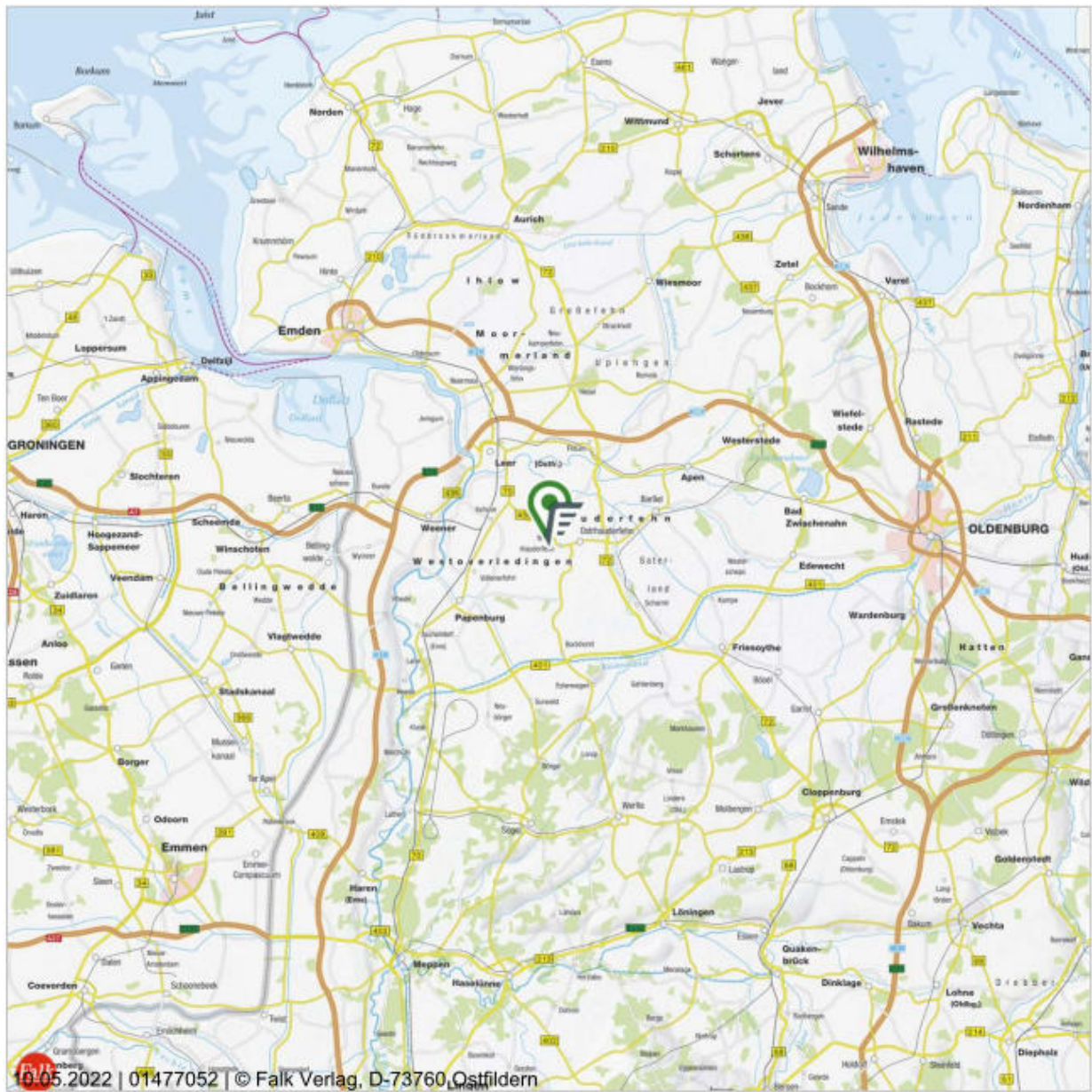
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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.

Anlagen

Anlage 1

Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund, Europaplatz 4-5, 44269 Dortmund, www.geoport.de

Anlage 2

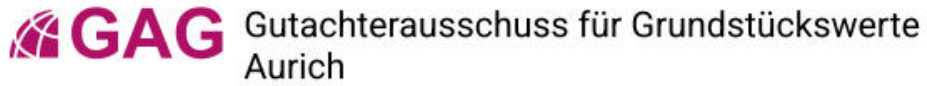
Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts



Quelle: on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund, Europaplatz 4-5, 44269 Dortmund, www.geoport.de

Anlage 3

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (nicht maßstäblich)



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 10.05.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Wollgrasweg 58, 26817 Rhaderfehn - Westrhaderfehn
Gemarkung: 1821 (Westrhaderfehn), Flurnummer: 3, Flurstück: 916

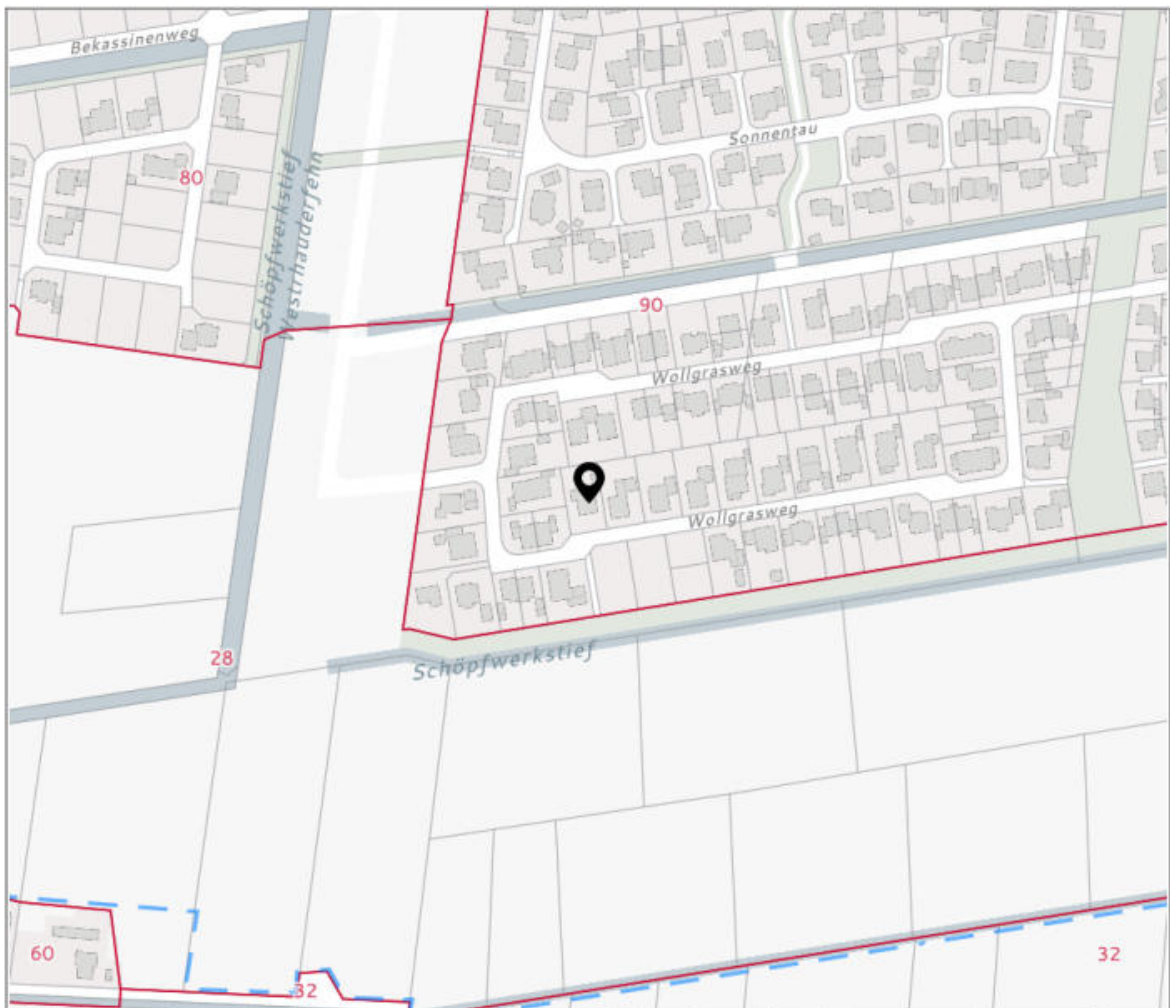
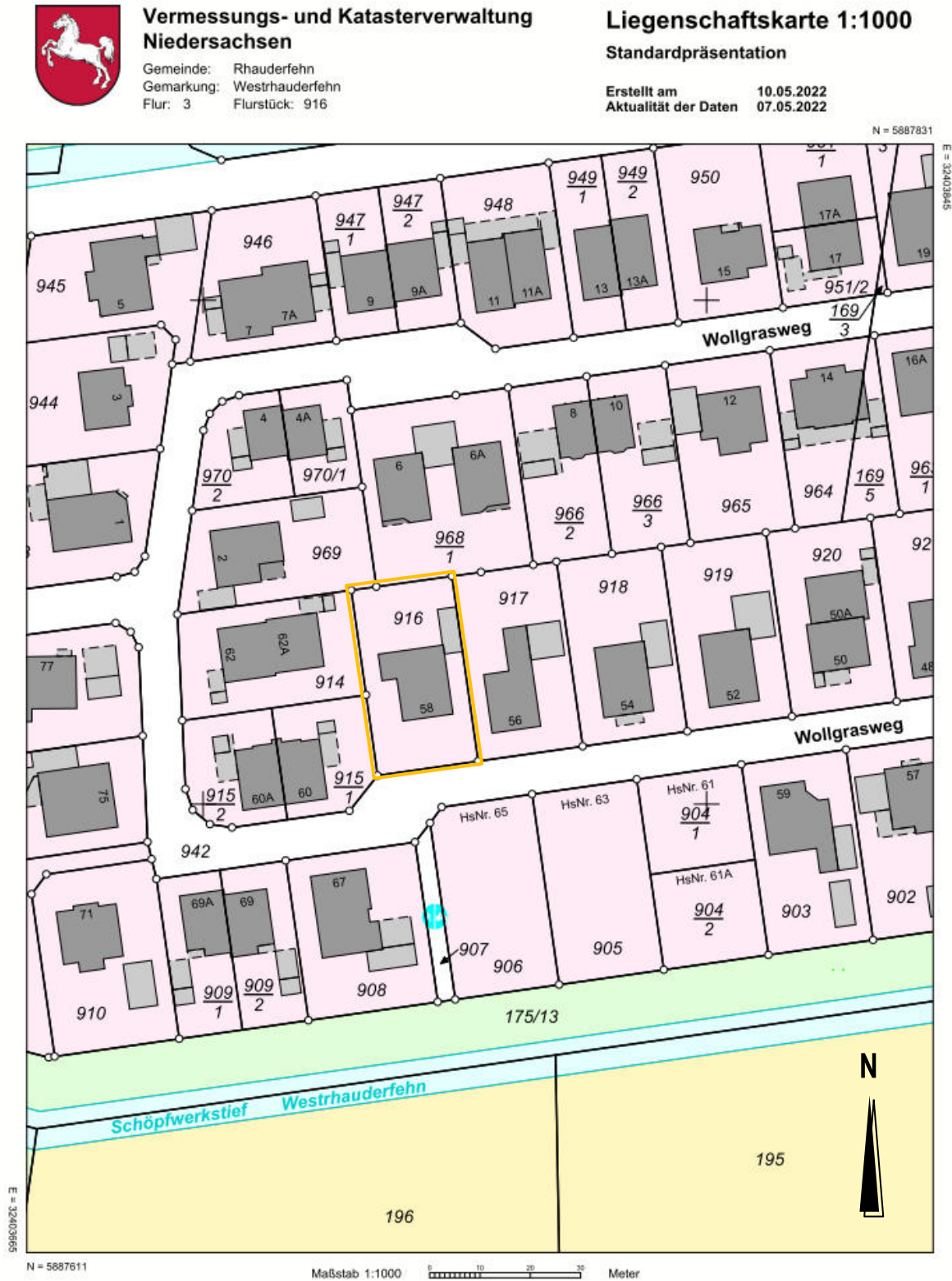


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

Anlage 4

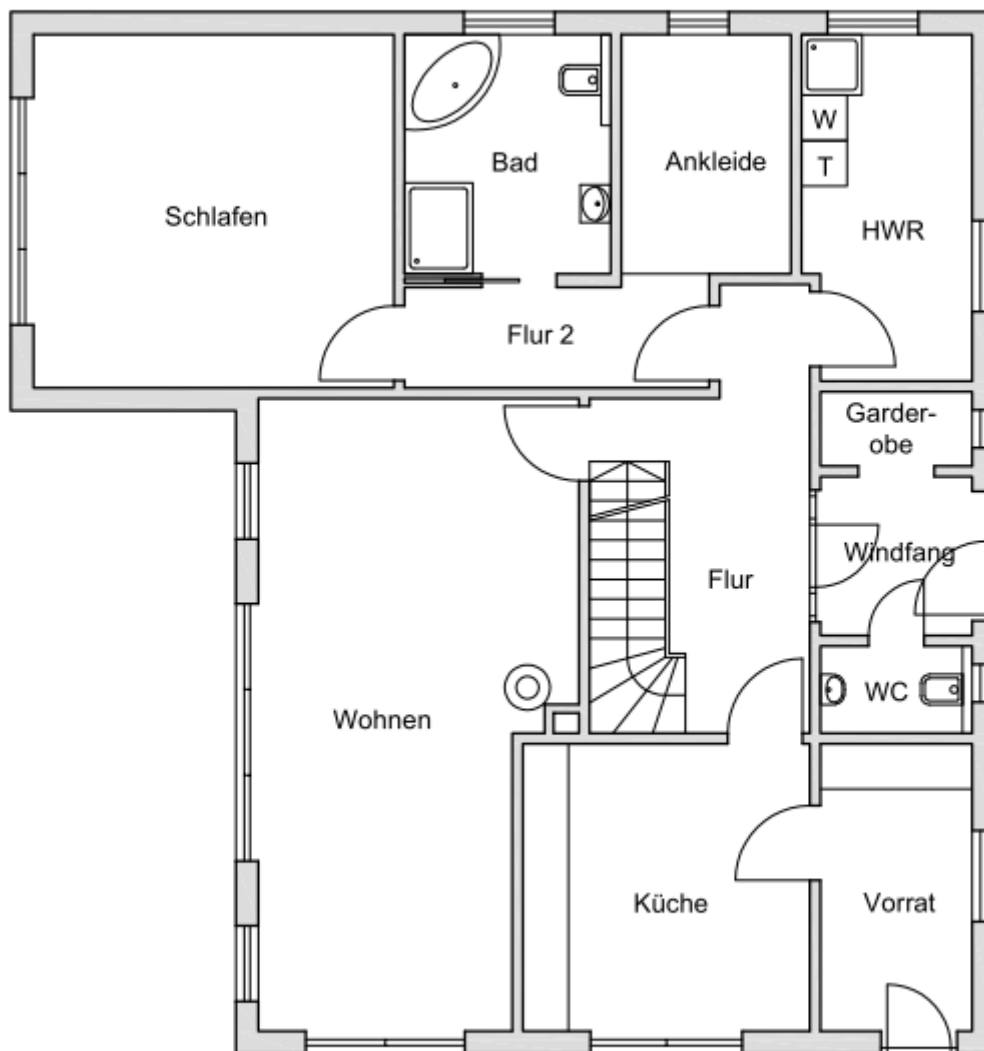
Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



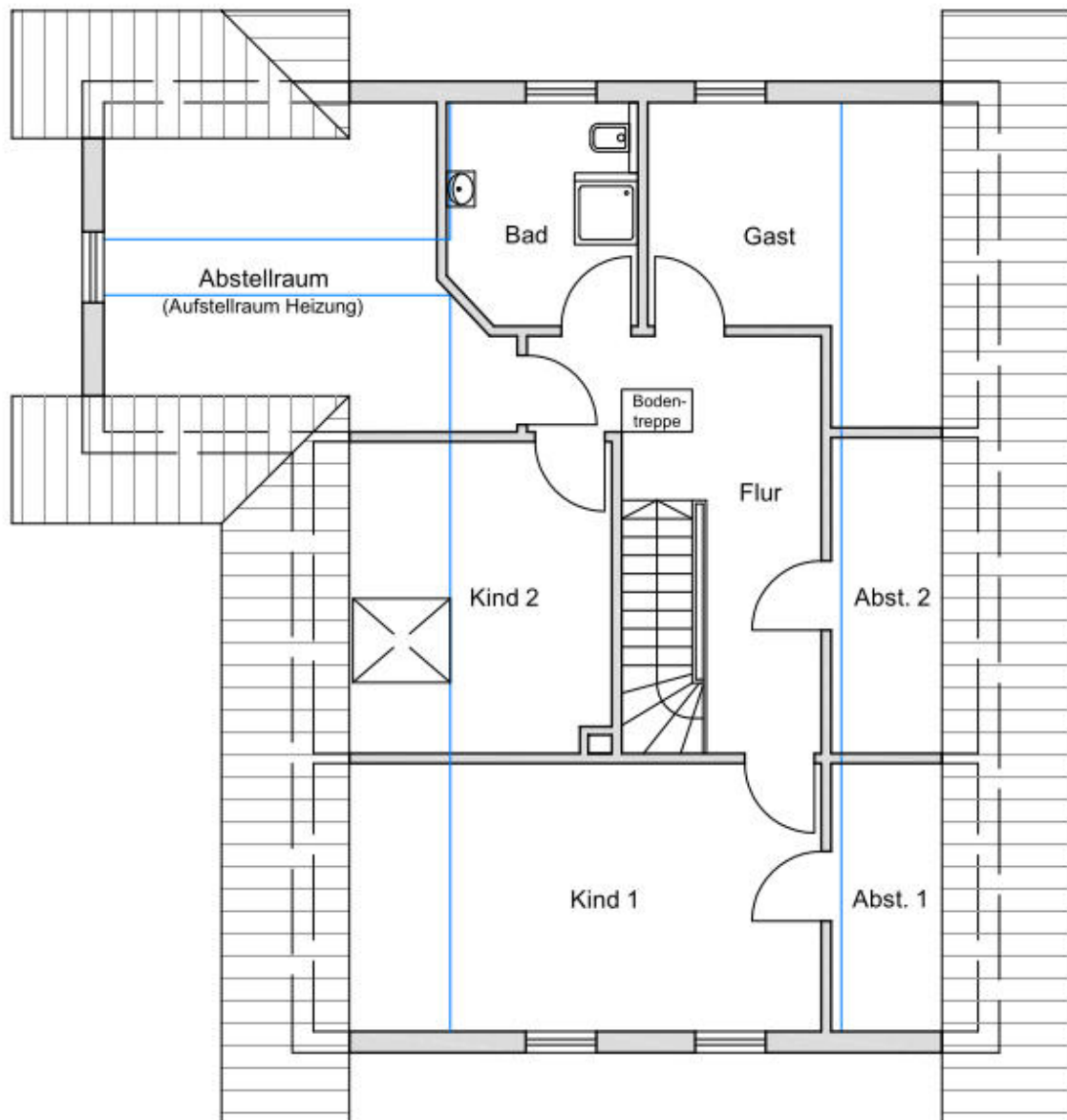
Anlage 5

Zeichnungen (nicht maßstäblich)

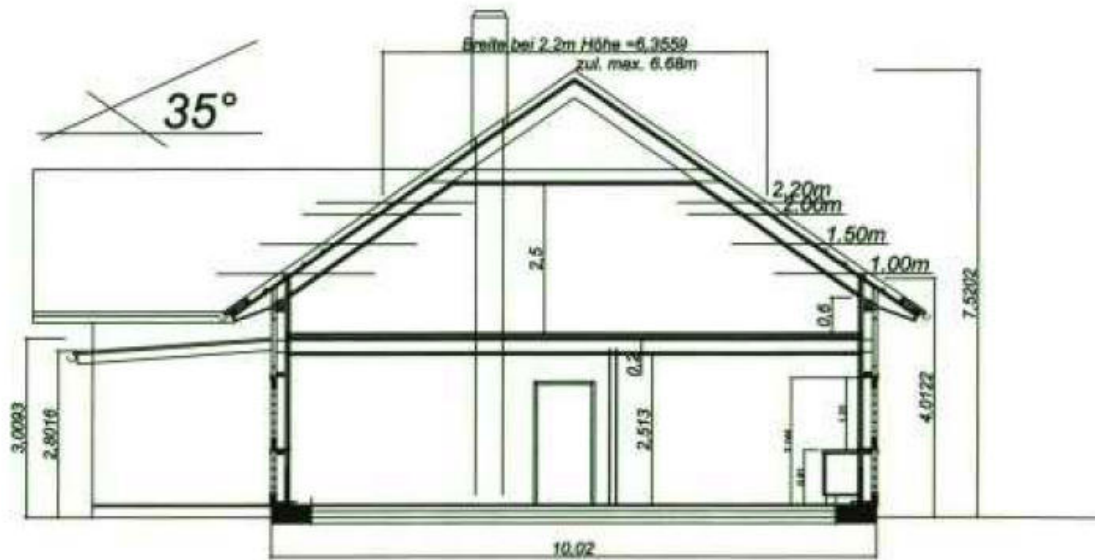
Erdgeschossgrundriss (Aufmaß vom 24.05.2022)



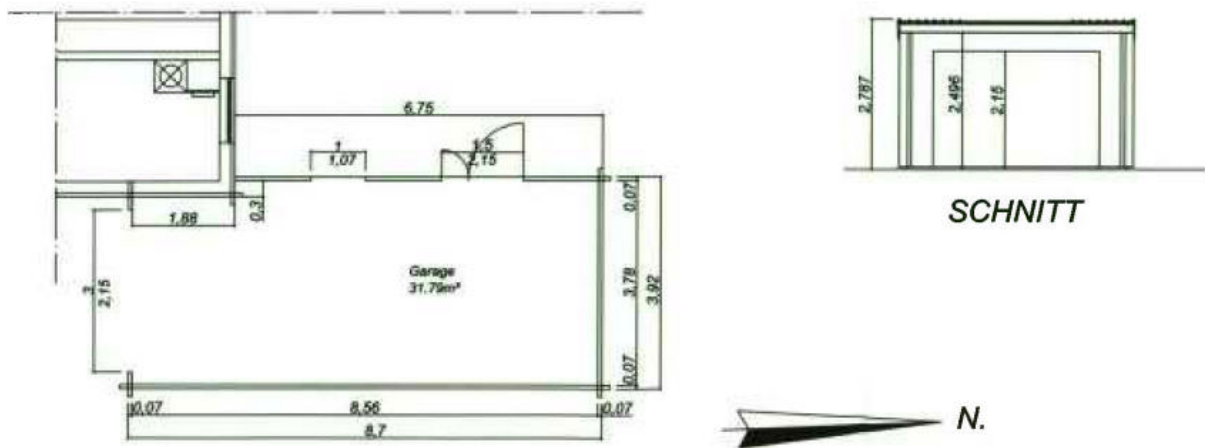
Dachgeschossgrundriss (Aufmaß vom 24.05.2022)



Schnitt (Bauschein Nr. 1154/14)



Grundriss Garage (Bauschein Nr. 1154/14)



Anlage 6

Flächenberechnungen gem. Aufmaß und WoFIV

1.	Berechnung der Brutto – Grundfläche (BGF) (zum Zwecke der Wertermittlung)	
1.1	<u>Wohnhaus</u>	
	Erdgeschoss	= 153,63 m ²
	Dachgeschoss	= 153,63 m ²
		= 307,26 m²
1.2	<u>Nebengebäude</u>	= 34,10 m²
2.	Berechnung der Wohnfläche gem. WoFIV	
2.1	<u>Erdgeschoss</u>	
	Wohnen	= 32,33 m ²
	Schlafen	= 22,56 m ²
	Ankleide	= 7,08 m ²
	Küche	= 14,55 m ²
	Vorrat	= 7,78 m ²
	HWR	= 9,95 m ²
	Bad EG	= 8,42 m ²
	WC	= 2,21 m ²
	Flur	= 12,17 m ²
	Flur 2	= 5,55 m ²
	Garderobe	= 1,96 m ²
	Windfang	= 4,20 m ²
	WFL Erdgeschoss gesamt	= 128,76 m²
2.2	<u>Dachgeschoss</u>	
	Kind 1	= 22,71 m ²
	Kind 2	= 13,11 m ²
	Gast	= 12,18 m ²
	Bad DG	= 8,35 m ²
	Abstellraum/Heizung	= 13,73 m ²
	Abstellraum 1	= 3,25 m ²
	Abstellraum 2	= 3,83 m ²
	Flur	= 14,27 m ²
	WFL Dachgeschoss gesamt	= 91,43 m²
	Wohnfläche gesamt	= 220,19 m²
3.	Berechnung der Nutzfläche	
3.1	Garage	= 30,78 m ²

Anlage 7

Fotos (Außenaufnahmen) mit Bildnummern



Bild 1

Straßenansicht/
Südansicht



Bild 2

Westansicht mit
gepflasterter
Terrasse



Bild 3

Dritter Giebel an der
Westseite



Bild 4

Nordansicht



Bild 5

Nordwestansicht
Nebengebäude



Bild 6

Grundstücksauffahrt
zur Garage und
Hauseingang an der
Ostseite