



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

Telefon 04952/829787
Telefax 04952/829781
E-Mail info@thieben.net

Rhaderfehn, den 09.09.2024

Az.: NZS 135 K 26/22

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das mit einem
Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 26842 Ostrhaderfehn, Fritz-Reuter-Ring 54



Grundbuch:	Ostrhaderfehn
Blatt:	2267
Gemarkung:	Ostrhaderfehn
Flur:	1
Flurstücke:	63/66

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.07.2024 ermittelt mit rd.

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 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	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	23
3.3.13	Berechnung des Sachwertes.....	24
3.4	Vergleichswertberechnung.....	25
3.4.1	Vorbemerkung.....	25
3.4.2	Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht.....	26
3.4.3	Berechnung des Vergleichswertes	28
3.5	Verkehrswert	29
3.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
3.5.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	29
4	Datum, Stempel, Unterschrift.....	29
4.1	Datum, Stempel, Unterschrift.....	29
5	Literaturverzeichnis	30
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	30
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30

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

Das Bewertungsobjekt wurde vollständig besichtigt. Vor Ort wurde ein Aufmaß genommen und der Zustand schriftlich dokumentiert. Es durften keine Innenraumfotos gemacht werden. Die Außenaufnahmen in Anlage 7 wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

1.1.1 Objektart

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

Adresse: Fritz-Reuter-Ring 54 in 26842 Ostrhauderfehn

1.1.2 Auftraggeber, Eigentümer, Besonderheiten des Auftrags

Auftraggeber: Amtsgericht Leer, Vollstreckungsgericht

Auftragsdatum: 19.06.2024

1.1.3 Zweck des Gutachtens

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens 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:	Ostrhauderfehn
Blatt:	2267

Katasterdaten

Katasteramt:	Leer
Gemarkung:	Ostrhauderfehn
Flur:	1
Flurstück:	63/66
Fläche gesamt:	734 m²

1.1.6 Grundbuch Abteilung II, ggf. auch Abteilung III

Unter der laufenden Nummer 6 in Abteilung II des Grundbuches ist, lastend auf dem Flurstück 63/66, Flur 1, Gemarkung Ostrhauderfehn folgender Wortlaut eingetragen: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 26/22). Eingetragen am 08.02.2023. (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 Gemeinde Ostrhauderfehn bzw. des Landkreises Leer
- Unterlagen zu dem Ortstermin vom 11.07.2024
- 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 : 11.07.2024, 10:00 Uhr

Teilnehmer: Eine Eigentümerpartei
Dipl.-Ing. Kerstin Thieben (Sachverständige)

1.1.9 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 11.07.2024, Tag des Ortstermins

1.1.10 Zahl der Gutachtenausfertigungen, Gesamtseitenzahl

Die Gesamtseitenzahl des Gutachtens beträgt 31 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 9 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 Ostrhauderfehn, ca. 11.811 Einwohner (Dez. 2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Städte: Leer (ca. 19 km entfernt) Oldenburg (ca. 50 km entfernt) Bundesstraßen: B 438 und B 72 Autobahnzufahrt: A 28 Richtung Oldenburg (ca. 16 km) Bahnhof: Stadt Leer (ca. 19 km entfernt) Flughafen: Bremen (ca. 93 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt an einer Gemeindestraße in Ostrhauderfehn, ca. 1,5 km vom Sitz der Gemeindeverwaltung (Rathaus) entfernt. In der Gemeinde Ostrhauderfehn gibt es mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, zwei Grundschulen sowie eine Haupt- und eine Realschule. Ein Gymnasium kann in der Nachbargemeinde Rhauderfehn besucht werden. Berufsbildende Schulen können in der Stadt Leer besucht werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich im Umkreis von 600 m. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind fußläufig in ca. 500 m Entfernung zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen:	In dem Bereich „Fritz-Reuter-Ring“ handelt es sich um ein als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenes Gebiet 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 63/66

Regelmäßig geschnittenes Grundstück

Fläche: 734 m²



2.2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll erschlossen, Fahrbahn asphaltiert, kein Bürgersteig, Straßenbeleuchtung vorhanden.
KFZ-Stellplatzsituation:	Drei PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Öffentliche PKW-Stellmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschluss an Wasser, Strom, Gas und Telefon, Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation.
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 6 in Abteilung II des Grundbuches ist, lastend auf dem Flurstück 63/66, Flur 1, Gemarkung Ostrhauderfehn folgender Wortlaut eingetragen: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (135 K 26/22). Eingetragen am 08.02.2023. (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 Grundbuches 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 Wertermittlungstichtag 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. 50 „Untenende Ost“, der Gemeinde Ostrhauderfehn, Landkreis Leer.

Es gelten folgende Festsetzungen:

WA (Allgem. Wohngebiet) - II (zweigeschossig) - o (offene Bauweise) - GRZ 0,4 - GFZ 0,8. Es gelten die textlichen Festsetzungen.

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 den vorliegenden Bestandsplänen des Landkreises Leer und einem Aufmaß am Ortstermin. Die Pläne zu den Bauscheinen Nr. 191/78 und 2374/01 (Landkreis Leer) wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft. 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 Gemeinde Ostrhauderfehn 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 eigengenutzt.

2.4 Gebäudebeschreibung

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

2.4.1 Baujahr

Baujahr Wohnhaus m. Garage: 1980 (Auskunft FA Leer)

2.4.2 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Modernisierung Bad:	ca.	2000
Neubau Dachgeschoss:		2001 (s. Baugenehmigung)
Überdachung Loggia:	ca.	2001
Erneuerung Heizung:		2003 (Auskunft Schornsteinfeger)
Austausch Fenster:	ca.	2012 (nicht vollständig getauscht)

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 26 Jahren.

Für das Nebengebäude (Garage) errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

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: **6 Punkte** (Dachgeschoss, Fenster, Innenausbau)¹

Gebäudealter (zum Stichtag): **44 Jahre**

Modifizierte Restnutzungsdauer: **31 Jahre**

Fiktives Baujahr: **1985**

Anmerkung¹: Die Modernisierungsmaßnahmen liegen zum Teil schon weiter zurück. Daher können hier zum Teil nur anteilige Modernisierungspunkte vergeben werden.

2.4.5.1 Bauweise

Massivbauweise mit zweischaligem Verblendmauerwerk. Satteldach, Neigung ca. 35°.

2.4.5.2 Ausführung und Ausstattung (Wohnhaus)

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme lt. Zeichnung)
Umfassungswände:	Zweischaliges Mauerwerk
Innenwände:	Massive Innenwände
Sohlplatten:	Stahlbeton (Annahme lt. Zeichnung)
Geschossdecken:	Decke über EG: Holzbalken (Annahme lt. Bauantrag)

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform :	Satteldach, ca. 35° Neigung
Dacheindeckung:	Tonziegel , Dachrinnen aus Zink
Eingangsbereich:	Haupteingang des Wohnhauses an der Nordostseite
Treppe:	Offen Holztreppe ins DG, einseitiger Handlauf und Brüstung aus Holz

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Wohnhaus (EG):	Wohnen, Gast, Büro, Küche, HWR, Bad, WC, Treppenhaus, Flur, Diele und Windfang
Wohnhaus (DG):	Schlafen, Ankleide, Kind, Bad, Abstellraum, Flur und Galerie

Ausbau

Bodenbeläge:	Fliesen (Wohnen, Küche, HWR, Gast, Bäder und WC); Laminat (Wohnen, Büro), Teppichboden (Schlafen, Ankleide, Kind, Abstellraum, Flur, Galerie)
Wandbekleidungen:	Fliesen (Bäder, WC); Fliesenspiegel (Küche); Tapete oder Raufaser m. Anstrich (alle Wohnräume)
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele, versch. Ausführungen (Wohnen u. alle Räume im DG)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (versch. Baujahre), überwiegend Rollläden (manuell), Dachflächenfenster
Türen:	Haustür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenelement
Innentüren:	Zimmertüren mit Stahlzargen (EG), Stiltüren mit Futter und Bekleidung (DG), Stahlfenster zwischen Windfang u. Diele
Elektroinstallation:	Standardausstattung unter Putz,
Heizung:	Gasbrennwertheizung, Baujahr: 2003, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper u. Heizungsschacht (Wohnen)
Warmwasser:	Über die Heizung
Sanitärinstallation:	Bad (EG): Waschbecken, Stand-WC, Badewanne, Dusche (gemauert) WC (EG): Handwaschbecken u. WC HWR (EG): Waschmaschinenanschluss Bad (DG): Dusche, WC und Waschbecken
Sonstiges:	Kaminofen im Wohnzimmer (keine Nachrüstpflicht)

2.4.6 Nebengebäude

1. Massiv errichtete Garage mit Geräte- und Abstellraum. Flachdach, Dachkonstruktion aus Holz mit Abklebung und Dachkantenblende. Zufahrt über ein Stahlblechschwingtor an der Nordostseite. Betonboden, Wände verputzt. Zugang zum HWR (Wohnhaus) über den Abstellraum des Nebengebäudes.
2. Schuppen, zwischen Hauswand und Grundstücksgrenze (Nordwestseite). Zugang über je eine Stahlblechtür vom vorderen bzw. hinteren Garten aus. Aufgrund der fehlenden Genehmigung geht der Schuppen wertneutral in das Gutachten ein.
3. Überdachung im Anschluss an die Garage. Holzkonstruktion mit Lichtplatten. Aufgrund der fehlenden Genehmigung geht die Überdachung wertneutral in das Gutachten ein.

2.4.7 Außenanlagen

Auffahrt u. Wege:	Grundstücksauffahrt und Wege sind mit Betonsteinen gepflastert. Der dritte Stellplatz ist mit Rasengittersteinen befestigt.
Sonstige Flächen:	Rasenflächen und Staudenbeete
Einfriedung:	Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet durch Hecken und Zäune.

2.4.8 Sonstige Besonderheiten

Es liegen folgende sonstigen Besonderheiten vor:

- Für die Glasüberdachung der Loggia bzw. der Terrasse konnte keine Genehmigung recherchiert werden.
Die Genehmigungsfähigkeit scheint jedoch gegeben.
- Für den Schuppen und die Überdachung hinter der Garage konnten keine Genehmigungen recherchiert werden.
Über die Genehmigungsfähigkeit kann hier keine Aussage getroffen werden.

2.4.9 Energetischer Standard

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Durch den Aufbau des Dachgeschosses ist der energetische Standard des Hauses besser als der baujahrestypische Standard.

2.4.10 Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsstufenanlage, Gaube, Überdachung Terrasse u. Loggia
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Kaminofen

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 Aufmaßes bei dem Ortstermin durchgeführt. Die vorliegenden Pläne wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft (s. Punkt 2.3.2.3).

2.5.3 Bebaute Fläche

Bebaute Fläche Wohnhaus:	165,48 m ²
Bebaute Fläche Garage:	40,20 m ²

2.5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) zum Zwecke der Wertermittlung

Brutto-Grundfläche EG:	165,48 m ²
Brutto-Grundfläche DG:	176,99 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus gesamt:	342,47 m²
Brutto-Grundfläche Garage gesamt:	40,20 m²

2.5.5 Wohn- und Nutzfläche

Wohnfläche (Wohnhaus):

Wohnfläche EG:	126,91 m ²
Wohnfläche DG:	91,77 m ²

Wohnfläche Wohnhaus gesamt: 218,68 m²

Nutzflächen (Nebengebäude):

Nutzfläche gesamt: 32,81 m²

Anmerkung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Basis der nach dem Aufmaß angefertigten CAD-Zeichnung gemäß WoFIV.

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 eingengenutzt 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 Ertragserzielung dient.

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

Als zweites Verfahren wird eine Vergleichswertberechnung (gem. §§ 15-16 ImmoWertV bzw. §§ 24-26 ImmoWertV 2021), basierend auf den Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, durchgeführt; dieses Ergebnis wird jedoch nur unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Die Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV bzw. § 27-34 ImmoWertV 2021) kommt hier nicht zum Einsatz, da es sich bei dem Wohnhaus nicht um ein typisches Renditeobjekt handelt.

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 Wochenendhäuser 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 01.01.2024 vor. Die Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei. Die Bodenrichtwertkarte sagt folgendes zu dem Grundstück aus:

Bodenrichtwert: 85,00 €/m² bei einer Größe von 800 m²

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 01.01.2024	=	85,00 €/m ²
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 11.07.2024	=	-
Anpassung wegen Abweichung der Flächengröße (1)	=	1,01
Somit ergibt sich ein Bodenrichtwert von 1,01 x 85,00 €/m ²	=	85,85 €/m ²

Berechnung des Bodenwertes:

Bebautes Grundstück :	734 m ² x 85,85 €/m ²	=	63.013,90 €
	gerundet	=	63.000,00 €

Anmerkung ⁽¹⁾: In den Grundstücksmarktdaten 2024 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 734 m ²	=	1,03
Umrechnungsfaktor Bodenrichtwertgrundstück 800 m ²	=	1,02
Berechnung des Umrechnungsfaktors	1,03 / 1,02	= 1,01

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren 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 einen Flachdachbungalow aus dem Jahr 1980. Im Jahr 2001 wurde ein Dachgeschoss (Satteldach) auf dem bestehenden Gebäude errichtet. Es wurden jeweils baujahrestypische, regionale Baustoffe verwendet.

Der Grundriss ist funktional gestaltet, Belichtung und Raumhöhen sind einer Wohnnutzung angemessen (siehe anliegende Grundrisse in der Anlage). Belichtung und Besonnung sind gut. Das Gebäude ist in einem guten/durchschnittlichen Zustand.

Die Außenanlagen sind pflegeleicht angelegt und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.3.3 Ermittlung der Gebäudestandardstufe

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

	Standardstufe	Anteil
Außenwände	3	23%
Dach	3,5	15%
Fenster und Außentüren	3,2	11%
Innenwände und Innentüren	3	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	3	11%
Fußböden	3	5%
Sanitäre Einrichtungen	3,5	9%
Heizung	3	9%
Sonstige technische Ausstattung	3	6%
Gebäudestandardstufe	3,1	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 Garage in Massivbauweise

Standardstufe: 3.1 (Wohnhaus)
4.0 (Nebengebäude)

Regionalfaktor: 1.0 (s. Punkt 3.1.4)

NHK 2010: Typ 1.21 = 1.126,00 €/m² (Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²)
Typ 14.1 = 485,00 €/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. Altersbedingte Abnutzungserscheinungen werden nicht unter dem Punkt Baumängel behandelt, da dieser Wertfaktor bereits in der Alterswertminderung erfasst wird. Der Umfang der Ansätze beschränkt sich zudem auf zerstörungsfrei erkennbare Schäden und Mängel.

Bei dem Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten Schäden und Mängel zu berücksichtigen.

3.3.7 Feststellung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Festgestellte Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

Ermittelte Restnutzungsdauer = 31 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 = 55,7 %

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:

- Eingangsstufenanlagen: 300,00 €
- Gaube: 3.000,00 €
- Überdachung Terrasse/Loggia: 4.000,00 €

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 werden folgende besonders zu veranschlagende Einrichtungen mit einem Zeitwert berücksichtigt:

- | | |
|----------------|-------------------|
| - Einbauküche: | 2.200,00 € |
| - Kaminofen: | 800,00 € |

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) | = | 8.000,00 € |
| 2. Befestigungen, Klinkerpflaster, Zäune und Einfriedungen | = | 8.000,00 € |
| 3. Gartenanlage, Pflanzungen | = | 4.000,00 € |
| Zeitwert Außenanlagen | = | <u>20.000,00 €</u> |

3.3.11 Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände

Für die Genehmigungskosten der Überdachung von Terrasse u. Loggia werden pauschal 1.000,00 € in Abzug gebracht.

3.3.12 Marktanpassungsfaktor

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus - Friesland und Ostfriesland -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Vorläufiger Sachwert [€]:	414.453
Bodenrichtwert [€/m²]:	85
Standardstufe:	3,1
Keller [Umrechnungskoeffizient]:	Nicht unterkellert [1]
Dachgeschoss [Umrechnungskoeff.]:	Voll ausgebaut [1]
Flachdach [Umrechnungskoeffizient]:	Nein [1]
Lage [Umrechnungskoeff.]:	☒ Ostrhauderfehn (Ge..

Sachwertfaktor: 0,73

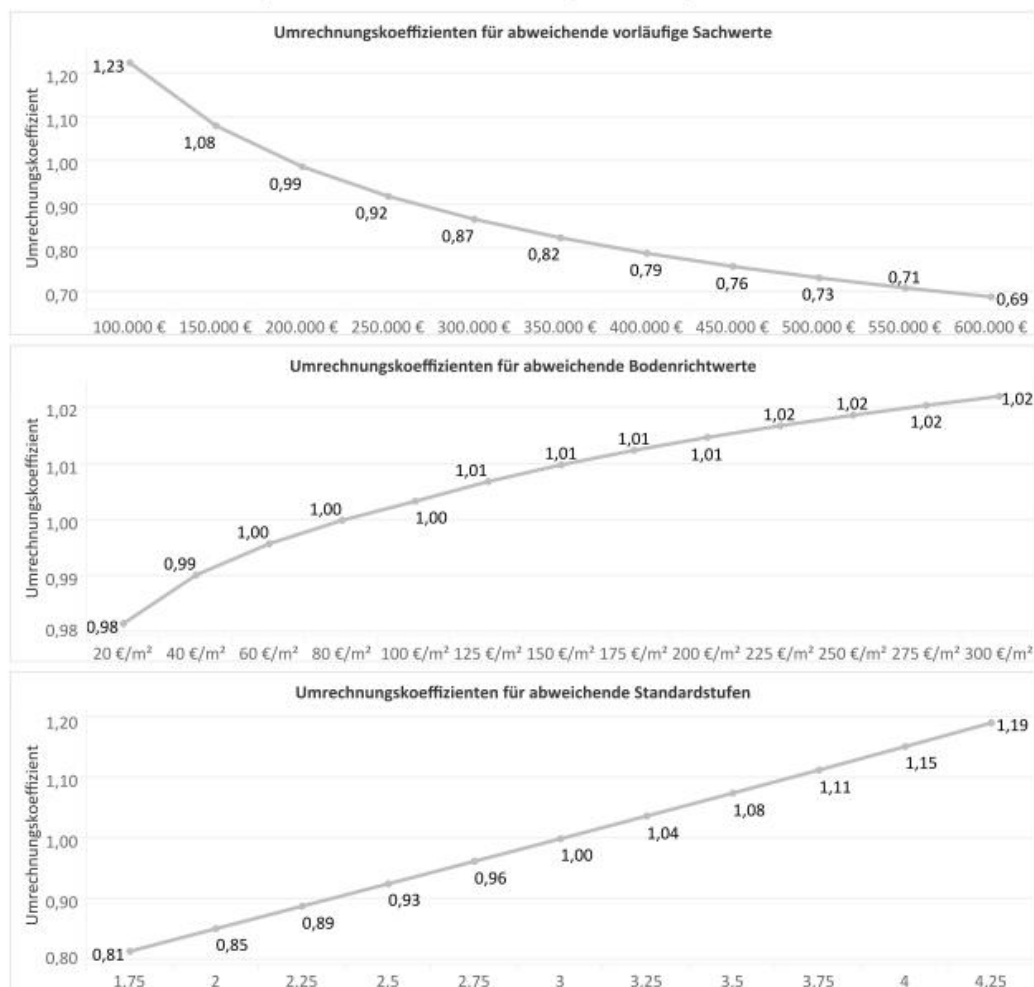
Stichprobenübersicht

Stichprobe: 5.614 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	01.11.2018	12.12.2023	13.04.2021
Bodenrichtwert [€/m²]	10	340	65
Standardstufe	1,6	4,3	2,9
Modi. Baujahr	1960	2021	1984
Restnutzungsdauer	11	70	33
Grundstücksfläche [m²]	68	2199	800
Brutto Grundfläche [m²]	54	746	230
Wohnfläche [m²]	41	364	136

↓ Modellbeschreibung

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



Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 15.02.2024

3.3.13 Berechnung des Sachwertes

Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis	NHK 2009	NHK 2010
Bruttogrundfläche [m²]	342,47	40,20
Baupreisindex (BPI) zum Stichtag (2010 = 100)	182,5%	182,5%
Normalherstellungskosten NHK 2010 [€/m²]	1.126,00 €	485,00 €
Herstellungskosten (incl. BNK) [€]		
Normgebäude	703.758,73 €	35.582,03 €
Zu- / Abschläge	- €	- €
besondere Bauteile	- €	- €
besondere Einrichtungen	- €	- €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) [€]	703.758,73 €	35.582,03 €
Alterswertminderung [€]	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	60
Restnutzungsdauer (RND)	31	16
prozentual	55,7%	73,3%
Betrag	392.094,15 €	26.093,49 €
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]		
altersgeminderte Herstellungskosten	311.664,58 €	9.488,54 €
besondere Bauteile (Zeitwert Stufenanlage, Gaube, Dach Terrasse)	7.300,00 €	- €
besondere Einrichtungen (Zeitwert Küche, Kaminofen)	3.000,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert [€]	321.964,58 €	9.488,54 €

Vorläufiger Gebäudesachwert (einschließlich Baunebenkosten)		331.453,12 €
Sachwert der Nebengebäude (einschließlich Baunebenkosten)	+	- €
Sachwert der Außenanlagen (einschließlich Baunebenkosten)	+	20.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	351.453,12 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	414.453,12 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,73
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	302.550,78 €
Sonst. bes. wertbeeinfl. Umstände	-	1.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	301.550,78 €
	rund	302.000,00 €

3.4 Vergleichswertberechnung

3.4.1 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 Gebädefaktor 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)

3.4.2 Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus dem Marktbericht

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Friesland und Ostfriesland -

Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

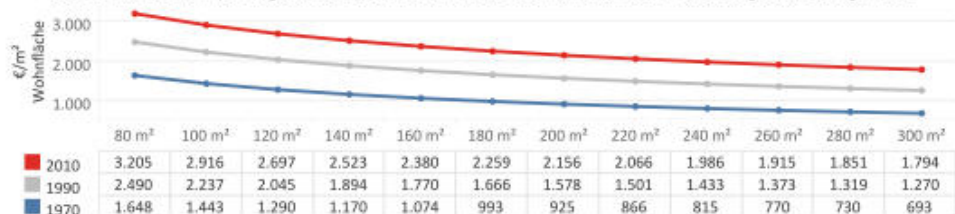
Stichprobe: 5.949 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median	Normobjekt
Stichtag				01.01.2024
Kaufzeitpunkt	2019	2023		
Bodenrichtwert [€/m²]	12	300	80	80
Modi. Baujahr	1960	2021	1984	
Standardstufe	1,5	4,6	2,8	
Wohnfläche [m²]	60	300	137	
Grundstücksfläche [m²]	119	2139	800	1.000
Bruttogrundfläche/Wohnfläche	1,1	3,3	1,6	1,5
Bauweise				massiv (keine Fertighäuser)
Garage				vorhanden (eine)
Dachform				>25 Grad (kein Flachdach)

Die nachfolgenden Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt (s. o.).

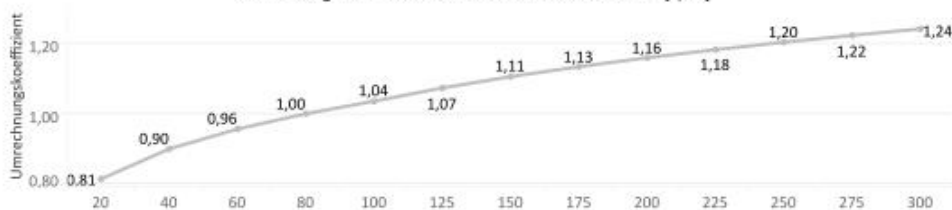
Wert je m² in Abhängigkeit von Wohnfläche und modifiziertem Baujahr

Bodenrichtwert 80 €/m² (Stichtag 01.01.2024); Grundstücksfläche 1.000 m²; nicht unterkellert; voll ausgebautes Dachgeschoss

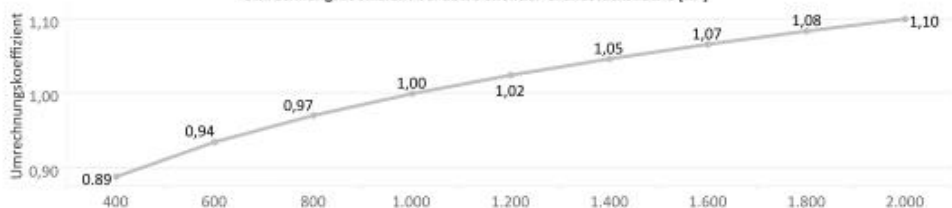


Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

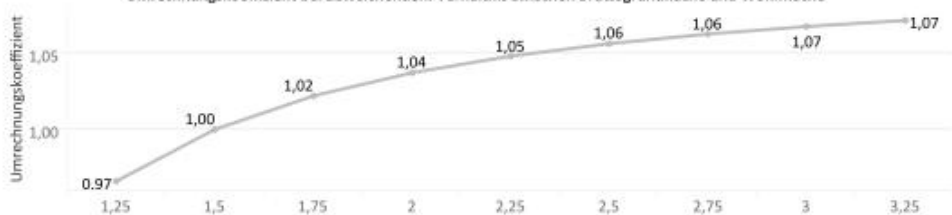
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Bodenrichtwert [€/m²]

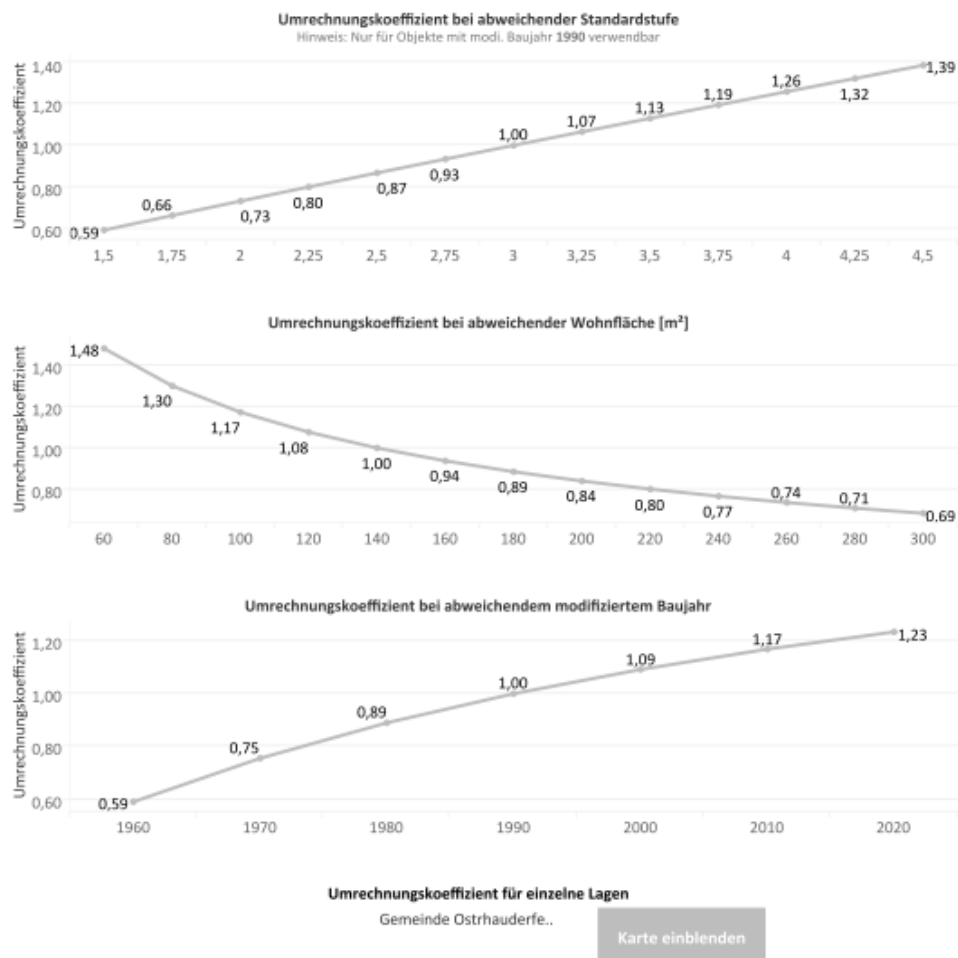


Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche [m²]



Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Verhältnis zwischen Bruttogrundfläche und Wohnfläche





Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen 2024, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 15.02.2024

3.4.3 Berechnung des Vergleichswertes

Merkmal	Stichprobe: 5.407 Kauffälle			Normobjekt	Bewertungsobjekt	UK
	Min.	Max.	Median			
Stichtag				01.01.2024	11.07.2024	
Kaufzeitpunkt	2019	2023				
Bodenrichtwert (€/m²)	12	300	80	80,- €/m²	85,- €/m²	1,01
Modi. Baujahr	1960	2021	1984		1985	0,95
Standardstufe	1,5	4,6	2,8		3,1	(s. Anmerkung ¹)
Wohnfläche (m²)	60	300	137		218,68 m²	0,80
Grundstücksfläche	134	2139	800	1.000 m²	734 m²	0,96
Verhältnis BGF/WFL	1,1	3,3	1,6	1,5	1,6	1,01
Bauweise				massiv	massiv	x
Garage				vorhanden	vorhanden	x
Dachform				> 25 Grad	ca. 35 Grad	x
Keller				nicht unterkellert	nicht unterkellert	x
Dachgeschoss				voll ausgebaut	voll ausgebaut	x
Lage					Gem. Ostrhauderfehn	0,93

Gemäß der Tabelle unter Punkt 3.4.2 ergibt sich für das Bewertungsobjekt mit rd. 219 m² Wohnfläche und dem modifizierten Baujahr 1985 ein Grundwert von 1.346,- €/m² Wohnfläche.

Gemäß der ermittelten Umrechnungskoeffizienten unter Punkt 3.4.3 berechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Anpassung: $1.346 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 1,01 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,96 \times 1,01 \times 0,93 = 931,66 \text{ €/m}^2 \text{ WFL}$

Vergleichswert: $931,66 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 218,68 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 203.735,41 \text{ €}$

Im Vergleichswert wird davon ausgegangen, dass Objekte gleichen Baujahres auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gebrauchsbefähigt mit ähnlichen Schäden behaftet sind. Daher werden Abzüge für Schäden im Vergleichswert nicht berücksichtigt.

Bei den Kosten für die auferlegten Tierrechte handelt es sich allerdings um einen besonderen wertbeeinflussenden Umstand, der nicht baujahresabhängig ist. Daher werden die Kosten auch hier in Abzug gebracht.

Vergleichswert: $931,66 \text{ €/m}^2 \text{ WFL} \times 218,68 \text{ m}^2 \text{ WFL} = 203.735,41 \text{ €}$

abzgl. Genehmigungskosten: $- 1.000,00 \text{ €}$

202.735,41 €

gerundet 203.000,00 €

Anmerkung ¹: Im Vergleichswert wird davon ausgegangen, dass Objekte gleichen Baujahres auch bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gebrauchsbefähigt mit ähnlichen Schäden behaftet sind. Daher werden Abzüge für Schäden im Vergleichswert nicht berücksichtigt.

Anmerkung ²: Der Umrechnungskoeffizient bei abweichender Standardstufe findet nur für Objekte mit modifiziertem Baujahr 1990 Anwendung (s. Grafik).

3.5 Verkehrswert

3.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Bodenwert	=	63.000,00 €
Sachwert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	302.000,00 € (rd. 80%)
Vergleichswert des Grundstücks (inkl. Bodenwert)	=	203.000,00 € (rd. 20%)

3.5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungstichtag mit 302.000,- € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt 203.000,- €.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse wird der gewichtete Verkehrswert (s. oben) gerundet auf **285.000,00 €** festgelegt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 26842 Ostrhauderfehn, Fritz-Reuter-Ring 54, beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024

285.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfundachtzigtausend 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 09.09.2024

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 2024 für den Bereich Stadt Emden, Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Aurich, Landkreis Friesland, Landkreis Leer, Landkreis Wittmund
- [7] **Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen:** Grundstücksmarktdaten 2024
- [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.
- [10] **Dt. Institut für Bewertungssachverständige IfBS:** Tabelle zur Orientierung bei der Vergabe von Modernisierungspunkten

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:

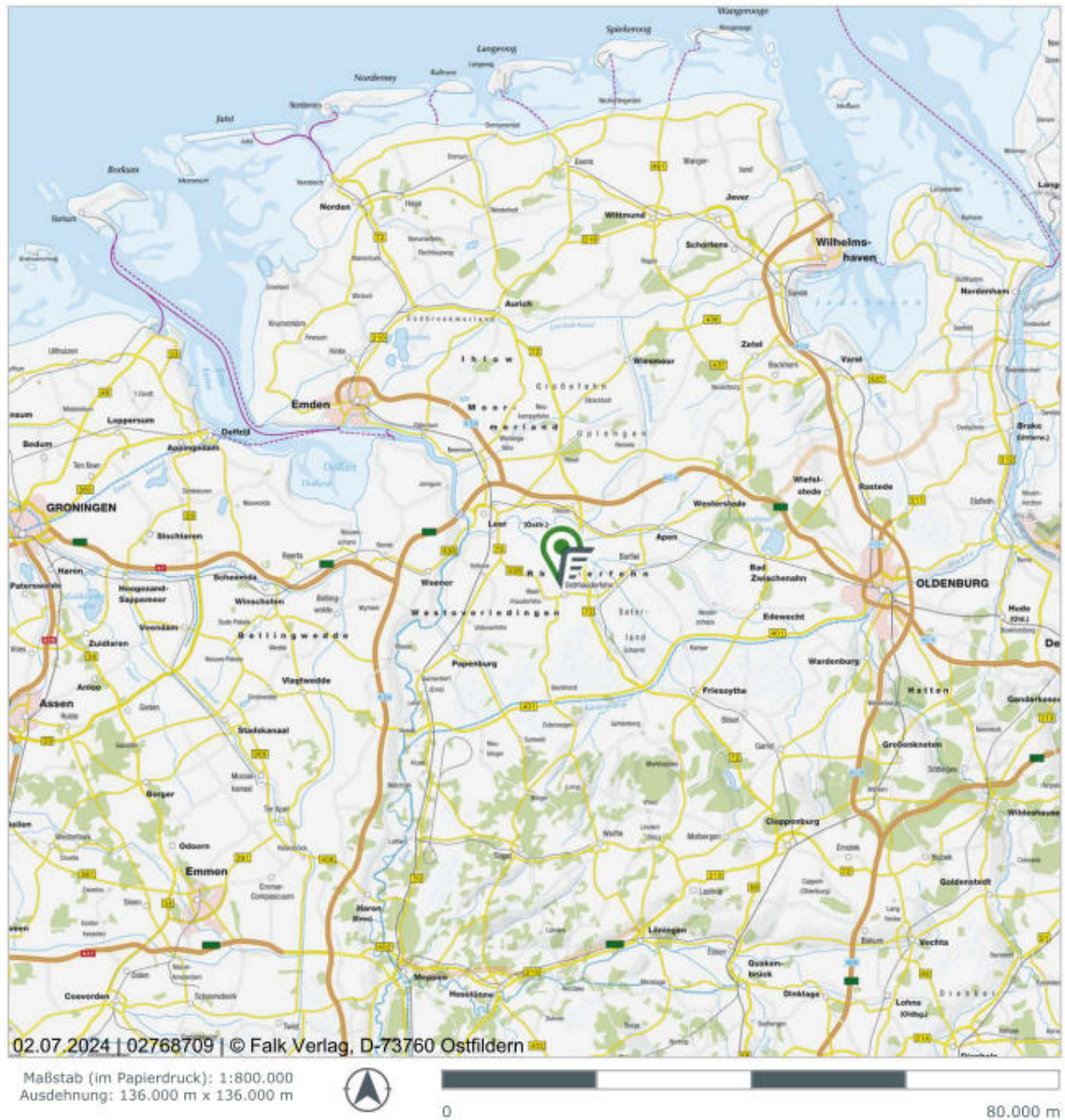
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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.

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)



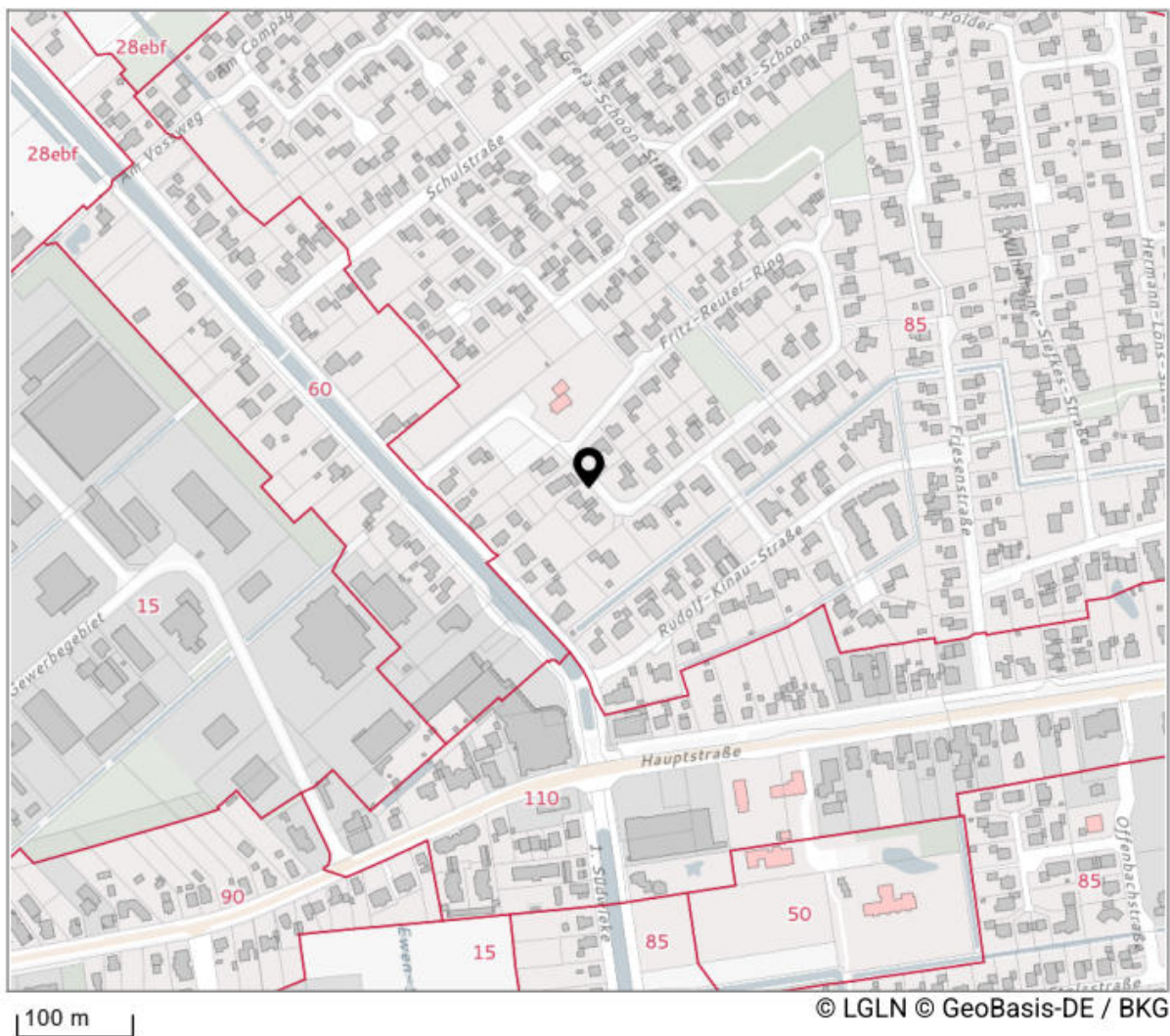
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.06.2024)

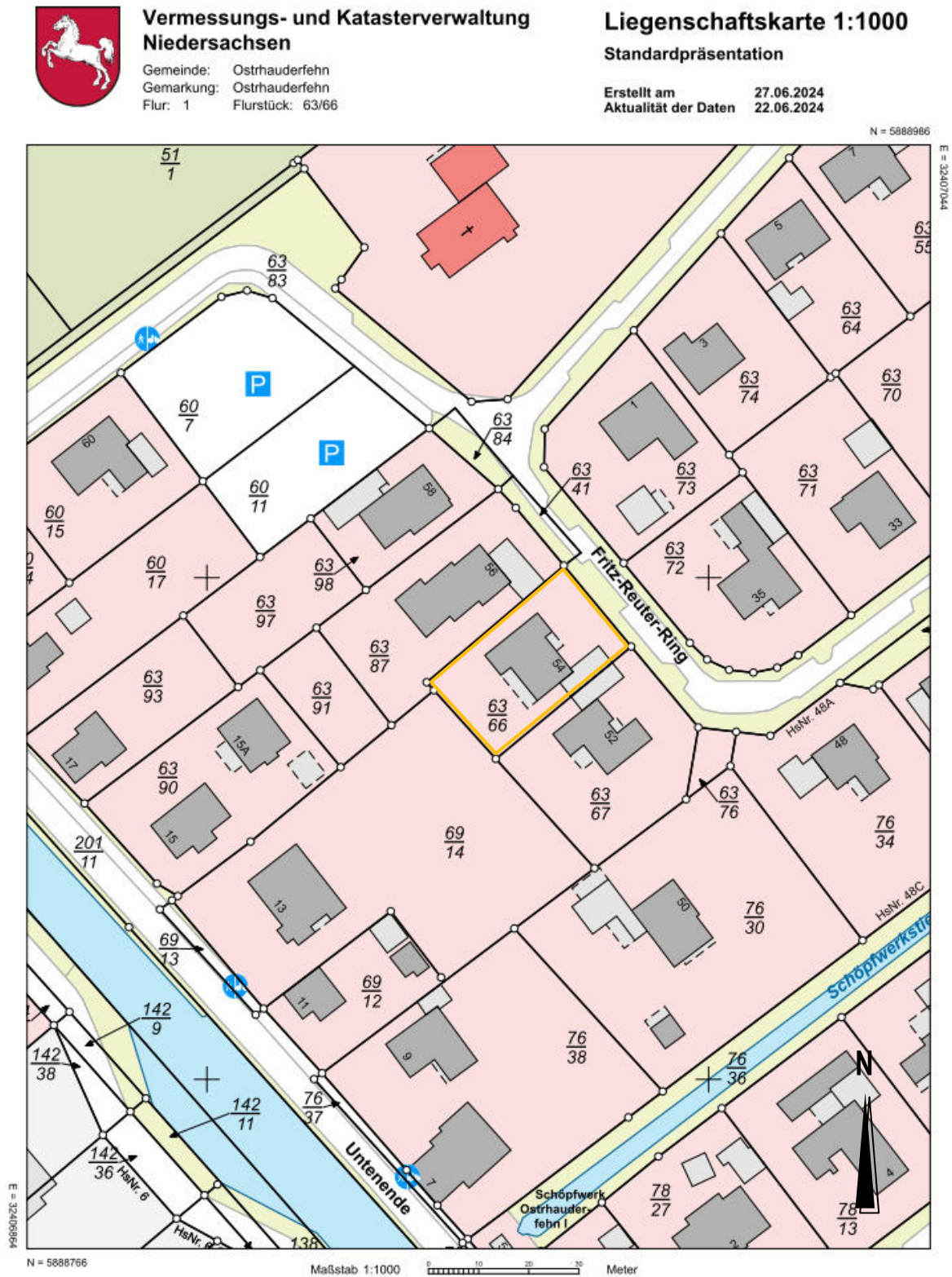
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Fritz-Reuter-Ring 54, 26842 Ostrhauderfehn
Gemarkung: 1825 (Ostrhauderfehn), Flur: 1, Flurstück: 63/66



Anlage 4

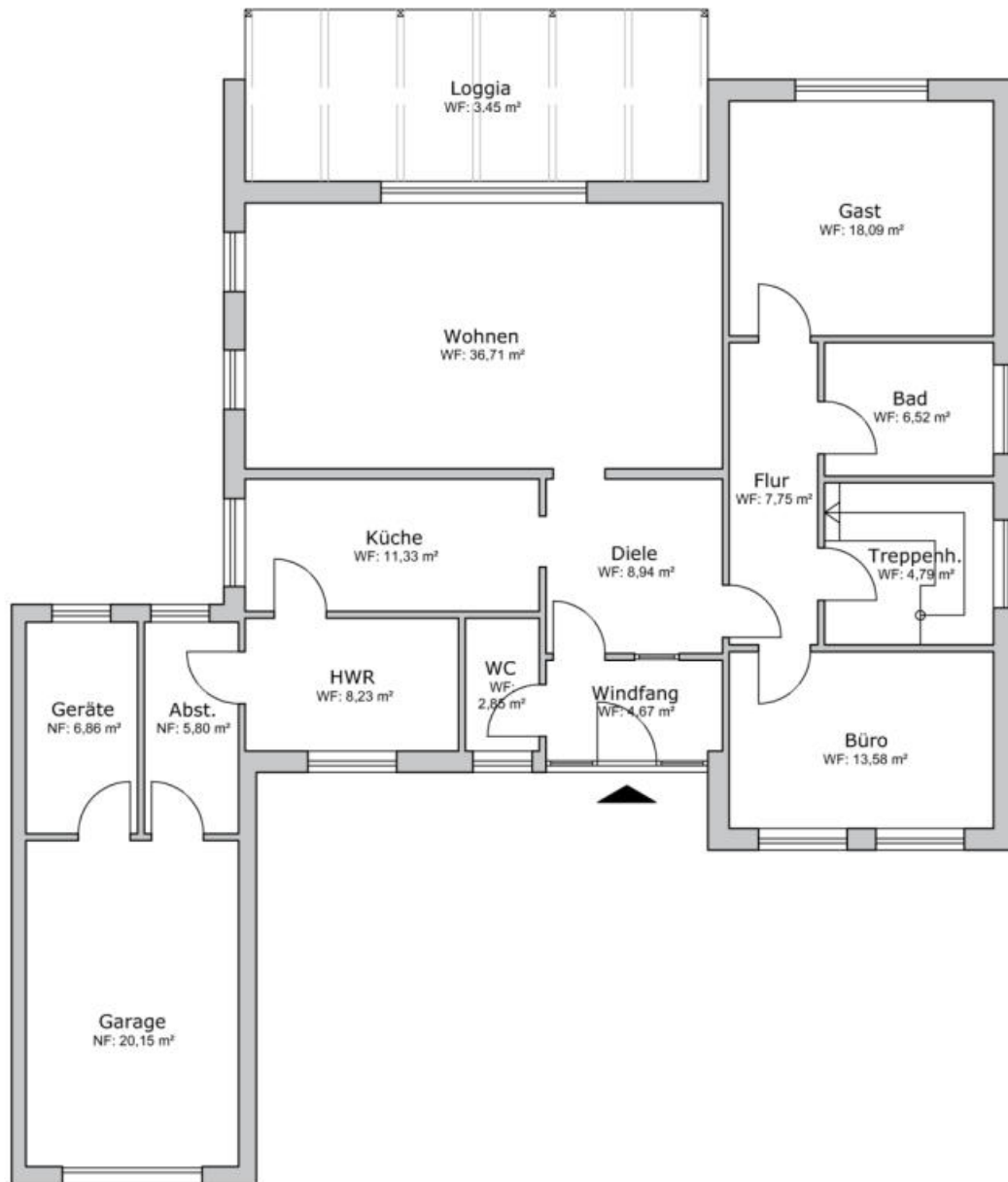
Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)



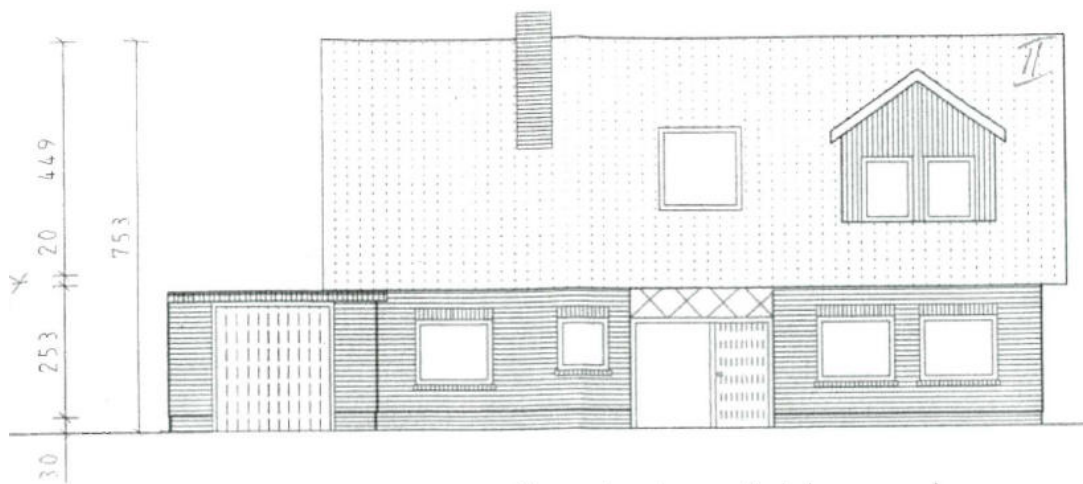
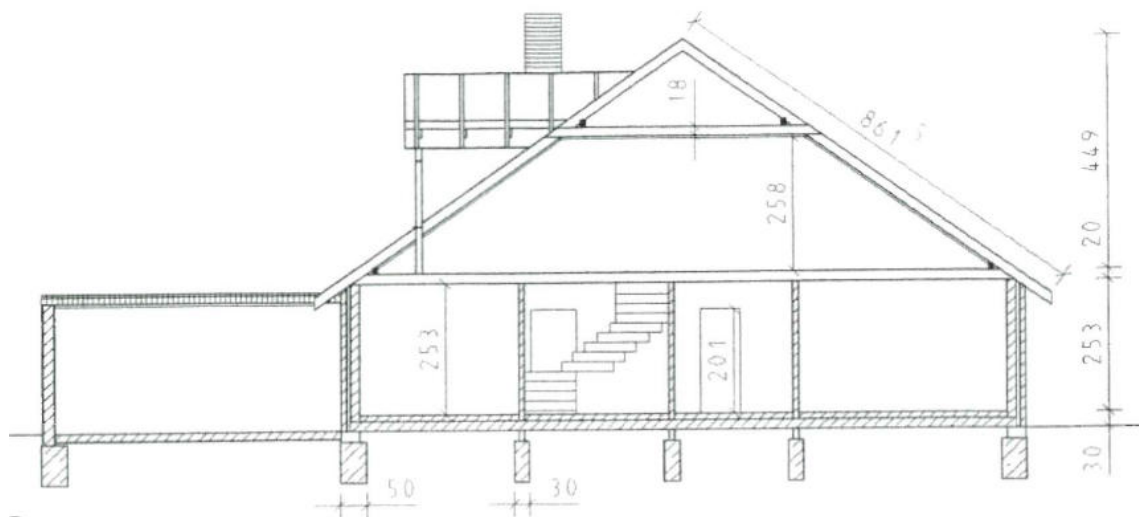
Anlage 5

Zeichnungen (nicht maßstäblich)

Erdgeschossgrundriss (gemäß Aufmaß vom 11.07.2024)



Dachgeschossgrundriss (gemäß Aufmaß vom 11.07.2024)

Schnitt und Ansicht (gemäß Baugenehmigung 2374/01)

Nordostansicht

Anlage zur Baugenehmigung
Nr. 2374/01

Anlage 6

Flächenberechnungen nach Aufmaß und WoFIV

1. Berechnung der Brutto – Grundfläche (BGF) (zum Zwecke der Wertermittlung)

1.1 Wohnhaus

Erdgeschoss	=	165,48 m ²
Dachgeschoss	=	176,99 m ²
	=	342,47 m²

1.2 <u>Nebengebäude</u> (Garage/Geräte/Abstellraum)	=	40,20 m²
---	---	----------------------------

2. Berechnung der Wohnfläche

2.1 Erdgeschoss

Wohnen	=	36,71 m ²
Gast	=	18,09 m ²
Büro	=	13,58 m ²
Küche	=	11,33 m ²
HWR	=	8,23 m ²
Bad	=	6,52 m ²
Gäste-WC	=	2,85 m ²
Treppenhaus	=	4,79 m ²
Flur	=	7,75 m ²
Diele	=	8,94 m ²
Windfang	=	4,67 m ²
Loggia (zu 25%)	=	3,45 m ²

Wohnfläche EG gesamt = 126,91 m²

2.2 Dachgeschoss

Schlafen	=	21,11 m ²
Ankleide	=	3,86 m ²
Kind	=	25,40 m ²
Abstellraum	=	5,95 m ²
Bad	=	2,44 m ²
Flur	=	10,73 m ²
Galerie	=	22,28 m ²

Wohnfläche DG gesamt = 91,77 m²

Wohnfläche insgesamt = 218,68 m²

3. Berechnung der Nutzungsfläche

Garage	=	20,15 m ²
Geräte	=	6,86 m ²
Abstellraum	=	5,80 m ²

Nutzungsfläche gesamt = 32,81 m²

Anlage 7

Fotos (Außenaufnahmen) mit Bildnummern



Bild 1

Westansicht



Bild 2

Nordostansicht
mit Hauseingang



Bild 3

Nordostansicht mit
Fußweg zum
Hauseingang und
Grundstücksauffahrt
sowie Nebeneingang
(HWR) und Garage
(links)

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt wurde vollständig besichtigt. Vor Ort wurde ein Aufmaß genommen und der Zustand schriftlich dokumentiert. Es durften keine Innenraumfotos gemacht werden. Die hier eingestellten Außenaufnahmen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.