

Kein Original!
Gutachten!

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

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



DIPRA
DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Objekt: Objekt Gifhorn, 1. Etage, 1. und 2. Stockwerk

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

07.10.24
AZ.: 5 K 34/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 29399 Wahrenholz OT Betzhorn, Leustraße 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Betzhorn	520	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Betzhorn	13	22/6
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX, XXX	je zu ½ Anteil

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 24.07.2024 ermittelt mit rd.

468.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | E-Mail: info@dipra-architekten.de | Web: www.dipra-architekten.de
Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens
Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens
Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens | Dipl.-Ing. Ingrid Ahrens

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Einfamilienhaus	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	19
5.5	Verkehrswert	25
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, *bebaut mit*
einem **Einfamilienhaus**

Objektadresse: Leustraße 19, **29399 Wahrenholz OT Betzhorn**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Betzhorn, Blatt 520, lfd. Nr. 2**

Katasterangaben: Gemarkung Betzhorn, **Flur 13, Flurstück 22/6, 1.401 m²**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: **Amtsgericht Gifhorn**
Am Schloßgarten 4
38518 Gifhorn

Eigentümer: **XXX**
XXX, XXX sowie
XXX
XXX, XXX je zum ½ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**

Wertermittlungstichtag: **24.07.2024**

Tag der Ortsbesichtigung: **24.07.2024**

Teilnehmer am Ortstermin: *nur der Sachverständige*

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabdruck vom 29.12.2023

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug Bebauungsplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweise
- Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn
- Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn
- Bauunterlagen vom Dezember 2002

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Einfamilienhaus** bebautes Grundstück in **29399 Wahrenholz OT Betzhorn, Leustraße 19**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Einfamilienhauses** konnte **nicht** durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

Das **Einfamilienhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

- Es sind *wahrscheinlich keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- *Keine Angaben möglich* ob im Zusammenhang mit dem Grundstück ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- *Keine Angaben möglich* ob Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- *Keine Angaben möglich* ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (Anlage 5).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, Samtgemeinde Wesendorf
Ort und Einwohnerzahl:	29399 Wahrenholz, insgesamt ca. 3.700 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 21 km nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 38 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 42 km östlich der Innenstadt von Celle gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 188, B 248 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39), Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Wahrenholz, Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	östliche Ortsrandlage von Betzhorn; Die Entfernung zum Ortszentrum Wahrenholz beträgt ca. 1,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Wahrenholz und im Samtgemeindehauptort Wesendorf (ca. 7 km); Kindergarten und Grundschule in Wahrenholz, sonstige weiterführende Schulen in Wesendorf & Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Wahrenholz, Wesendorf & Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Nordwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 30,00 m;

mittlere Tiefe: ca. 58,50 m (in Nordsüdrichtung);

Grundstücksgröße: insgesamt 1.401 m²;

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

hauptsächlich innerörtliche Anliegerstraße, nebensächlich
überörtliche Verbindungsstraße (nach Schönewärde);
Straße mit eher wenig Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;
Sammelkanalisation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des **Einfamilienhauses**;
straßenseitig eingefriedet durch Heckenpflanzungen

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs
von **Betzhorn, Blatt 520, keine** Eintragungen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

siehe Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als
Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der
Bebauungsplan **Leustraße** folgende Festsetzungen:

MD1 = Dorfgebiet (1: mit „Einschränkungen“);
I = 1 Vollgeschoss (max.);
2WO = maximal 2 Wohnungen;
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
E = nur Einzelhäuser zulässig
o = offene Bauweise

*Baugrenzen sind festgesetzt
(3 m zur Straße & nach Nordwesten sowie 4 m nach Nordosten)*

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und
Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde (SG Wesendorf), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Einfamilienhaus**

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Einfamilienhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;

nicht unterkellert
eingeschossig (EG)
ausgebautes Dachgeschoss (DG)
Spitzbodengeschoss (SBG)
freistehend

Baujahr:

„Hauptbauzeit“ wahrscheinlich 2003

Modernisierung:

keine Angaben möglich

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

Klinker / Verblender (Rot-Braun Handform)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Diele
Abstellraum
Küche / Essen
Wohnen
Gast
Duschbad
HAR

Dachgeschoss:

Flur
Kind 1
Arbeiten
Eltern
Bad
Kind 2

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Sohlplatte
Kellerwände:	-
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk (18/8/3/12 = 42 cm)
Innenwände:	Poroton (11,5/17,5/24 cm)
Geschossdecken:	Betondecke (Filigranplatten / über EG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	keine genauen Angaben möglich; wahrscheinlich Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Holz-Eingangstür mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Giebelvorbau (Friesengiebel) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (rot)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich "zeittypische", normale bis gute Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Heizkörper: keine Angaben möglich
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

*keine genauen Angaben möglich;
es wird ein gehobener Ausstattungsstandard unterstellt.*

Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
Rollläden

Türen:

Hauseingangstür:
Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz

Zimmertüren:
wahrscheinlich
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen

sanitäre Installation:

Duschbad (EG):
laut Bauzeichnung:
1 Duschwanne
1 Handwaschbecken
1 WC-Becken

Bad (DG):
laut Bauzeichnung:
1 Badewanne
1 Duschwanne
1 Handwaschbecken
1 WC-Becken

Küchenausstattung:

*keine genauen Angaben möglich
nicht in Wertermittlung enthalten*

Grundrissgestaltung:

bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine Angaben möglich

besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

keine Angaben möglich,
da eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme nicht
durchgeführt werden konnte!

Der **allgemeine „zeitliche“ Zustand** des Einfamilienhauses
wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den
v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der
Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der
Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 2021
berücksichtigt.

Abschließend wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung
einschl. der ersichtlichen notwendigen Sanierung der
Holz-Eingangstür ein Sicherheitsabschlag (2,5 %) pauschal in
Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen: Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden
wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a.,
auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie
über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht
durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des
Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Die im Bauantrag mitgenehmigte „unterkellerte“ **Garage** mit Abstellraum plus Dachgeschoss ist nicht
errichtet worden (am Wertermittlungsstichtag).

Auf der nördlichen Grundstücksfläche steht ein Lagerschuppen (Holzkonstruktion, flaches Satteldach).
Für dieses Gebäude gibt es weder Bauunterlagen, noch ist es der Genehmigungsbehörde (LK GF)
bekannt. Eine Aussage, ob hierfür eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann, kann hier nicht
gegeben werden. Der Lagerschuppen bleibt ohne Wertansatz.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
vordere Einfriedung (Heckenpflanzungen),
Zugangsbefestigung (Klinkerpflaster),
Gartenanlagen und Pflanzungen

Eine Zufahrtsbefestigung fehlt (Bild 4).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Grundstücksaufteilung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **29399 Wahrenholz OT Betzhorn, Leustraße 19** zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Betzhorn	520	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Betzhorn	13	22/60	1.401 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 24.07.2024

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 1.401 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	70,00 €/m²
		Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	24.07.2024	x	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.401	x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	70,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		rd.	70,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	=	70,00 €/m²
Fläche	x	1.401 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	98.070,00 €
	rd.	<u>98.100,00 €</u>

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2024 insgesamt **98.100,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (*inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen*) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (*Alterswertminderung*) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (*allgemeine Wertverhältnisse*) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.069,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	310,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	331.390,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.07.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	593.519,49 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	593.519,49 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		59 Jahre
• prozentual		26,25 %
• Faktor	x	0,7375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	437.720,62 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		437.720,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	447.720,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	98.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	545.820,62 €
Sachwertfaktor (in Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,77
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,01
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,14
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	479.073,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.943,02 €
Sachwert	=	468.130,41 €
	rd.	468.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen, überprüft und tlw. erneut durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	69,5 %	30,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	69,5	698,48
4	1.215,00	30,5	370,58
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.069,06 gewogener Standard = 3,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.069,06 €/m² BGF
rd. 1.069,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, vordere Einfriedung (Heckenpflanzungen), Zugangsbefestigung (Klinkerpflaster), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 2003 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2003 = 21$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} =$) 59 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
weitere Besonderheiten Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung einschl. der ersichtlichen notwendigen Sanierung der Holz-Eingangstür	2,50 % von 437.720,62 €
Summe	-10.943,02 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **468.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **29399 Wahrenholz OT Betzhorn, Leustraße 19**

Grundbuch
Betzhorn

Blatt
520

lfd. Nr.
2

Gemarkung
Betzhorn

Flur
13

Flurstück
22/6

wird zum Wertermittlungstichtag 24.07.2024 mit rd.

468.000,00 €

in Worten: vierhundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Karte Bebauungsplan
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 1 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 3 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, 07.10.24

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

Urheberrecht, 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.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BeWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.



Flurstück 22/6, Flur 13, Gemarkung Betzhorn

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Wahrenholz
Landkreis Gifhorn

Lage: Leustraße 19

Fläche: 1 401 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 401 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet, Zone IIIa

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

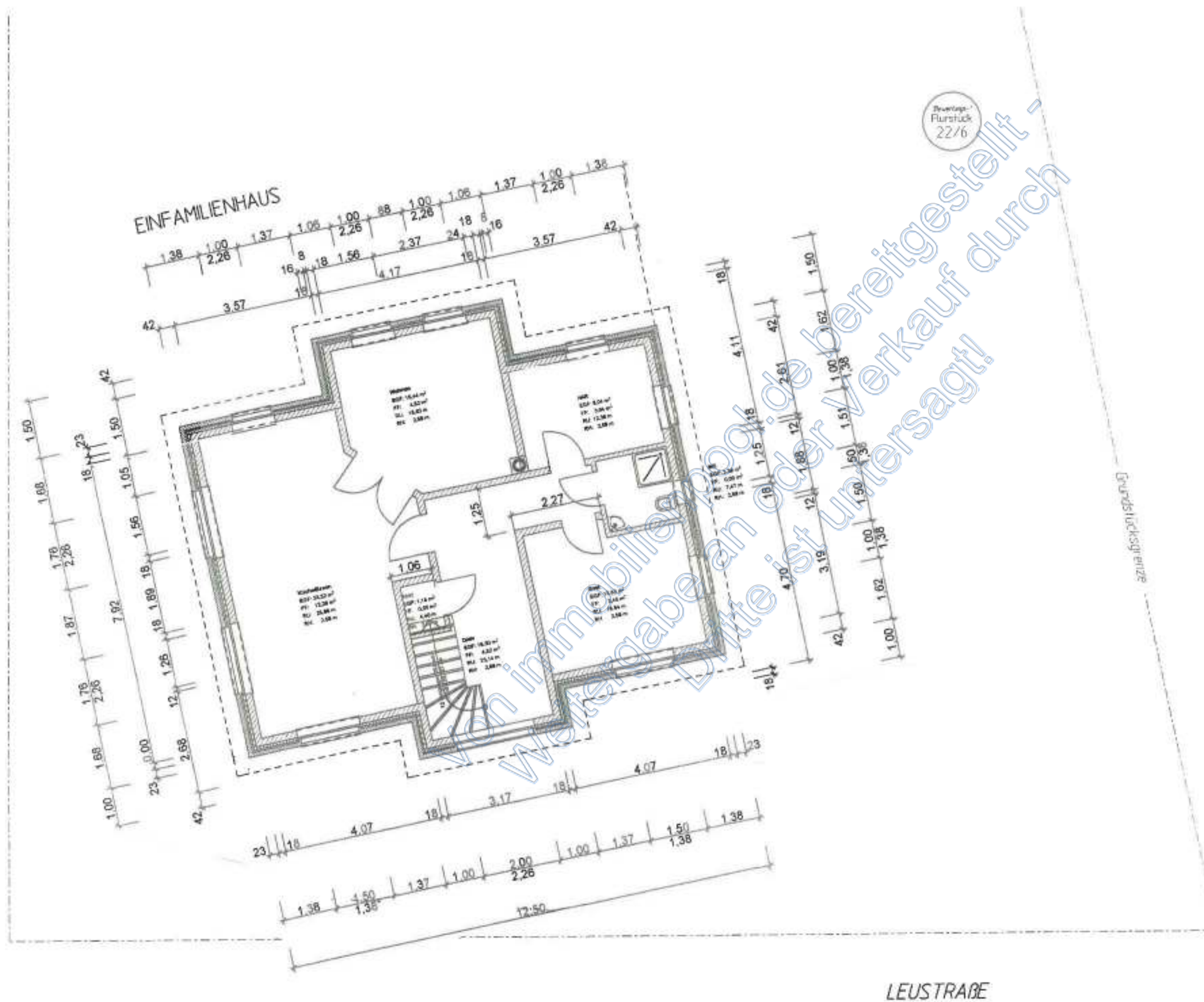
Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Betzhorn
Grundbuchblatt 520
Laufende Nummer 0002

Eigentümer: 3.1
1/2 Anteil

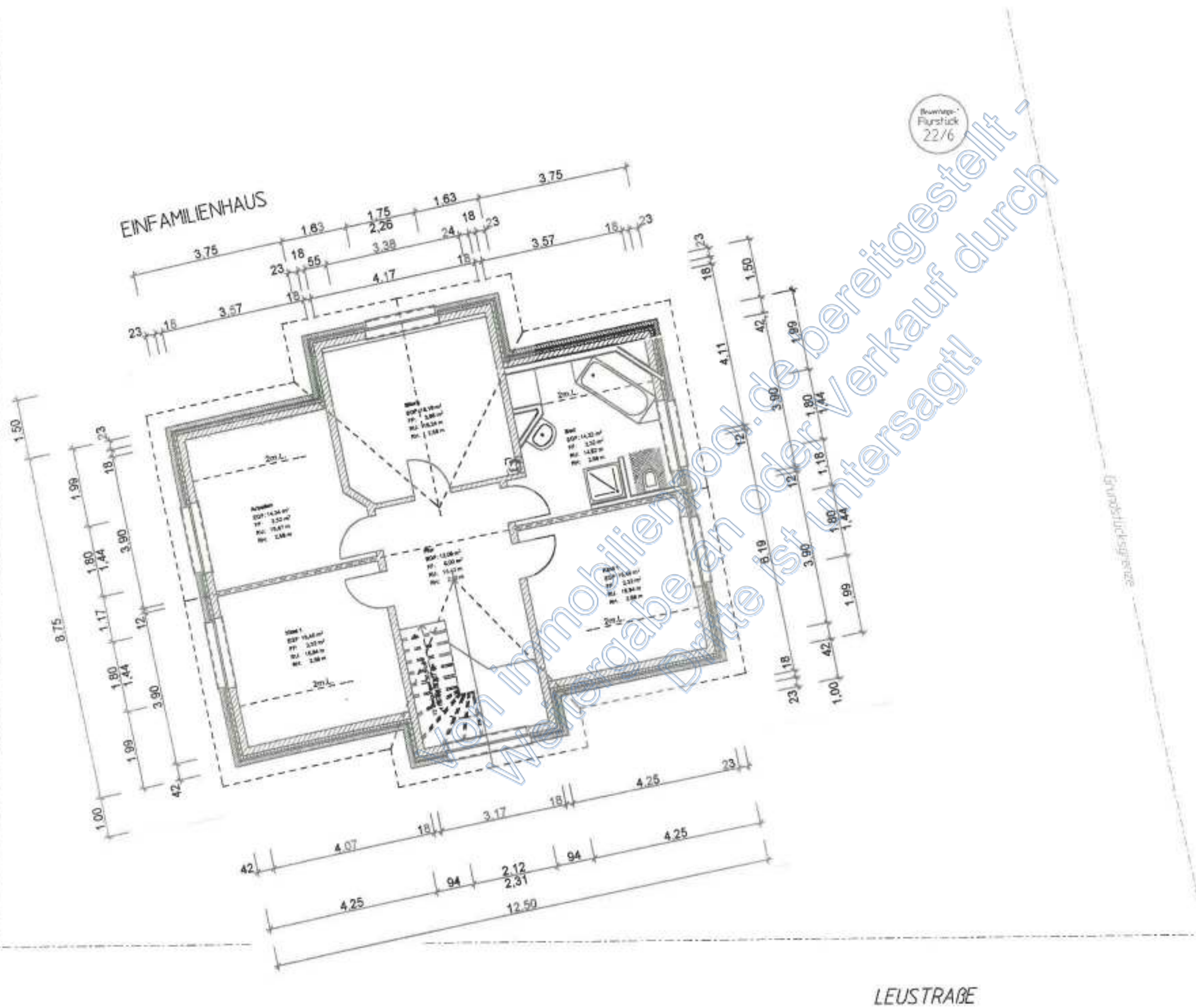
3.2
1/2 Anteil



凡德·維。
5K34/23 EG



Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme des EINFAMILIENHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage.



AZ:

5 K 34/23



OBJEKT:

LEUSTRASSE 19
29399 WAHRENHOLZ OT BETZHORN

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/290 info@architekt-ahrens.de www.architekt-ahrens.de

PLANWERT

SKIZZERTER GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
09.2024

PLAN - NR.
5K34/23.00

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS
LEUSTRAßE 19, 29399 WAHRENHOLZ OT BETZHORN

*Eine innergebäudliche Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen.*

EINFAMILIENHAUS

Diele	EG	~ 14,85 m ²
Abstellraum	EG	~ 1,15 m ²
Küche / Essen	EG	~ 32,30 m ²
Wohnen	EG	~ 15,00 m ²
Gast	EG	~ 13,20 m ²
Duschbad	EG	~ 3,30 m ²
HAR	EG	~ 8,75 m ²

~ 88,55 m²

Flur	DG	~ 11,75 m ²
Kind 1	DG	~ 12,95 m ²
Arbeiten	DG	~ 12,20 m ²
Eltern	DG	~ 15,70 m ²
Bad	DG	~ 12,45 m ²
Kind 2	DG	~ 12,95 m ²

~ 78,00 m²

insgesamt

~ 166,55 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

EINFAMILIENHAUS

EG/DG/DBG

~ 310 m²

**OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !**



Bild 01: Blick entlang der Leustraße in Richtung Nordosten. Mitte links ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick von und über die Leustraße auf die südöstliche Traufseite (Eingangseite mit Giebelvorbau) und die sich links anschließende südwestliche Giebelseite des **Einfamilienhauses** des



Bild 03: Blick von und über die Leustraße auf die südöstliche Traufseite (Eingangssseite mit Giebelvorbau) und die sich rechts anschließende nordöstliche Giebelseite des **Einfamilienhauses** des Bewertungsobjektes. Mittig ist die *offene* Zufahrt zu sehen.



Bild 04: Blick durch und über die *unbefestigte* Zufahrt / Zufahrtsfläche. Links ist die südwestliche Giebelseite des **Einfamilienhauses** zu sehen.



Bild 05: Blick über die Zuwegung auf die geschlossene Hauseingangstür zur Diele des Einfamilienhauses.

**Eine innergebäudliche Besichtigung / „Inaugenscheinnahme“ des
Einfamilienhauses konnte nicht durchgeführt werden!**