# Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de


Auftragsnummer: **036-2023** Datum: 21.12.2023

# G U T A C H T E N

## nach dem äußeren Anschein

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Uelzen | | | | |
| Geschäftsbuchnummer: | **7 K 11/23** | | | | |
| Zweck: | Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren | | | | |
| Gegenstand der Begutachtung: | Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes lastenfreies Grundstück | | | | |
| Adresse: | 29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 19 | | | | |
| Grundbuch: | Allenbostel | Blatt: | 95 | Lfd.-Nr.: | 1 |
| Gemarkung: | Allenbostel | Flur: | 2 | Flurstück(e): | 152/45 |
| Wertermittlungsstichtag: | 21.11.2023 | | | | |
| Verkehrswert: | **75.000,00 €** (nach dem äußeren Anschein) | | | | |

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | 1.322 m² |
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| Gebäudetyp: | Teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr: | Um 1900 |
| Bauweise: | Teilweise Massivbau, teilweise Holzkonstruktion |
| Wohnfläche: | ca. 222,0 m² |
| Zustand: | Sanierungsbedürftig |
| Nebengebäude: | Einzelgarage mit Carport und Abstellraum |

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 5 **(NUR ZUR ANSICHT)**

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 13 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

**H I N W E I S:**
Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

## Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

*Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht vermietet.*

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

*Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.*

c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

*Nach dem äußeren Anschein wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.*

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur von der Straße aus in Augenschein genommen. Es wurden keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden. Trotzdem kann Hausschwamm nie ganz ausgeschlossen werden.*

e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*In der Bauakte sind keine diesbezüglichen Vorgänge hinterlegt. Allerdings gibt es in der Bauakte keinen Vorgang für den Einbau einer separaten Wohnung im Dachgeschoss, so dass davon auszugehen ist, dass diese Wohnräume ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung errichtet wurden. Dieser Umstand wurde bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.*

f) Liegt ein Energieausweis vor?

*Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.*

g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

*Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.*

h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

*Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.*

## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1.** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Auftrag | 4 |
| 1.2 | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen | 5 |
| **2.** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **6** |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 9 |
| **3.** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **10** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | 10 |
| 3.3 | Garage | 14 |
| 3.4 | Außenanlagen | 15 |
| **4.** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **16** |
| 4.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 16 |
| 4.2 | Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.3 | Sachwertermittlung | 19 |
| 4.4 | Vergleichswertermittlung | 25 |
| 4.5 | Verkehrswert | 28 |
| **5.** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** | **29** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 29 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 29 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 29 |
| **6.** | **Verzeichnis der Anlagen** | **30** |

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftrag

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Uelzen<br>Fritz-Röver-Straße 5<br>29525 Uelzen |
| Auftragseingang: | 14.06.2023 |
| Geschäfts-Nr.: | **7 K 11/23** |
| Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: | Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben. |
| Hinweis: | Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt. |
| Gegenstand der Begutachtung: | Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes lastenfreies Grundstück |
| Anmerkung: | Auf dem Grundstück ist ein Recht in Abteilung II eingetragen (Nutzungsbeschränkung), das in dieser Wertermittlung unberücksichtigt bleibt. |
| Adresse: | 29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 19 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grundbuch: | Allenbostel | Blatt: | 95 | Lfd.-Nr. | 1 | | |
| Gemarkung: | Allenbostel | Flur: | 2 | Flurstück: | 152/45 | Fläche: | 1.322 m² |

| | |
|---|---|
| Wertermittlungsstichtag: | 21.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. |
| Anmerkung: | Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet. |
| Ortsbesichtigung: | 21.11.2023 |
| Anmerkung: | Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 15.06.2023 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen. |

### 1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.06.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 27.04.2023; bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Bereitstellung einer Kopie der Bewilligung vom 04.11.1910 durch das Grundbuchamt im Amtsgericht Uelzen (Schreiben vom 21.11.2023)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (Internetzugang am 07.09.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 28.10.2023)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 25.10.2023)
- Auskunft der Gemeinde Hanstedt zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 26.10.2023)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zu in der Bauakte befindlichen Vorgängen (per-Email am 25.10.2023; Einsichtnahme in die Bauakte zur Zeit nicht möglich!). Demnach gibt es folgende Vorgänge:
  - 1910 Baugenehmigung Einfamilienhaus (Anbau)
  - 1957 Baugenehmigung Nebengebäude
- Bereitstellung eines Scans eines Verkehrswertgutachtens vom 09.02.2001 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2000 (VG 2001) durch die Gläubigerin (E-Mail vom 20.06.2023)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

# 2. Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Landkreis: | Uelzen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (ca. 27.000 Einwohner); Gemeinde Hanstedt (ca. 950 Einwohner); OT Allenbostel (ca. 170 Einwohner) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | Nächstgelegene größere Orte:<br>Hanstedt (ca. 3 km nordöstlich); Ebstorf (ca. 4 km östlich); Wriedel (ca. 4 km westlich); Uelzen (ca. 15 km südöstlich)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Hannover (ca. 85 km südwestlich)<br><br>Überörtliche Straßenanbindung:<br>Kreisstraße K23 von Altenebstorf an die L250 bei Brauel<br><br>Autobahnzufahrt:<br>Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Ost (ca. 35 km entfernt)<br><br>Bahnhof:<br>Ebstorf, Bahnlinie Uelzen – Bremen, Regionalzughalt (ca. 4 km entfernt)<br><br>Flughafen:<br>Hannover-Langenhagen (ca. 80 km entfernt) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | Nähe südlicher Ortsrand; Entfernungen: |

| | |
|---|---|
| • Ortsmitte | ca. 350 m |
| • Geschäfte des täglichen Bedarfs | ca. 4 km (Ebstorf) |
| • Schulen | ca. 4 km (Ebstorf) |
| • Kindertagesstätte | ca. 4 km (Ebstorf) |
| • Öffentliche Verkehrsmittel | ca. 400 m (Bus) |
| • Verwaltung | ca. 4 km (Ebstorf) |

| | |
|---|---|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung: | Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | Keine (lageüblich) |
| Topografie: | Eben |

### 2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Allenbostel als Dorf ohne Versorgungsfunktion im nordwestlichen Landkreis Uelzen wird “einfache Wohnlage” beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Allenbostel wird trotz des ruhigen Wohnumfeldes, aber auf Grund der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur ebenfalls als “einfache Wohnlage” beurteilt.

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Straßenfront: | ca. 42 m |
| Tiefe: | ca. 8 – 56 m |
| Grundstücksgröße: | 1.322 m² |
| Bemerkungen: | • Fast dreieckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)<br>• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft) |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege; Parkmöglichkeiten auf unbefestigten Seitenstreifen) |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: | Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefon- und Glasfaseranschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Garage auf Grundstücksgrenze |
| Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich): | Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand |
| Altlasten: | Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---|---|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Gemäß Grundbuchauszug vom 27.04.2023 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Allenbostel, Blatt 95 folgende Eintragung:<br><br><u>Lfd.-Nr. 1</u><br>Zu Gunsten der Realgemeinde Allenbostel die jeden Eigentümer obliegende Eigentumsbeschränkung, keine Hühner auf dem Grundstück zu halten, es innerhalb eines Jahres einzufriedigen und es nicht ohne Einwilligung der Realgemeinde zu verkaufen.<br><br>*Beurteilung:*<br>Dem Sachverständigen liegt die Bewilligung vom 05.11.1910 vor. Sie ist in der Deutschen Kurrentschrift geschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass die Eintragung am Wertermittlungsstichtag durch geänderte gesetzliche Bestimmungen (gesetzliche Bestimmungen zur Tierhaltung, gesetzliche Verpflichtung zur Einfriedung, gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde) ersetzt wurde, so dass die Eintragung zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2023 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird. |

Anmerkung: Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerung. In Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten bleiben unberücksichtigt, da das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht lastenfrei zu bewerten ist. Ebenso werden Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, nicht berücksichtigt. In Abteilung II und III vorhandene Eintragungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend ihres Ranges berücksichtigt. **Der Sachverständige kann keine Auskunft darüber geben, ob die Rechte bestehen bleiben oder nicht.**

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD), Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Erschließungsanlagen sind zwar nicht endgültig erstmalig hergestellt, aber nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden. Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG wie ein beitragsfreies Grundstück bewertet.

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabenpflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei Pkw-Stellplätze in der Garage.
- Das Objekt ist nach dem äußeren Anschein nicht vermietet.

# 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

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 (nur Wertminderung nicht Kosten der Beseitigung). Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Es wurde **NICHT** geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

## 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, teilweise ausgebautes, teilweise nicht ausgebautes, aber ausbaubares Dachgeschoss) |
| Baujahr: | Vermutlich wurde das Gebäude um 1900 (gemäß Sachverständiger Schätzung) errichtet, 1910 (gemäß Bauakte) erfolgte ein Anbau. |
| Modernisierungen: | Nach dem äußeren Anschein wurde das Gebäude in den letzten 20 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert. |
| Barrierefreiheit: | Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden. |
| Außenansicht: | Fassade aus Verblendmauerwerk, Drempel aus braunem Fachwerk mit weiß verputzter Ausfachung, ein Giebel mit roter Verkleidung (vermutlich Bitumenplatten mit Klinkeroptik); anthrazitfarbenes Dach; weiße Fenster |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

**Vorbemerkungen:**
Das Objekt verfügt gemäß dem VG 2001 über zwei Wohneinheiten, allerdings sind diese nicht in sich abgeschlossen. Die **Wohnfläche** von **rd. 222 m²** wurde auf der Grundlage der im VG 2001 angegebenen Flächen, die örtlich nicht überprüft wurde, zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe vermutlich nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen. Da die Raumaufteilung nicht bekannt ist, wird hier auch keine Grundfläche angegeben.
- Der Flur 1 der Wohnung 1 wird zu 100 % mit auf die Wohnfläche angerechnet, da auch eine Nutzung mit einer Wohneinheit in Betracht kommen kann.
- Flächen, die gemäß VG 2001 nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind (Wirtschaftsräume, Dachboden) werden ebenfalls nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet. Da für sie auch keine Flächen im VG 2001 angegeben sind und nur Grundrisse ohne Maßstab zur Verfügung stehen, werden hier auch keine Flächen angegeben.

**Kellergeschoss:**

| | | |
|---|---|---|
| Ein bis zwei Kellerräume | *keine Flächenangabe* | (nicht auf die Wohnfläche angerechnet) |

**Erdgeschoss:**

| Wohnung 1 (rd. 134 m²): | | |
|---|---|---|
| Diele | rd. 12 m² | (voll auf die Wohnfläche der Wh1 angerechnet) |
| Kind 1 | rd. 15 m² | |
| Kind 2 | rd. 13 m² | |
| Dusche | rd. 3 m² | |
| Küche | rd. 11 m² | |
| Speisekammer | rd. 3,5 m² | |
| Diele | rd. 16 m² | |
| Flur 2 | rd. 2 m² | |
| Bad | rd. 5 m² | |
| Wirtschaftsraum 1 | *keine Flächenangabe* | (nicht auf die Wohnfläche angerechnet) |
| Wirtschaftsraum 2 | *keine Flächenangabe* | (nicht auf die Wohnfläche angerechnet) |
| Wohnzimmer | rd. 29 m² | |
| Schlafzimmer | rd. 14 m² | |
| Abstellraum | rd. 10,5 m² | |

**Dachgeschoss:**

| Wohnung 2 (rd. 88 m²) | | |
|---|---|---|
| Flur 1 | rd. 12 m² | |
| Wohnzimmer | rd. 22 m² | |
| Abstellraum | rd. 12 m² | |
| Schafzimmer | rd. 18 m² | |
| Flur 2 | rd. 6 m² | |
| Bad | rd. 9,5 m² | |
| Küche | rd. 8,5 m² | |
| Dachboden | *keine Flächenangabe* | (nicht auf die Wohnfläche angerechnet) |

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | | |
|---|---|---|
| Konstruktionsart: | Vermutlich: Hybridbauweise (teilweise Massivbauweise, teilweise Holzfachwerk) | |
| Fundamente: | Beton | |
| Keller: | Kellerwände: | Massiv |
| | Bodenbelag: | Vermutlich Beton |

| | |
|---|---|
| Wandbekleidung: | Vermutlich Mauerwerk mit Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Vermutlich Rohdecke mit Anstrich |
| Kellertüren: | Vermutlich Holzbrettertüren |
| Kellerfenster: | Vermutlich Metallfenster mit Einfachverglasung |

Umfassungswände: Massiv, Verblendmauerwerk, baujahrstypische Wärmedämmung

Innenwände: Vermutlich: Massiv, Holzfachwerk, Leichtbauweise

Geschossdecken: Trägerkappendecke im Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecke

Treppen:

Kellertreppe:
Vermutlich: Einfache Holzkonstruktion; offene Stufen aus Holz; Holzgeländer

Geschosstreppe:
Vermutlich: Mittlere Holzkonstruktion; geschlossene Stufen aus Holz; Holzgeländer

Hauseingänge: Es wird unterstellt, dass es drei Hauseingänge gibt.

Eingang 1:
Zweiflügelige Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und Oberlicht; Eingangspodest

Eingang 2 + 3:
Vermutlich: Einfache Eingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt, Eingangspodest

Dach: Krüppelwalmdach mit Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt; vermutlich einfache Dämmung der obersten Geschossdecke (vermutlich im Standard der 80er Jahre)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Vermutlich: Einfache Ausstattung, kein Zählerschrank, kein Fehlerschutzschalter, einfache Drehsicherungen, ein Lichtauslass je Raum, wenige Steckdosen je Raum, Leitungen teilweise auf Putz verlegt, Telefon- und Glasfaseranschluss, Sat-Anlage

Heizung: Vermutlich: Elektrische Nachtspeicherheizung (gemäß VG 2001)

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Vermutlich: Dezentral über elektrische Durchlauferhitzer oder Boiler

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Gutachtenerstellung erfolgt nach dem äußeren Anschein. Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich im Wesentlichen um Vermutungen und Annahmen, die nicht immer als solche gekennzeichnet sind. Abweichungen zwischen der nachfolgenden Beschreibung und der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand sind möglich.

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Vermutlich: Einfache Ausstattung (Fliesen, Teppichboden, Dielen, Laminat) |
| Wandbekleidungen: | Vermutlich: Einfache Ausstattung (einfache Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel in den Küchen, Fliesen in Dusche und Bädern 1,5 bis 2,0 m hoch) |
| Deckenbekleidungen: | Vermutlich: Einfache Ausstattung (Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich) |
| Fenster: | Fenster aus Holz aus mit Doppelverglasung oder Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Glasbausteine im Wirtschaftsraum 1 |
| Türen: | Vermutlich: Einfache Füllungstüren aus Holz, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen |
| Sanitäre Installation: | Übliche Wasser- und Abwasserinstallation<br><br><u>Dusche EG:</u><br>Vermutlich: Dusche, WC, Waschbecken, einfache-mittlere Armaturen; einfache Ausstattung<br><br><u>Bad EG:</u><br>Vermutlich: Badewanne, WC, Waschbecken, einfache-mittlere Armaturen; einfache Ausstattung<br><br><u>Bad DG:</u><br>Vermutlich: Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; einfache-mittlere Armaturen; einfache Ausstattung<br><br><u>Sonstige Installationen:</u><br>Küchenanschlüsse im EG und DG, Waschmaschinenanschluss in der Diele im EG |
| Grundrissgestaltung: | Gemäß den örtlich nicht überprüften Grundrissen aus dem VG 2001, die dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt werden (siehe auch Anlage 5), sind die Grundrisse nur bedingt zweckmäßig, da es gefangene Räume, Durchgangszimmer und keine Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen gibt. |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---|---|
| Besondere Bauteile: | Eingangspodeste, zwei Schornsteine (Mauerwerk, über Dach verklinkert) |
| Besondere Einrichtungen: | Vermutlich: Kamin- oder Kachelofen |
| Besonnung und Belichtung: | Vermutlich: Ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:<br><br>• Feuchtigkeit an den Kellerwänden<br>• Erhöhte Abnutzung der Eingangstüren<br>• Holzfernster erneuerungsbedürftig<br>• Ersetzen von Glasbausteinen erforderlich<br>• Dachflächenfenster abgängig<br>• Nur Luke mit Holzverbretterung im Dachgeschoss<br>• Giebelverkleidung erneuerungsbedürftig<br>• Schäden durch Holzschädlinge im Dachgebälk (nur teilweise behandelt)<br>• Mangelnde Wärmedämmung der obersten Geschossdecke<br>• Durchfeuchtungen an den Schornsteinköpfen<br>• Dachentwässerung schadhaft |

- Elektrische Anlage veraltet
- Bäder und Duschen sanierungsbedürftig
- Erhöhte Abnutzung der Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung
- ...

Wirtschaftliche Wertminderungen: Der Grundriss ist nicht zweckmäßig und es fehlt die Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen untereinander.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein mangelhaft und das Gebäude macht einen stark vernachlässigten Eindruck. Augenscheinlich wurden in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen und keine Instandsetzungen vorgenommen, so dass für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes eine Kernsanierung unterstellt werden muss. Dabei wird auch ein zweckmäßiger Grundriss und eine Abgeschlossenheit der Wohneinheiten umgesetzt (bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich). Nach Abschluss dieser Maßnahmen sollte dem Objekt eine Ausstattungsstandstufe von 3,0 zugeordnet werden können.

### 3.3 Garage

Gebäudeart: Einzelgarage mit Carport und Stall (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 1957 (gemäß Bauakte)

Nutzung: Geschlossene Pkw-Stellplatz (Garage), offener Pkw-Stellplatz, Stall

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massiv, Verblendmauerwerk

Innenwände: Vermutlich: Massiv

Dach: Flach geneigtes Dach mit Bitumenbahnen

Eingänge: Holzbrettertür

Tore: Flügeltor aus Holz

Fenster: Betonfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine

Ausstattungsmerkmale: Vermutlich: Stromanschluss

Bodenbelag: Vermutlich: Beton

Besondere Bauteile: Keine

Besondere Einrichtungen: Vermutlich: Keine

Mängel und Schäden: Es wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein noch ausreichend, aber das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck. Die Ausstattungsstandardstufe wird für eine Garage mit 3,0 (Stufen von 3,0 bis 5,0) beurteilt.

### 3.4 Außenanlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen
- Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen stark vernachlässigten Eindruck.

# 4. Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

*4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren*

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

*4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren*

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Objektart**
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings ist nach einer (unterstellten) Sanierung auch eine Nutzung als Einfamilienhaus möglich, weshalb keine Bewertung als Zweifamilienhaus erfolgt.

**Sachwertverfahren**
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zweifamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

**Vergleichswertverfahren**
Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

**Ertragswertverfahren**
Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt auch für das hier vorliegende Objekt eingeschränkt, da die zweite Wohneinheit in der Regel unter Renditegesichtspunkten mit erworben wird. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

**Schlussfolgerung**
Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

### 4.2.2 Bodenwertberechnung

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **Beitragsfreier Bodenrichtwert**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **29,00 €/m²** | E1 |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 21.11.2023 | × | 1,00 | E2 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × | 1,00 | E3 |
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | MD (Dorfgebiet) | × | 1,00 | E4 |
| Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 29,00 €/m² | E5 |
| Fläche (m²) | 1600 | 1.322 | × | 1,03 | E6 |
| Entwicklungsstufe | Baureifes Land | Baureifes Land | × | 1,00 | |
| **Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | | | **=** | **29,87 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert** | **=** | **29,87 €/m²** | |
| Fläche | × | 1.322 m² | |
| **Beitragsfreier Bodenwert** | **=** | 39.488,14 € | |
| | **rd.** | **39.500,00 €** | |

### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

**E1**
Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **29,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

**E2**
Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

**E3**
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Richtwertzone wird hinsichtlich der Umgebung und Orientierung als durchschnittlich beurteilt, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

**E4**
Ein Dorfgebiet (MD) ist eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die aus einem als gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereich in einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

**E5**
Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den

Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert. Für den Sachwertfaktor und auch für den Vergleichswertfaktor ist dieser Bodenwert zusätzlich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² abzustellen (siehe GMD NDS 2023), so dass hierfür (nicht für die Bodenwertermittlung) ein Bodenwertniveau von rd. 31,00 €/m² zu Grunde zu legen ist (Modelltreue).

**E6**
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für kleinere Grundstücke höhere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 7), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

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. 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.

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. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

### 4.3.2 Sachwertberechnung

| **Gebäudebezeichnung** | | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung | Garage |
|---|---|---|---|
| **Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)** | = | 660,00 €/m² BGF | 245,00 €/m² BGF |
| **Berechnungsbasis** | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 442,50 m² | 60,00 m² |
| **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile** | + | 11.000,00 € | 0,00 € |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010** | = | 303.050,00 € | 14.700,00 € |
| **Baupreisindex** (BPI) 21.11.2023 (2010 = 100) | x | 178,3/100 | 178,3/100 |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 540.338,15 € | 26.210,10 € |
| **Regionalfaktor** | x | 1,000 | 1,000 |
| **Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 540.338,15 € | 26.210,10 € |
| **Alterswertminderung** | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 56 Jahre | 10 Jahre |
| • Faktor | x | 0,8 | 0,1429 |
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | = | 432.270,52 € | 3.745,42 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)** | | **436.015,94 €** |
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | **+** | **9.000,00 €** |
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | **=** | **445.015,94 €** |
| **Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** | **+** | **39.500,00 €** |
| **Vorläufiger Sachwert** | **=** | **484.515,94 €** |
| **Sachwertfaktor** | **x** | **0,84** |
| **Marktangepasster vorläufiger Sachwert** | **=** | **345.993,39 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | **-** | **61.000,00 €** |
| **Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Sachwert** | **=** | **345.993,39 €** |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | **-** | **272.000,00 €** |
| **Sachwert** | **=** | **73.993,39 €** |
| | **rd.** | **74.000,00 €** |

### 4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

**Allgemeiner Hinweis**
Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

**Berechnungsbasis**
Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der LGM 2022 NDS), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

**Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**
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.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

| | |
|---|---|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudetyp: | KG, EG, ausgebautes DG |
| Ausstattungsstandardstufe: | 3,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0) |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | Relativer Gebäudeanteil [%] | Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 835,00 | 100,0 | 835,00 |
| 4 | 1.005,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| Gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | | = 835,00 |
| - Abweichender Gebäudetyp (Teilkeller) | | | x 0,79 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | | | = 659,65 |
| | | | **rd. 660,00** |

Der für die Ableitung der Normalherstellungskosten verwendete Gebäudetyp weicht von dem Bewertungsobjekt ab. Der Anpassungsfaktor wurde über eine flächen- und typbezogene Ableitung der Herstellungskosten ermittelt.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage**

| | |
|---|---|
| Nutzungsgruppe: | Garagen |
| Gebäudetyp: | Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen |
| Ausstattungsstandardstufe: | 3,0 (Stufen von 3,0 bis 5,0) |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | Relativer Gebäudeanteil [%] | Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 3 | 245,00 | 100,0 | 245,00 |
| 4 | 485,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 780,00 | 0,0 | 0,00 |

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Gebäude: Einfamilienhaus | | |
|---|---|---|
| Bezeichnung | Herstellungskosten | Begründung |
| Besondere Bauteile | | |
| - Eingangspodest | 6.000,00 € | in NHK enthalten |
| - Schornstein (nur für Heizung) | 0,00 € | |
| - Schornstein (nur für Kaminofen) | 5.000,00 € | |
| Besondere Einrichtungen | | keine zu berücksichtigen |
| - Kamin- oder Kachelofen | 0,00 € | Funktion / Zulässigkeit fraglich |
| Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten | | keine zu berücksichtigen |
| **Summe** | **11.000,00 €** | |

**Baupreisindex**
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

**Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

**Baunebenkosten (Anlage 4 I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

**Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV 21)**
Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**
Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus 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.

**Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus**
Das um 1900 errichtete und 1910 erweiterte Gebäude wurde nach dem äußeren Anschein in den letzten 20 Jahren nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven“ Baujahres aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen in Ansatz gebracht:

- Jahr der Kernsanierung: 2023
- Übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Bei einer Kernsanierung erfolgt keine vollständige Freilegung des Gebäudes, sondern einige Gebäudeteile können erhalten bleiben. Der Anteil der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird im vorliegenden Fall mit 20 % geschätzt (Keller, Decke, Fundamente, Konstruktion, Dachkonstruktion), so dass sich zum Zeitpunkt der Kernsanierung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein fiktives Gebäudealter von 14 Jahren ergibt. Aufgrund der unterstellten Kernsanierung ergibt sich ein vorläufiges fiktives neues Baujahr (2023 – 14 Jahre =) 2009 und eine modifizierte Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 14 Jahre =) 56 Jahren.

**Restnutzungsdauer der Garage**
Die Restnutzungsdauer für die Garage wird pauschal mit 10 Jahren angesetzt.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)**
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

**Außenanlagen (§37 ImmoWertV 21)**
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| - Ver- und Entsorgungsleitungen | 2.000,00 € |
| - Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse | 5.000,00 € |
| - Gartenanlage und Bepflanzungen | 1.000,00 € |
| - Einfriedungen | 1.500,00 € |
| **Summe** | **9.000,00 €** |

**Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren" gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

In den GMD NDS 2023 (Neuberechnung zum 01.07.2023) sind Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt bei einem vorläufigen Sachwert von 485.000,00 €, einem Bodenwertniveau von 31,00 €/m² (29,00 €/m² normiert von 1.600 m² auf 1.000 m²) im Landkreis Uelzen, einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren, einer Ausstattungsstandardstufe von 3,0, einer Wohnfläche von 222,0 m², einer Grundstücksfläche von 1.322 m², einer Gebäudeart Einfamilienhaus, einer Gebäudekonstruktion Massiv, einer Garage und einem Energiebedarf von rd. 70 kWh/m²a (unterstellter Wert nach Sanierung) ein Sachwertfaktor von 0,84. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt. Eine Anpassung wegen Zweifamilienhaus wird nicht vorgenommen, weil das Objekt nach einem Umbau auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann. Eine Anpassung für Garage und Carport wurde nicht vorgenommen, weil für die Garage keine Sanierung unterstellt wurde und sie damit deutlich älter als das Hauptgebäude ist.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)**
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. Im vorliegenden Fall wird mit einem Abschlag von rd. 15 % = 61.000,00 € berücksichtigt, dass die aktuellen Preise unter das Niveau von 2022 gesunken sind (siehe auch Preisentwicklung von Einfamilienhausgrundstücken in GMD NDS 2023), Kreditzinsen deutlich gestiegen sind und für Modernisierungen erheblich mehr Kosten entstehen als noch in 2022.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. 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 bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung

eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Mängel und Schäden | | - 272.000,00 € |
| • Wohnhaus sanierungsbedürftig | - 270.000,00 € | |
| • Vernachlässigte Außenanlagen | - 2.000,00 € | |
| **Summe** | | **- 272.000,00 €** |

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichswertverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

| **I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **Abgabenfreier Vergleichsfaktor**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 2.115,00 €/m² | E1 |

| **II. Anpassung des Vergleichsfaktors** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | | |
| Lageregion | Landkreis UE | Landkreis UE | x | 1,00 | E1 |
| Stichtag | 01.07.2023 | 21.11.2023 | x | 1,00 | E2 |
| Gebäudeart | EFH | EFH | x | 1,00 | E3 |
| Baujahr | 1992 | 2009 | x | 1,11 | E3 |
| Wohnfläche [m²] | 120 | 222,0 | x | 0,73 | E3 |
| Grundstücksgröße [m²] | 1.100 | 1.322 | x | 1,03 | E3 |
| Energiebedarf | 120 kWh / m²a | 70 kWh / m²a | x | 1,02 | E3 |
| Ausstattungsstandard | 3,0 | 3,0 | x | 1,00 | E4 |
| **Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks** | | | **=** | **1.800,50 €/m²** | |

| **III. Ermittlung des Vergleichswerts** | | | |
|---|---|---|---|
| Vorläufiger relativer Vergleichswert | | **1.800,50 €/m²** | |
| Wohnfläche [m²] | x | 222,0 m² | |
| Vorläufiger absoluter Vergleichswert | **=** | **399.711,00 €** | |
| Zu-/Abschläge absolut | - | 9.000,00 € | E5 |
| Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert | **=** | **408.711,00 €** | |
| Marktübliche Zu-/Abschläge | - | 61.000,00 € | E6 |
| Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert | **=** | **347.711,00 €** | |
| Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - | 272.000,00 € | E7 |
| **Vergleichswert** | **=** | **75.711,00 €** | |
| | **rd.** | **75.700,00 €** | |

### 4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

**E1**
Der Vergleichsfaktor wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2023 abgeleitet. Dabei ergibt sich bei einem Bodenwertniveau von rd. 31,00 €/m² (29,00 €/m² normiert von 1.600 m² auf 1.000 m²) ein Vergleichsfaktor von rd. 2.115,00 €/m², der sich auf den Landkreis Uelzen bezieht. Für die Lage in Allenbostel ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

**E2**
Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.07.2023 (Neuberechnung). Auf Grund der geringen zeitlichen Abweichung wird hier keine Anpassung für die zeitliche Entwicklung vorgenommen.

**E3**
Der so ermittelte Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2023 an die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Abweichungen beim (fiktiven) Baujahr (2009 statt 1992 => 1,11), der Wohnfläche (222,0 m² statt 120,0 m² => 0,76), der Grundstücksgröße (1.322 m² statt 1.100 m² => 1,03) und dem Energiebedarf (unterstellt nach Sanierung: 70 kWh/m²a statt 120 kWh/m²a => 1,02) vorgenommen. Wie schon im Sachwertverfahren erfolgt auch im Vergleichswertverfahren keine Anpassung als „Zweifamilienhaus statt Einfamilienhaus => 0,94“, weil nach einer Sanierung auch die Nutzung als Einfamilienhaus möglich ist.

**E4**
Das Vergleichsobjekt hat eine Ausstattungsstandardstufe von 2,5 und das Bewertungsobjekt von 3,0. Da keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht sind und für das Objekt eine Sanierung unterstellt wurde, so dass das Objekt eine Ausstattung hat, die dem Baujahr entspricht, wird keine Anpassung vorgenommen.

**E5**
- Das Bewertungsobjekt verfügt über einen das üblichen Maß von 3 % übersteigenden Anteil an Zuschlägen, besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen, so dass in Anlehnung an den Werteinfluss im Sachwertverfahren ein Zuschlag von 3.000,00 € vorgenommen wird.
- Zwar verfügt das Bewertungsobjekt über eine Garage und ein Carport statt nur einer Garage wie beim Vergleichsobjekt, aber da keine Sanierung unterstellt wurde und die Garage somit einfacher ist, wird hier für das zusätzliche Carport keine Anpassung vorgenommen.
- Teile des Gebäudes sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und nicht mit in der Wohnfläche berücksichtigt, so dass hier in Anlehnung an den Werteinfluss im Sachwertverfahren ein Zuschlag von 6.000,00 € vorgenommen wird.

Um den Vergleichswert zu bereinigen, wird insgesamt ein Zuschlag von 9.000,00 € vorgenommen.

**E6**
Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die Besonderheit des Objektes und die besondere Lage auf dem Grundstücksmarkt (steigende Bauzinsen => geringe Nachfrage) durch einen zusätzlichen Abschlag von rd. 15 % = 61.000,00 € berücksichtigt.

**E7**
Im Vergleichswertverfahren sind dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen wie im Sachwertverfahren.

### 4.5 Verkehrswert

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

**Sachwert** **rd. 74.000,00 €**
**Vergleichswert** **rd. 75.700,00 €**

Da die Verfahrenswerte nur geringfügig voneinander abweichen, ist eine differenzierte Betrachtung der Verfahrenswerte entbehrlich, so dass der Verkehrswert unmittelbar aus den Werten abgeleitet werden kann. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 75.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gegenstand der Begutachtung: | Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebautes lastenfreies Grundstück | | | | |
| Adresse: | 29582 Hanstedt, OT Allenbostel Nr. 19 | | | | |
| Grundbuch: | Allenbostel | Blatt: | 95 | Lfd.-Nr. | 1 |
| Gemarkung: | Allenbostel | Flur: | 2 | Flurstück: | 152/45 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2023 mit rd.

**75.000,00 €**
**in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Wieren, den 21.12.2023

_____
Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

# 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV 21:** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**SW-RL:** Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

**VW-RL:** Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

**EW-RL:** Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**NBauO:** Niedersächsische Bauordnung

**NKAG** Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018

[5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.12.2023) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

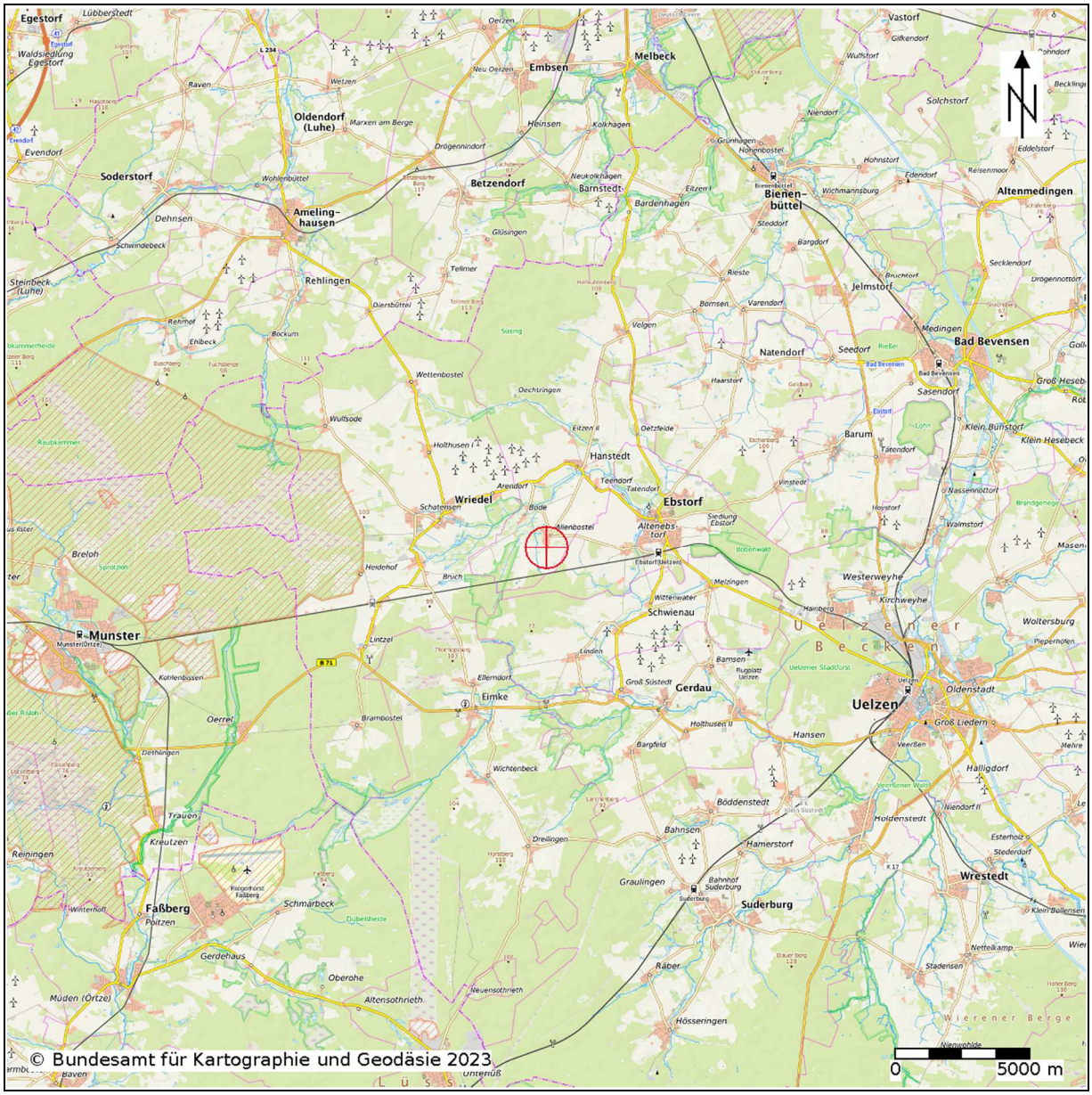
Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos

Anlage 5: Grundrisse

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

Anlage 7: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

## **Auszug aus einer Übersichtskarte** (Maßstab ca. 1 : 250.000)



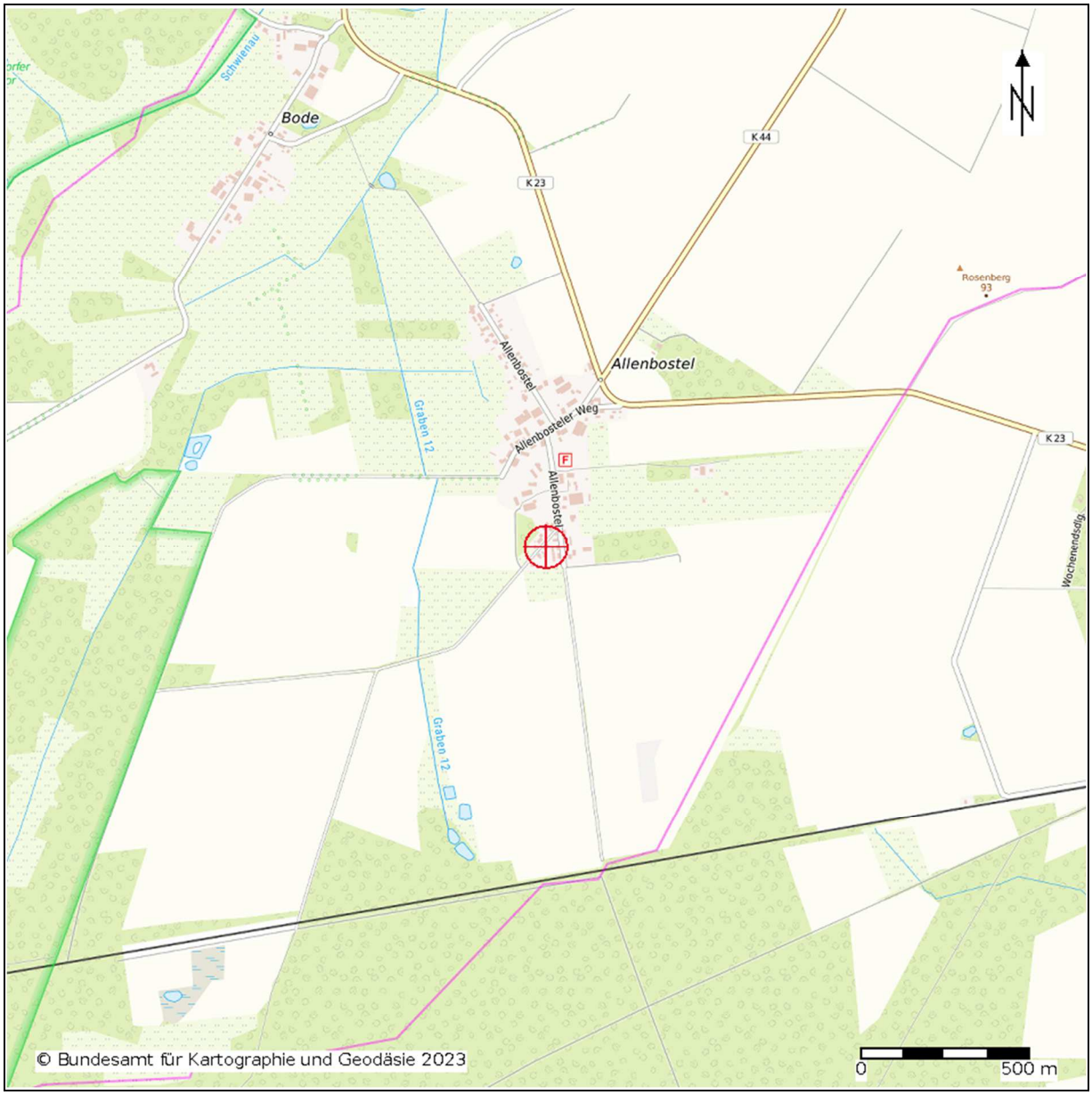

**Quelle:** TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

**Aktualität:** 27.11.2023

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20231127-28856-083101

## **Auszug aus einem Stadtplan** (Maßstab ca. 1 : 20.000)




**Quelle:** TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

**Aktualität:** 27.11.2023

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20231127-28856-083101

**Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen**

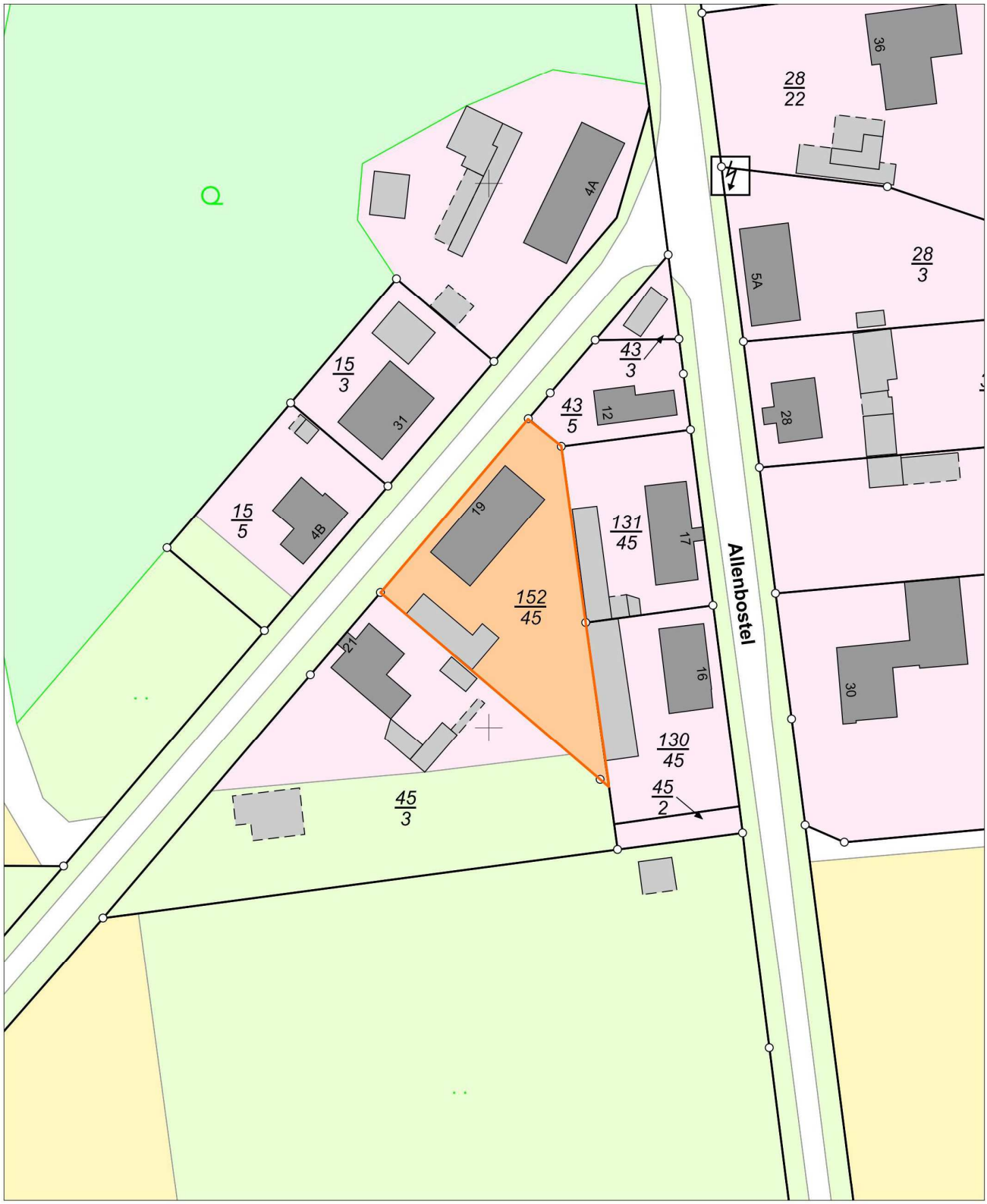
Gemeinde: Hanstedt
Gemarkung: Allenbostel
Flur: 2 Flurstück: 152/45

# Liegenschaftskarte ~~1:1000~~ (ohne Maßstab)

**Standardpräsentation**

**Erstellt am** 15.06.2023
**Aktualität der Daten** 10.06.2023

N = 5875433




N = 5875213

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

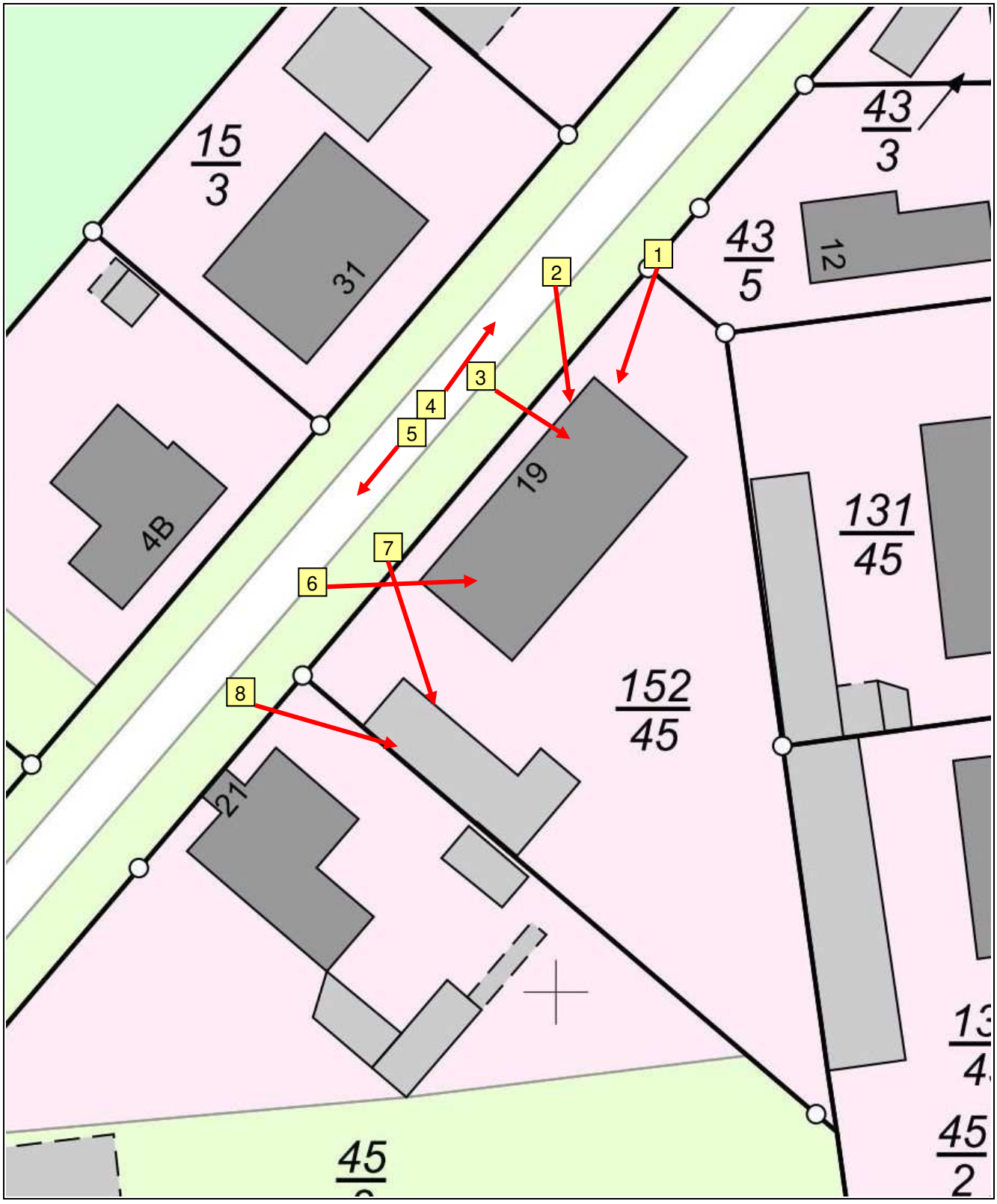
**Bereitgestellt durch:**
ÖbVI Carsten Bruns

Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

**Zeichen:** 230199

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

## Fotoübersichtsplan und Fotos




**Quelle:** Siehe Anlage 3

**Anmerkung:** Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.

Bild 1

Bild 2

Bild 3

Bild 4

Bild 5

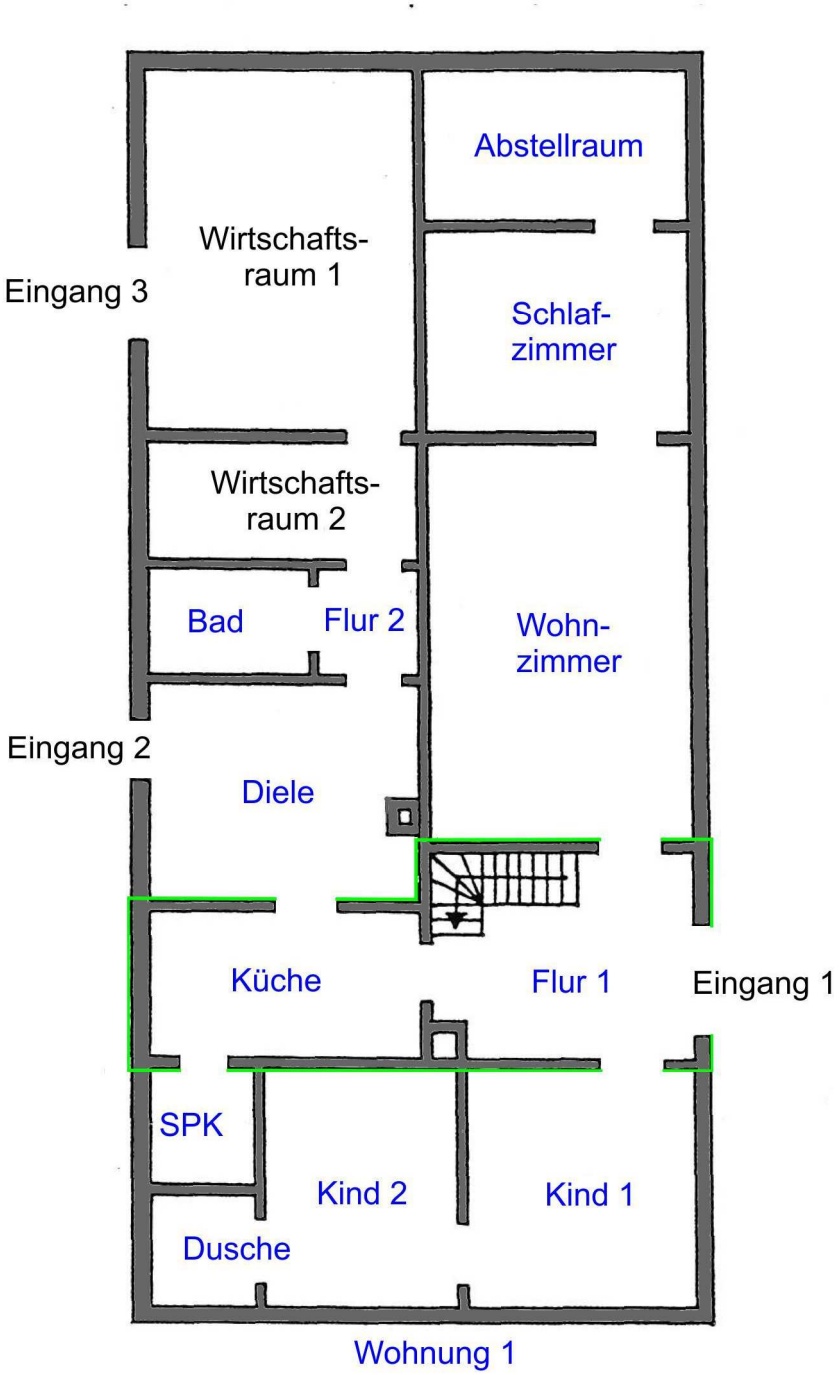
Bild 6

Bild 7

Bild 8

**Grundrisse** (Skizzen ohne Maßstab)

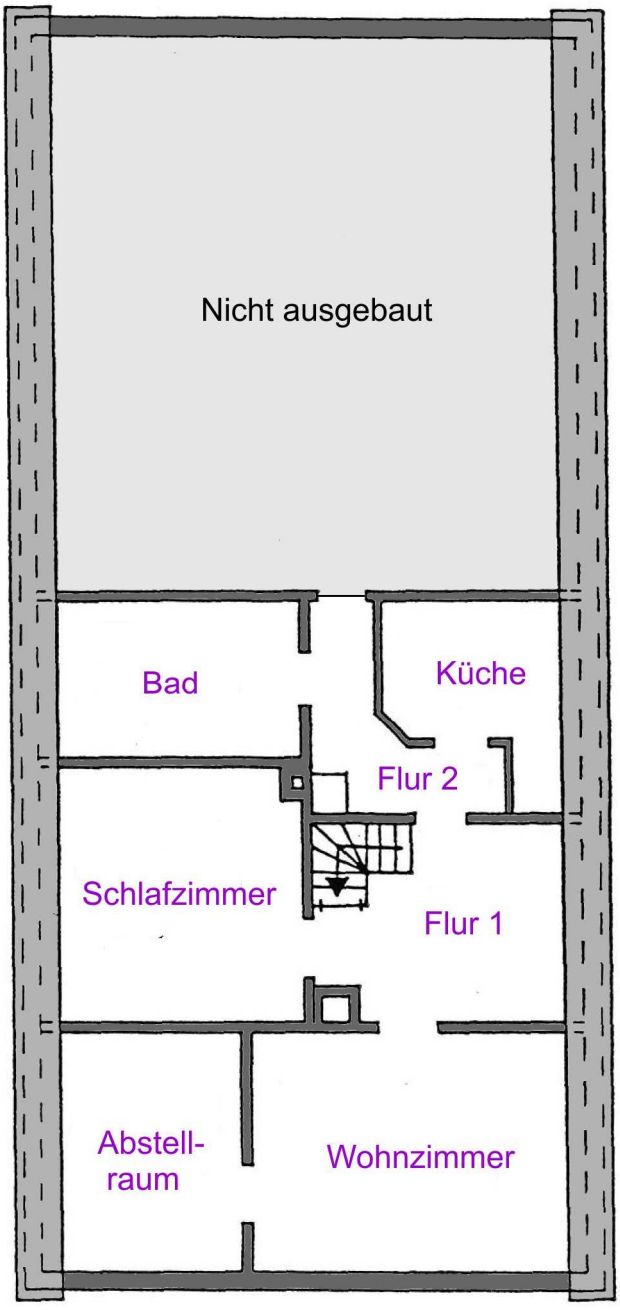
Erdgeschoss




Grundriss gemäß Verkehrswertgutachten vom 09.02.2001

- ÖRTLICH NICHT ÜBERPRÜFT! -

Dachgeschoss




Wohnung 2

Grundriss gemäß Verkehrswertgutachten vom 09.02.2001

- ÖRTLICH NICHT ÜBERPRÜFT! -

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

**(Erstellt am 15.06.2023)**

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Allenbostel 19, 29582 Hanstedt, Kreis Uelzen - Allenbostel
Gemarkung: 2485 (Allenbostel), Flur: 2, Flurstück: 152/45

Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 08903432**
Bodenrichtwert: 29 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche
Geschosszahl: I
Grundstücksfläche: 1.600 m²
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0876002_grundstucksflache.pdf
Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.01988&lng=10.35511&zoom=15.22&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01

# Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

## Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

## Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

## Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

## Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de [2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte
2. https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

## Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

## Landkreis Uelzen

**Umrechnungstabelle: 0890002**

**Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1000,00)**

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

| Fläche in m² | Umrechnungskoeffizient |
|---|---|
| 200,00 | 1,17 |
| 300,00 | 1,13 |
| 400,00 | 1,10 |
| 500,00 | 1,08 |
| 600,00 | 1,06 |
| 700,00 | 1,04 |
| 800,00 | 1,03 |
| 900,00 | 1,01 |
| 1000,00 | 1,00 |
| 1100,00 | 0,99 |
| 1200,00 | 0,98 |
| 1300,00 | 0,97 |
| 1400,00 | 0,96 |
| 1500,00 | 0,95 |
| 1600,00 | 0,94 |
| 1700,00 | 0,94 |
| 1800,00 | 0,93 |
| 1900,00 | 0,92 |
| 2000,00 | 0,92 |
| 2100,00 | 0,91 |
| 2200,00 | 0,91 |
| 2300,00 | 0,90 |
| 2400,00 | 0,90 |
| 2500,00 | 0,89 |

Beispiel:

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert | 120<br>----------<br>W f1000,00 |
| Fläche des Richtwertgrundstücks | 1000,00 m² |
| individuelle Grundstücksfläche | 1200,00 m² |
| Bodenrichtwert (1200,00 m²) | 120 €/m² * 0,98<br>----------<br>--<br>1,00<br>**= rd. 118 €/m²** |