

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

Auftragsnummer: **015-2023**

Datum: 03.06.2023

## **GUTACHTEN** **nach dem äußeren Anschein** über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen  
Geschäftsbuchnummer: **7 K 30/22**  
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren  
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebautes Grundstück  
Adresse: 29584 Himbergen – Groß Thondorf, Melkwech 10  
Grundbuch: Groß Thondorf      Blatt: 320      Lfd.-Nr.: 1  
Gemarkung: Groß Thondorf      Flur: 7      Flurstück(e): 34/5  
Wertermittlungstichtag: Groß Thondorf  
Verkehrswert: **270.000,00 € (nach dem äußeren Anschein)**



Grundstücksgröße: 826 m<sup>2</sup>  
Gebäudeart: Freistehendes Einfamilienhaus  
Gebäudetyp: Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss  
Baujahr: 1995  
Bauweise: Massivbauweise  
Wohnfläche: ca. 140,8 m<sup>2</sup>  
Zustand: Vermutlich: Ausreichend  
Nebengebäude: Einzelcarport mit Abstellraum

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

### Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 15 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

## **HINWEIS:**

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 den äußeren Anschein nicht vermietet und wird vermutlich durch einen Eigentümer selber genutzt.*

- 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)?

*Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.*

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit das Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen für Hausschwamm festgestellt, so dass kein Verdacht auf Hausschwamm besteht.*

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise.*

- 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     |
|-----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1       | Auftrag.....                                                     | 4         |
| 1.2       | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen .....     | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                         | <b>6</b>  |
| 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 .....                | 8         |
| 2.7       | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                 | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>10</b> |
| 3.1       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 10        |
| 3.2       | Einfamilienhaus .....                                            | 10        |
| 3.3       | Carport .....                                                    | 13        |
| 3.4       | Außenanlagen .....                                               | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>15</b> |
| 4.1       | Verfahrenswahl mit Begründung.....                               | 15        |
| 4.2       | Bodenwertermittlung .....                                        | 16        |
| 4.3       | Sachwertermittlung .....                                         | 18        |
| 4.4       | Vergleichswertermittlung.....                                    | 24        |
| 4.5       | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....        | 26        |
| <b>5.</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>28</b> |
| 5.1       | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 28        |
| 5.2       | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 28        |
| 5.3       | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 28        |
| <b>6.</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>29</b> |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                 |                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|----------------|
| Auftraggeber:                            | Amtsgericht Uelzen<br>Fritz-Röver-Straße 5<br>29525 Uelzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                 |                |
| Auftragseingang:                         | 11.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                 |                |
| Geschäfts-Nr.:                           | 7 K 30/22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                 |                |
| 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 „ <b>lastenfrei</b> “ 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 und einem Carport bebautes Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                 |                |
| Adresse:                                 | 29584 Himbergen – Groß Thondorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                 |                |
| Grundbuch:                               | Groß Thondorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Blatt: 320 | Lfd.-Nr. 1      |                |
| Gemarkung:                               | Groß Thondorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Flur: 7    | Flurstück: 34/5 | Fläche: 826 m² |
| Wertermittlungsstichtag:                 | 30.05.2023 (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:                        | 30.05.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                 |                |
| Anmerkung:                               | Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 13.03.2023 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung <b>nach dem äußeren Anschein</b> 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 13.03.2023
- Einsichtnahme ins Grundbuch (Grundbuchauszug vom 09.03.2023; bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 03.05.2023)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 03.05.2023)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 15.05.2023)
- Auskunft der Samtgemeinde Bevensen – Ebstorf zur beitragsrechtlichen Situation (telefonisch am 17.05.2023)
- Bereitstellung der Bauakte durch den Landkreis Uelzen (persönlich abgeholt am 17.05.2023). Hieraus wurden folgende Unterlagen kopiert:
  - Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses vom 10.04.1995
  - Baubeschreibung und Berechnungen (Grundflächen, umbauter Raum, Wohnfläche etc.) für den Neubau eines Einfamilienhauses vom 10.04.1995
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für den Neubau eines Einfamilienhauses vom 10.04.1995
  - Baugenehmigung vom 08.08.1995 für die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie das Anlegen eines Einstellplatzes
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2023 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2022) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Bereitstellung eines Exposés (vermutlich aus 2014) durch den Bevollmächtigten der Schuldnerin (E-Mail vom 30.03.2023)

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                                                  | Niedersachsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Landkreis:                                                   | Uelzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ort und Einwohnerzahl:                                       | Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (ca. 26.000 Einwohner); Gemeinde Himbergen (ca. 1.700 Einwohner); Ortsteil Groß Thondorf (ca. 300 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Überörtliche Anbindung<br>/ Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | <u>Nächstgelegene größere Orte:</u><br>Himbergen (ca. 4 km südöstlich); Bad Bevensen (ca. 9 km südwestlich); Uelzen (ca. 20 km südwestlich); Lüneburg (ca. 24 km nordwestlich)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Hannover (ca. 110 km südwestlich)<br><br><u>Überörtliche Straßenanbindung:</u><br>Kreisstraße K4 von Himbergen an die Landesstraße L232 in Bostelwiebeck<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Lüneburg-Nord (ca. 35 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Bad Bevensen; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt (ca. 9 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Hamburg-Fuhlsbüttel (ca. 75 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innerörtliche Lage:<br>(vgl. Anlage 2)             | Ortslage, außerhalb des Dorfkerns; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsmitte beträgt ca. 350 m</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4,5 km (Himbergen)</li><li>• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 200 m (Bus)</li><li>• Schulen ca. 4,5 km (Himbergen)</li><li>• Kindertagesstätte ca. 4,5 km (Himbergen)</li><li>• Verwaltung ca. 4,5 km (Gemeindebüro Himbergen)</li></ul> |
| Art der Bebauung und<br>Nutzungen in der Umgebung: | Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Beeinträchtigungen:                                | Keine (lageüblich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Topografie:                                        | Eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Groß Thondorf als Dorf ohne Versorgungsfunktion im nordwestlichen Bereich des Landkreises Uelzen wird als "einfache Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjekts in Groß Thondorf wird trotz des ruhigen Wohnumfeldes, aber auf Grund der fehlenden örtlichen Infrastruktur ebenfalls als "einfache Wohnlage" beurteilt.

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Straßenfront:     | ca. 38 m<br>ca. 21 m                                                                                                                                            | Melkwech<br>Schoolwech |
| Tiefe:            | ca. 21 – 22 m (vom Melkwech aus)                                                                                                                                |                        |
| Grundstücksgröße: | 826 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |                        |
| Bemerkungen:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)</li><li>• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)</li></ul> |                        |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                       | Beide Straße sind Anliegerstraßen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Straßenausbau:                                    | Beide Straßen sind ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung, keine Gehwege, Parkmöglichkeiten auf unbefestigtem Seitenstreifen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:      | Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefon- und Glasfaseranschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:  | Carport 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 ( <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT</a> ) 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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Gemäß Grundbuchauszug vom 09.03.2023 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Groß Thondorf, Blatt 320 keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).                                                                              |
| Anmerkung:                            | Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.                                                                                                                       |
| 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 "Grünfläche, Parkanlage" 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:

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 als abgabefrei bewertet.

Anmerkung:

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

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaut.
- Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt zwei Pkw-Stellplätze, von denen einer in einem Carport ist.
- 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

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | Freistehendes Einfamilienhaus (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)                                                                                                           |
| Baujahr:          | 1995 (gemäß Bauakte)                                                                                                                                                                                          |
| Modernisierungen: | Das Gebäude wurde nach dem äußeren Anschein nicht wesentlich modernisiert.                                                                                                                                    |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.                                                                                                                                                                     |
| 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 rotem Verblendmauerwerk; rotes Dach; weiße Fenster                                                                                                                                                |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Vorbemerkungen:

Nach dem äußeren Anschein gibt es zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten, obwohl das Objekt nur als Einfamilienhaus genehmigt wurde. Folglich wird das Objekt nur mit einer Wohneinheit bewertet. Die **Wohnfläche** von **rd. 140,8 m<sup>2</sup>** wurde auf der Grundlage der unterstellten und örtlich nicht überprüften Grundrissen (siehe

Anlage 5), die aus den vorliegenden Grundrissen, dem äußeren Anschein und den Fotos aus dem Exposé abgeleitet wurden, zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

Erdgeschoss:

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| Windfang   | rd. 4,6 m <sup>2</sup>  |
| Flur 1     | rd. 5,8 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1   | rd. 11,5 m <sup>2</sup> |
| Bad 1      | rd. 4,4 m <sup>2</sup>  |
| Küche 1    | rd. 9,8 m <sup>2</sup>  |
| HWR        | rd. 3,1 m <sup>2</sup>  |
| Wohnzimmer | rd. 23,9 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2   | rd. 20,2 m <sup>2</sup> |

Dachgeschoss:

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| Flur 2   | rd. 6,1 m <sup>2</sup>  |
| Bad 2    | rd. 4,8 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 3 | rd. 20,0 m <sup>2</sup> |
| Küche 2  | rd. 9,9 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 4 | rd. 16,7 m <sup>2</sup> |

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

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fundamente:       | Beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Umfassungswände:  | Massiv, Verblendmauerwerk, baujahrstypische Wärmedämmung                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innenwände:       | Vermutlich: Massiv; Leichtbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Treppen:          | <u>Geschosstreppe:</u><br>Vermutlich: Stahlbetonkonstruktion; Stufen aus Beton mit Fliesen; Handlauf aus Holz<br><br><u>Zugang Dachraum:</u><br>Vermutlich: Einschubtreppe aus Holz                                                                                                                     |
| Hauseingänge:     | <u>Eingang 1:</u><br>Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Eingangspodest<br><br><u>Eingang 2:</u><br>Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt; Eingangspodest                                                                                                                          |
| Dach:             | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Krüppelwalmdach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton), vermutlich auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt, oberste Geschossdecke vermutlich baujahrstypisch gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                           |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwassernetz                                                                                                                                                                  |
| Elektroinstallation:    | Vermutlich: Mittlere Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter, Sat-Anlage |
| Heizung:                | Vermutlich: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff (Therme vermutlich Baujahr 1996); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen                                                                          |
| Lüftung:                | Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                        |
| Warmwasserversorgung:   | Vermutlich: Zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher                                                                                                                                               |

### 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: Mittlere Ausstattung (Fliesen, Laminat)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wandbekleidungen:      | Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel in den Küchen; Fliesen in den Bädern ca. 2,0 m bzw.. raumhoch)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Deckenbekleidungen:    | Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Raufasertapeten mit Anstrich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fenster:               | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; mittlere Beschläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Türen:                 | Vermutlich: Mittlere Füllungstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt; mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sanitäre Installation: | Übliche Wasser- und Abwasserinstallation<br><br><u>Bad 1:</u><br>Vermutlich: Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung, Entlüftung über Fenster<br><br><u>Bad 2:</u><br>Vermutlich: Badewanne, WC, Waschbecken, mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung, Entlüftung über Fenster<br><br><u>Sonstige Installationen:</u><br>Vermutlich: Küchenanschlüsse (EG + DG); Waschmaschinenanschluss im HWR; Außenwasserhahn |
| Grundrissgestaltung:   | Zweckmäßig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anmerkung:             | Der Grundriss würde nach dem äußeren Anschein eine Nutzung mit zwei Wohneinheiten ermöglichen. Diese Nutzung bedarf aber einer baubehördlichen Genehmigung, da das Objekt gemäß der vorliegenden Baugenehmigung als "Einfamilienhaus" genehmigt wurde.                                                                                                                                                                                      |

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

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:       | Eingangspodeste, Dachgaube                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Besondere Einrichtungen:  | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Besonnung und Belichtung: | Vermutlich: Ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bauschäden und Baumängel: | Wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin nicht festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein befriedigend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Es muss unterstellt werden, dass es einen leicht erhöhten Renovierungsbedarf gibt, der aber zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 noch nicht als wertbeeinflussend beurteilt wird. Die Ausstattungsstandardstufe wird mit 2,5 beurteilt, was einer für das Baujahr mittleren Ausstattung entspricht. |

### 3.3 Carport

|                          |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:              | Freistehendes Einzelcarport mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)                                                                                                                                       |
| Baujahr:                 | Vermutlich um 2000                                                                                                                                                                                                                  |
| Anmerkung:               | In der Bauakte befinden sich keine Unterlagen für das Carport. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Gebäude genehmigungsfrei errichtet werden durfte.                                                                 |
| Nutzung:                 | Ein Kfz-Stellplatz und ein Abstellraum                                                                                                                                                                                              |
| Konstruktionsart:        | Holzkonstruktion                                                                                                                                                                                                                    |
| Fundamente:              | Vermutlich: Sockelfundamente aus Beton                                                                                                                                                                                              |
| Umfassungswände:         | Holzkonstruktion                                                                                                                                                                                                                    |
| Dach:                    | Flachdach mit Abdichtung                                                                                                                                                                                                            |
| Eingänge:                | Holztür                                                                                                                                                                                                                             |
| Ausstattungsmerkmale:    | Stromanschluss                                                                                                                                                                                                                      |
| Bodenbelag:              | Betonverbundsteinpflaster                                                                                                                                                                                                           |
| Besondere Bauteile:      | Keine                                                                                                                                                                                                                               |
| Besondere Einrichtungen: | Vermutlich: Keine                                                                                                                                                                                                                   |
| Mängel und Schäden:      | Es wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.                                                                   |
| Allgemeinbeurteilung:    | Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard wird für ein Carport mit „mittel“ beurteilt, was einer einfachen Garage entspricht. |

### **3.4 Außenanlagen**

- Umfang:
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentlich Netz
  - Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse
  - Gartenanlage und Bepflanzung
  - Einfriedungen
  - Gartenhaus
  - Holzlager

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach und machen einen normal gepflegten 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 21).

##### 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 ImmoWertV 21). 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 und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

### **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 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 nicht für das hier vorliegende Objekt, die nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden. 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 Wertermittlungstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

#### 4.2.2 Bodenwertberechnung

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand             |                          | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 30,00 €/m <sup>2</sup> | E1          |
|                                                                              |                          |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2023          | 30.05.2023           | × 1,00           | E2          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                         |                 |                          |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|----|
| Lage                                                                                | mittlere Lage           | gute Lage       | × 1,10                   | E3 |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | M (gemischte Baufläche) | MD (Dorfgebiet) | × 1,00                   | E4 |
| Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                         |                 | = 33,00 €/m <sup>2</sup> | E5 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 1100                    | 826             | × 1,04                   | E6 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land          | baureifes Land  | × 1,00                   |    |
| Vollgeschosse                                                                       | I                       | I               | × 1,00                   |    |
| <b>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                         |                 | = 34,32 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |                          | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = 34,32 €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche                                                            | × 826 m <sup>2</sup>     |             |
| <b>Beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = 28.348,32 €            |             |
|                                                                   | <b>rd. 28.300,00 €</b>   |             |

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

##### E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m<sup>2</sup>** 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 in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich in einem Dorf wird als bessere Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein Zuschlag von 10 % (= Korrekturfaktor von 1,10) vorgenommen wird.

##### 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 m<sup>2</sup> abzustellen (siehe GMD NDS 2023), so dass hierfür (nicht für die Bodenwertermittlung) ein Bodenwertniveau von rd. 32,50 €/m<sup>2</sup> 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, die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen (siehe Anlage 7).

## 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 mit-erfasst 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   | Carport         |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                   |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 196,60 m²         | 30,00 m²        |
| <b>Baupreisindex (BPI) 30.05.2023 (2010 = 100)</b> | 176,4             | 176,4           |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                   |                 |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 940,00 €/m² BGF   | 245,00 €/m² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.658,16 €/m² BGF | 432,18 €/m² BGF |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                   |                 |
| • Normgebäude                                      | 325.994,26 €      | 12.965,40 €     |
| • Zu-/Abschläge                                    |                   |                 |
| • besondere Bauteile                               | 18.000,00 €       |                 |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |                 |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,000             | 1,000           |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 343.994,26 €      | 12.965,40 €     |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                   |                 |
| • Modell                                           | linear            | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 70 Jahre          | 30 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 42 Jahre          | 7 Jahre         |
| • Faktor                                           | 0,6               | 0,2333          |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 206.396,56 €      | 3.024,83 €      |

|                                                          |   |                     |
|----------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>             |   | <b>209.421,39 €</b> |
| <b>Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>             | + | <b>10.000,00 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b> | = | <b>219.421,39 €</b> |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>              | + | <b>28.300,00 €</b>  |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                              | = | <b>247.721,39 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                   | x | <b>1,25</b>         |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>             | = | <b>309.651,74 €</b> |
| <b>Marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                   | - | <b>31.000,00 €</b>  |
| <b>Bereinigter marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | = | <b>278.651,74 €</b> |

|                                                          |     |                     |
|----------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>Bereinigter marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> | =   | <b>278.651,74 €</b> |
| <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | -   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>(Marktangepasster) Sachwert</b>                       | =   | <b>278.651,74 €</b> |
|                                                          | rd. | <b>279.000,00 €</b> |

#### 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) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| Nutzungsgruppe:            | Ein- und Zweifamilienhäuser            |
| Anbauweise:                | freistehend                            |
| Gebäudetyp:                | EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG |
| Ausstattungsstandardstufe: | 2,5 (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                                   | 790,00                          | 0,0                         | 0,00                                 |
| 2                                   | 875,00                          | 50,0                        | 437,50                               |
| 3                                   | 1.005,00                        | 50,0                        | 502,50                               |
| 4                                   | 1.215,00                        | 0,0                         | 0,00                                 |
| 5                                   | 1.515,00                        | 0,0                         | 0,00                                 |
| Gewogene, standardbezogene NHK 2010 |                                 |                             | = 940,00                             |
|                                     |                                 |                             | <b>rd. 940,00</b>                    |

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex 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.

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Gebäude: Einfamilienhaus |                    |            |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Besondere Bauteile       | Herstellungskosten | Begründung |
| - Eingangspodeste        | 4.000,00 €         |            |
| - Gaube                  | 14.000,00 €        |            |
| <b>Summe</b>             | <b>18.000,00 €</b> |            |

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### 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 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 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. Da im vorliegenden Fall keine Modernisierungen unterstellt werden, ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) abzüglich Gebäudealter (2023 – 1995 = 28 Jahre) mit (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren.

### 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       | 500,00 €             |
| - Einfriedungen und Sichtschutz        | 1.500,00 €           |
| - Gartenhaus                           | 500,00 €             |
| - Holzlager                            | 500,00 €             |
| <b>Summe</b>                           | <b>10.000,00 €</b>   |

### 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 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt bei einem vorläufigen Sachwert von 248.000,00 €, einem Bodenwertniveau von 32,50 €/m<sup>2</sup> (33,00 €/m<sup>2</sup> normiert von 1.100 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>) im Landkreis Uelzen, einer Restnutzungsdauer von 42 Jahren, einer Ausstattungsstandardstufe von 2,5, einer Wohnfläche von 140,8 m<sup>2</sup>, einer Grundstücksfläche von 826 m<sup>2</sup>, einer Gebäudeart Einfamilienhaus, einer Gebäudekonstruktion Massiv und einer Garage (das vorhandene Carport wurde wie eine einfache Garage bewertet) ein Sachwertfaktor von 1,27. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

#### **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 10 % berücksichtigt, dass die aktuellen Preise unter das Niveau von 2022 gesunken sind.

#### **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 Werteeinfluss 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. Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

## 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 Vergleichsverfahrens 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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Abgabenfreier Vergleichsfaktor</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 2.281,00 €/m <sup>2</sup> | E1          |
|                                                                               |                             |             |

| II. Anpassung des Vergleichsfaktors                         |                  |                  |                             |    |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|----|
|                                                             | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor            |    |
| Lageregion                                                  | Landkreis UE     | Landkreis UE     | x 1,00                      | E1 |
| Stichtag                                                    | 01.01.2023       | 30.05.2023       | x 1,00                      | E2 |
| Unterkellerung                                              | vorhanden        | nicht vorhanden  | x 0,99                      | E3 |
| Gebäudeart                                                  | EFH              | EFH              | x 1,00                      | E3 |
| Baujahr                                                     | 1992             | 1995             | x 1,02                      | E3 |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                | 120              | 140,8            | x 0,92                      | E3 |
| Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]                          | 1.100            | 826              | x 0,96                      | E3 |
| Ausstattungsstandard                                        | mittel           | mittel           | x 1,00                      | E4 |
| <b>Vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b> |                  |                  | = 2.034,32 €/m <sup>2</sup> |    |

| <b>III. Ermittlung des Vergleichswerts</b>       |                         |    |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----|
| Vorläufiger relativer Vergleichswert             | <b>2.034,32 €/m²</b>    |    |
| Wohnfläche [m²]                                  | x 140,8 m²              |    |
| Vorläufiger absoluter Vergleichswert             | <b>= 286.432,26 €</b>   |    |
| Zu-/Abschläge absolut                            | - 3.000,00 €            | E5 |
| Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert | <b>= 283.432,26 €</b>   |    |
| Marktübliche Zu-/Abschläge                       | - 28.000,00 €           | E6 |
| Vorläufiger bereinigter absoluter Vergleichswert | <b>= 255.432,26 €</b>   |    |
| Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 0,00 €                | E7 |
| <b>Vergleichswert</b>                            | <b>= 255.432,26 €</b>   |    |
|                                                  | <b>rd. 255.000,00 €</b> |    |

#### 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. 32,50 €/m² (33,00 €/m² normiert von 1.100 m² auf 1.000 m²) ein Vergleichsfaktor von rd. 2.281,00 €/m², der sich auf den Landkreis Uelzen bezieht. Für die Lage in Groß Thondorf ist keine weitere Anpassung vorzunehmen.

##### E2

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2023. Auf Grund der geringen zeitlichen Abweichung wird 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 (1995 statt 1992 => 1,02), der Wohnfläche (140,8 m² statt 120,0 m² => 0,92), der Grundstücksgröße (826 m² statt 1.100 m² => 0,96) und der Unterkellerung (nicht vorhanden statt vorhanden => 0,99) vorgenommen.

##### E4

Der Ausstattungsstandard entspricht einer dem Baujahr entsprechenden mittleren Ausstattung, weshalb hier keine Anpassung vorgenommen wird.

##### E5

- Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen dem üblichen Maß von 3 % entsprechenden Anteil an Zuschlägen, besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen, die keinen Einfluss auf die Wohnfläche haben (hier die Gaube), so dass hier ein Abschlag von 3.000,00 € vorzunehmen ist.
- Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Carport statt einer Garage. Da das Carport auf Grund seines Ausstattungsstandards im Sachwertverfahren wie eine einfache Garage bewertet wurde, wird hier auch kein Abschlag vorgenommen.

Um den Vergleichswert zu bereinigen, wird ein Abschlag von 3.000,00 € vorgenommen.

##### E6

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die besondere Lage auf dem Grundstücksmarkt (steigende Bauzinsen => geringe Nachfrage) durch einen zusätzlichen Abschlag von rd. 10 % = 28.000,00 € berücksichtigt.

##### E7

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

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Sachwert</b>       | <b>rd. 279.000,00 €</b> |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>rd. 255.000,00 €</b> |

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

- Objektart (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- Datenqualität (Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten).

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als ausreichend beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren, aber nicht für alle Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität ebenfalls das Gewicht 0,75 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,50 zugeordnet.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[279.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 255.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \underline{\underline{271.000,00 \text{ €}}}$$

#### 4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 270.000,00 €, 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 und einem Carport bebautes Grundstück |        |     |            |      |
| Adresse:                     | 29584 Himbergen - Groß Thondorf, Melkwech 10                        |        |     |            |      |
| Grundbuch:                   | Groß Thondorf                                                       | Blatt: | 320 | Lfd.-Nr.   | 1    |
| Gemarkung:                   | Groß Thondorf                                                       | Flur:  | 7   | Flurstück: | 34/5 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 mit rd.

**270.000,00 €**  
**in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

Wieren, den 03.06.2023

---

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

|                      |                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BauGB:</b>        | Baugesetzbuch                                                                                                                                        |
| <b>BauNVO:</b>       | Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke                                                                         |
| <b>BGB:</b>          | Bürgerliches Gesetzbuch                                                                                                                              |
| <b>ImmoWertV 21:</b> | Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022 |
| <b>ZVG:</b>          | Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung                                                                                         |
| <b>SW-RL:</b>        | Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts                                                                                         |
| <b>VW-RL:</b>        | Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts                                                         |
| <b>EW-RL:</b>        | Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts                                                                                  |
| <b>WertR:</b>        | Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken                                          |
| <b>WMR:</b>          | Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung                                 |
| <b>GEG:</b>          | Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden             |
| <b>NBauO:</b>        | Niedersächsische Bauordnung                                                                                                                          |
| <b>NKAG</b>          | 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 01.01.2023) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte – Bauland
- 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](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](https://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 30.05.2023

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230530-28856-060900

**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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))
- Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)
- Aktualität:** 30.05.2023
- Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20230530-28856-060900



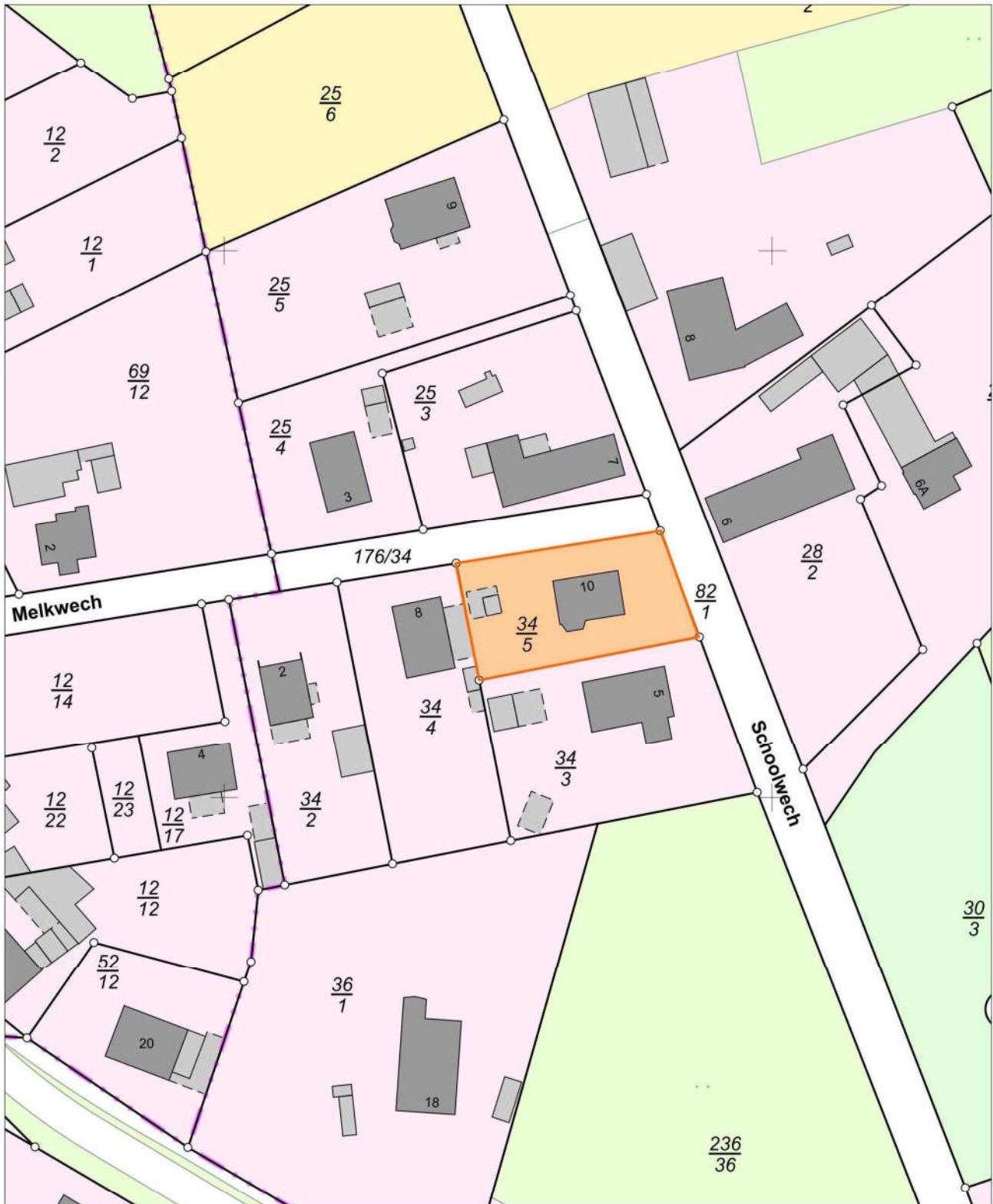
# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Himbergen  
Gemarkung: Groß Thondorf  
Flur: 7 Flurstück: 34/5

## Liegenschaftskarte 1:1000 (ohne Maßstab)

Erstellt am 13.03.2023  
Aktualität der Daten 11.03.2023

N = 5888045



N = 5887825

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

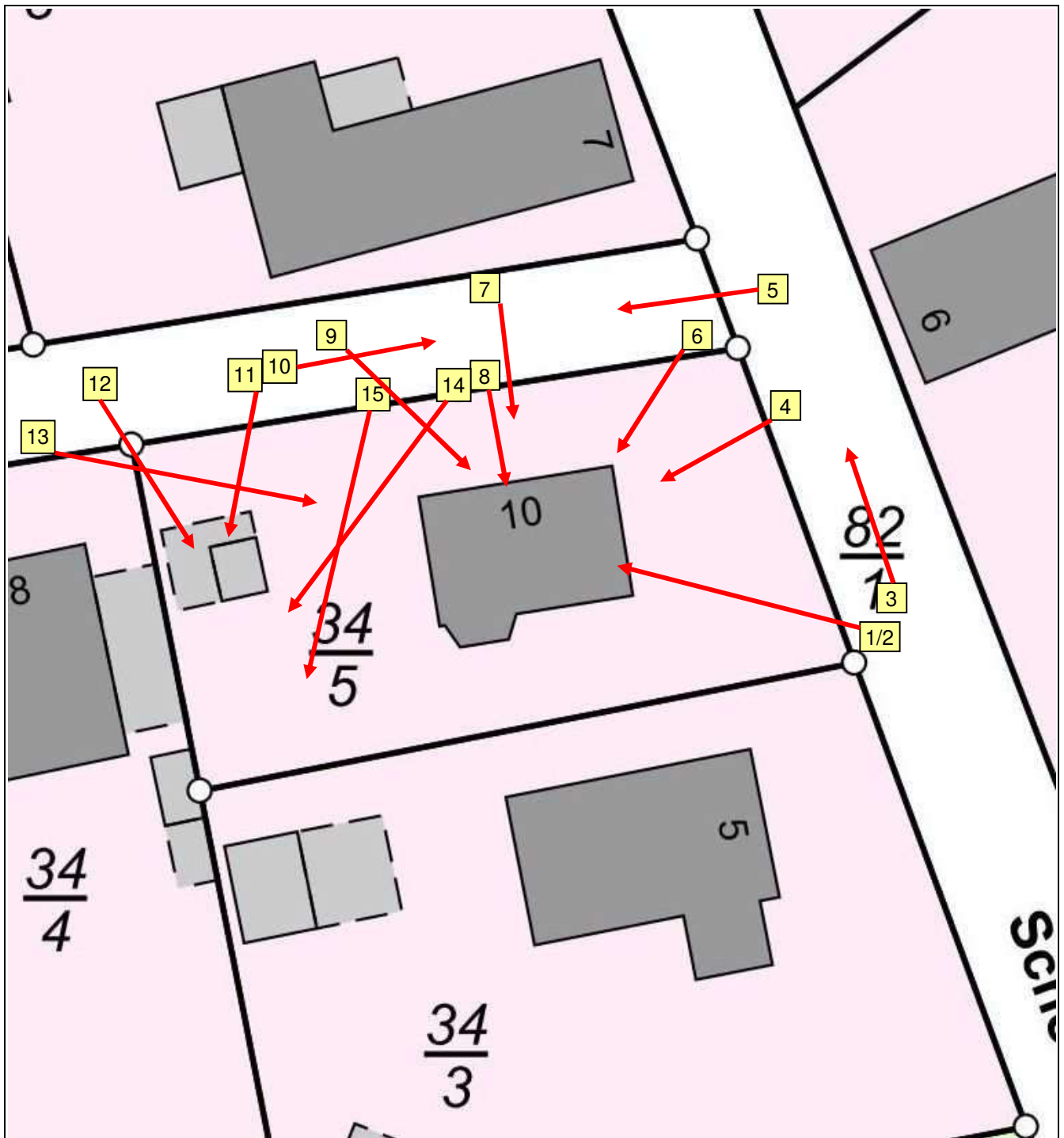
### Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns  
Rathausstraße 3  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 230072

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



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14

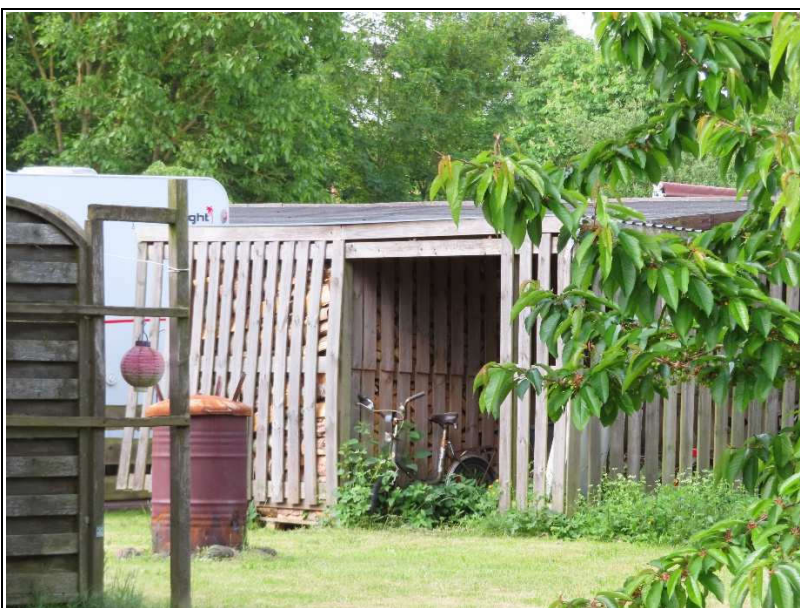
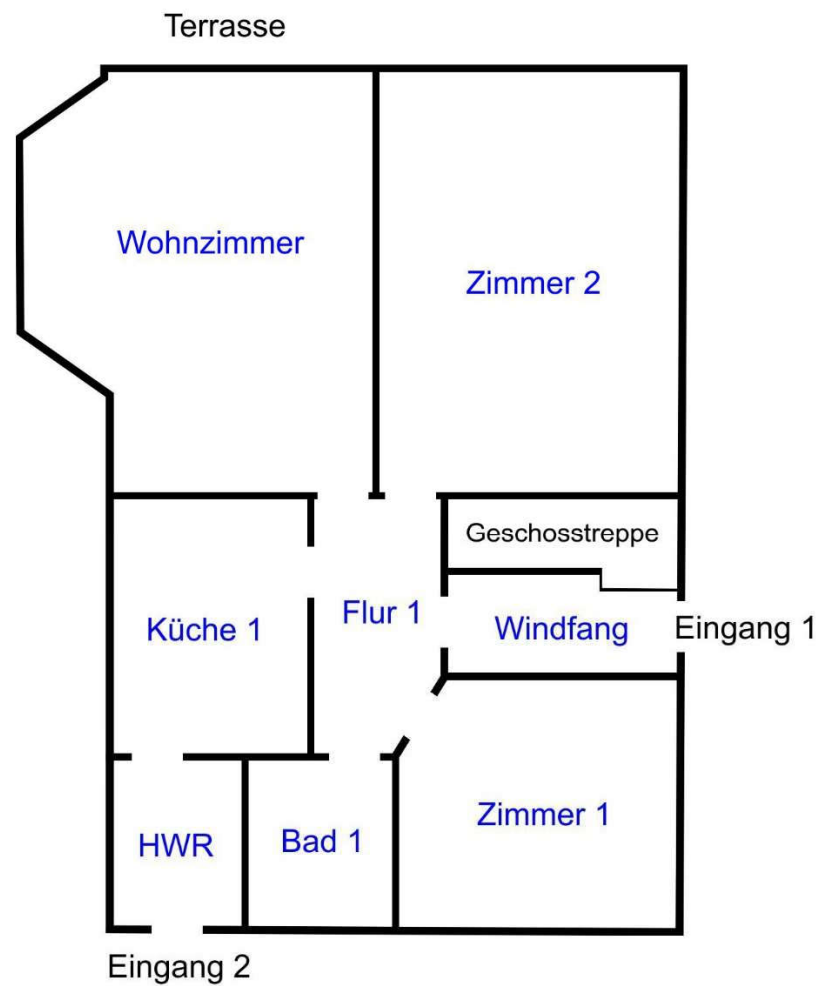


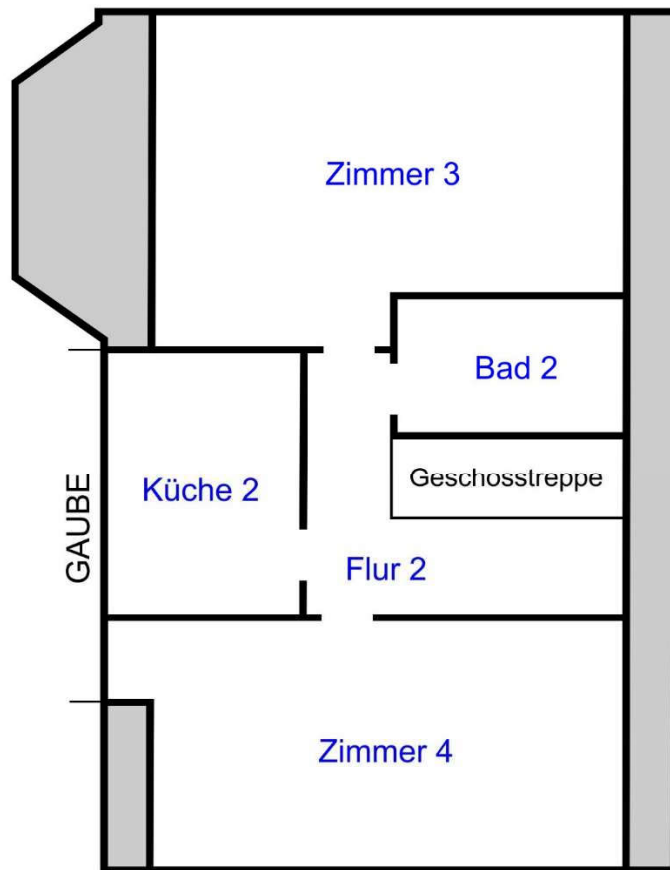
Bild 15

**Grundrisse** (Skizzen ohne Maßstab)

Erdgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.03.2023)

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

Adresse: Melkwech 10, 29584 Himbergen, Görde - Groß Thondorf  
Gemarkung: 2615 (Groß Thondorf), Flurnummer: 7, Flurstück: 34/5

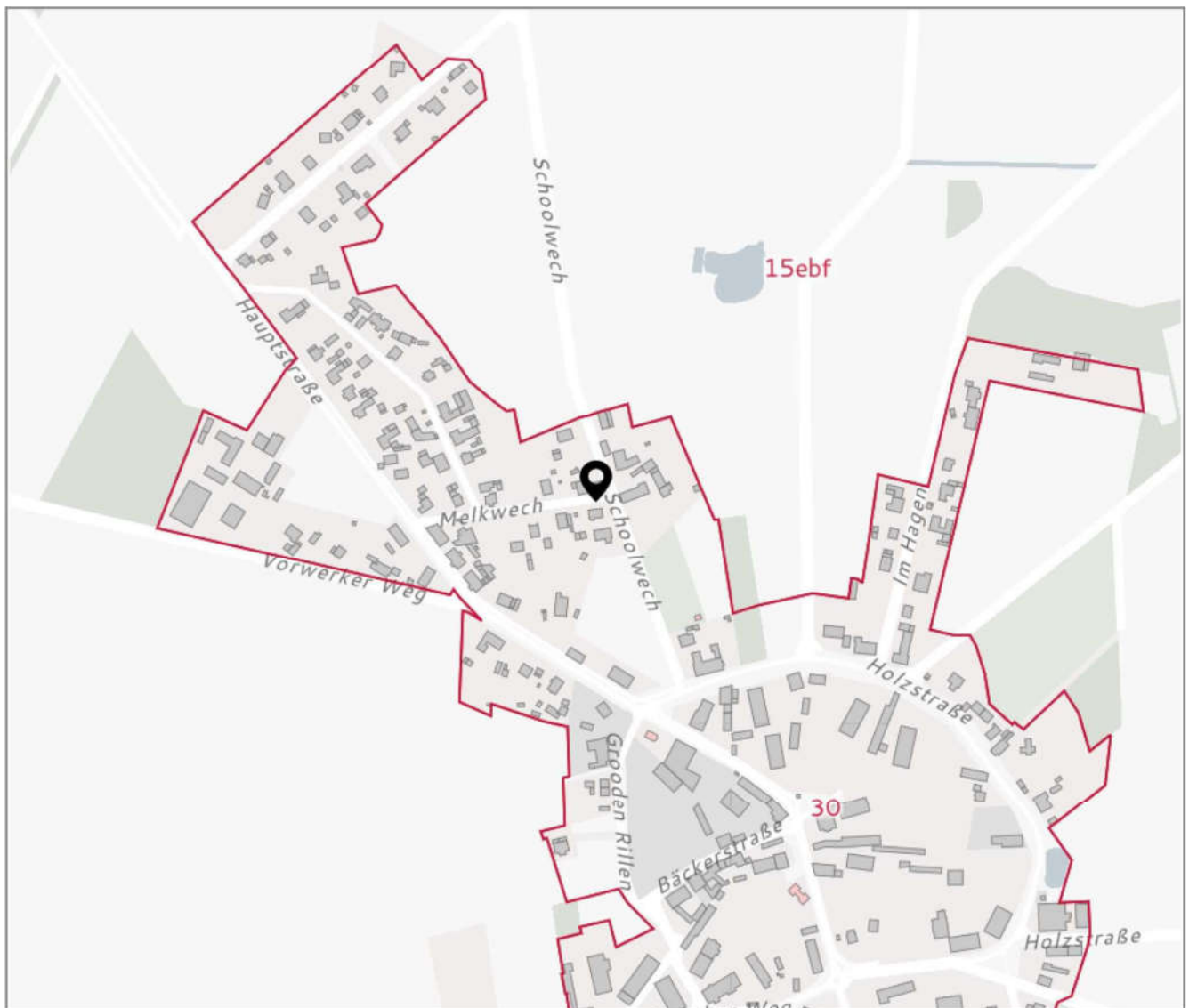


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

## Bodenrichtwertzonen

**Bodenrichtwertzone: 08903341**

Bodenrichtwert: 30 €/m<sup>2</sup>

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 1.100 m<sup>2</sup>

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2023/0876002\\_grundstucksflache.pdf](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?](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.12873&lng=10.69885&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)

[lat=53.12873&lng=10.69885&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.12873&lng=10.69885&zoom=15.00&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<sup>[1]</sup> 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<sup>[2]</sup> 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>

## 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 m<sup>2</sup>    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:

|                                          |                                  |
|------------------------------------------|----------------------------------|
|                                          | 120                              |
| Bodenrichtwert                           | -----                            |
|                                          | W f1000,00                       |
| Fläche des Richtwertgrundstücks          | 1000,00 m <sup>2</sup>           |
| individuelle Grundstücksfläche           | 1200,00 m <sup>2</sup>           |
|                                          | 120 €/m <sup>2</sup> * 0,98      |
| Bodenrichtwert (1200,00 m <sup>2</sup> ) | -----                            |
|                                          | --                               |
|                                          | 1,00                             |
|                                          | <b>= rd. 118 €/m<sup>2</sup></b> |