

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Geschäftsstelle beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Lüneburg

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung

für das Grundstück

Gemeinde, Gemarkung

Straße, Hausnummer

Schwiebau, Linden

Untere Dorfstraße 7

Flur	Flurstücke	Fläche in m ²	Grundbuch von	Blatt	Lfd. Nr.
2	51/2	2.864	Linden	127	2

Eigentümer in
Erbengemeinschaft: **ggf. beim Amtsgericht Uelzen unter dem
Aktenzeichen NZS 7 K 33/22 zu erfragen**

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 16.05.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

und

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **16.05.2023**

den Verkehrswert des bebauten und unbelasteten Grundstücks mit

75.000 €

ermittelt.

Gliederung des Gutachtens

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Antrag	3
1.2 Besichtigung und Berichterstattung	3
1.3 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4
1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1 Tatsächliche Merkmale	6
2.1.2 Rechtliche Merkmale	17
2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität	19
2.2 Ermittlungen zum Gebäude	20
2.2.1 Gebäudebeschreibung	20
2.2.1.1 Wohnhaus	20
2.2.1.2 Nebengebäude	23
2.2.1.3 Bilddokumente	24
2.2.2 Außenanlagen	30
2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)	33
2.4 Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)	33
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	34
3.1 Grundlagen	34
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	34
3.1.2 Kaufpreissammlung	34
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur	34
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
3.2.1 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	36
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	37
3.3 Sachwertverfahren	38
3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen	38
3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	42
3.3.3 Bodenwert	42
3.3.4 Vorläufiger Sachwert	45
3.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	46
3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
3.3.7 Sachwert	51
3.4 Verkehrswert	52
4. ERGÄNZENDE ANGABEN	53

1. Vorbemerkungen

1.1 Antrag

Dieses Gutachten über den Verkehrswert ist vom Amtsgericht Uelzen unter der Geschäfts-Nr. NZS 7 K 33/22 beantragt worden. Es wird in einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft benötigt und soll den aktuellen Verkehrswert ausweisen. Lt. Beschluss des Amtsgerichtes Uelzen vom 18.01.2023 ist das im Grundbuch von Linden Blatt 127 unter der laufenden Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück zu bewerten. Dabei handelt es sich um das bebaute Flurstück 51/2 der Flur 2 von Linden, das allein unter der lfd. Nr. 2 im Grundbuch gebucht ist und somit ein Grundstück im Rechtssinn darstellt. Es hat die Lagebezeichnung „Untere Dorfstraße 7“ in der Gemeinde Schwienau.

Das Gutachten enthält antragsgemäß keine Beteiligtennamen. Diese sind bei Bedarf beim Auftraggeber unter dem oben genannten Aktenzeichen zu erfragen. Inhalt und Umfang der Auskunft obliegen dabei dem Amtsgericht Uelzen.

Die Antragsberechtigung ergibt sich aus § 193 Abs. 1 Baugesetzbuch (**BauGB**).

1.2 Besichtigung und Berichterstattung

Das Bewertungsobjekt wurde am 16.05.2023 durch den Gutachterausschuss örtlich besichtigt. Die Immobilie wird als Zweifamilienhausgrundstück genutzt und von einem der Miteigentümer im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Der Bewohner war während der Besichtigung anwesend und ermöglichte das Betreten der Räumlichkeiten im Erd- und Kellergeschoss sowie des Nebengebäudes. Die Dachgeschosswohnung ist ungenutzt, weitgehend geräumt und steht leer. Dem Gutachterausschuss wurden zur Ortsbesichtigung, über die Rechtsanwaltskanzlei der Antragsteller, ein Haustürschlüssel sowie ein Schlüssel für die Wohnung im Dachgeschoss zur Verfügung gestellt, so dass auch diese Räumlichkeiten zugänglich waren und besichtigt werden konnten.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.3 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Tag der Besichtigung und Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss am **16.05.2023**.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Maßgebend für die Wertermittlungsansätze ist der Zustand und Umfang des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

1.4 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Tatsächliche Merkmale

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortslage von Linden, einer kleinen Ortschaft der Gemeinde Schwienau, die dem nordwestlichen Bereich des Landkreises Uelzen zuzuordnen ist, der zur Region Nordostniedersachsen gehört. Der Landkreis hat einen kreisförmigen Zuschnitt und grenzt im Norden an den Landkreis Lüneburg, im Osten an das Kreisgebiet von Lüchow-Danenberg und im Südosten an die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt. Im Uhrzeigersinn folgen die Landkreise Gifhorn sowie der Heidekreis.

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Linden, nördlich der Gemeindefstraße „Untere Dorfstraße“. Die Straße führt östlich in die Feldlage und endet dort als Sackgasse. Dadurch bedingt gibt es keinen Durchgangsverkehr und die Verkehrslage kann als ruhig bezeichnet werden. Die Kreisstraße 12, die von Stadorf zur Bundesstraße 71 führt, verläuft rund 150 m westlich. Die Bundesstraße 71 verbindet Uelzen mit Soltau und verläuft ca. 2 km südlich. Die Lage kann als ruhig und abgelegen bezeichnet werden, es gibt vorherrschend Ziel- und Quellverkehr, aber keinen Durchgangsverkehr.

Linden gehört zur Gemeinde Schwienau in der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf. Die Grenze zum benachbarten Landkreis „Heidekreis“ verläuft rund 12 km westlich. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in Stadorf, dass sich rund 2 km nordöstlich befindet. Die Ortschaft Ebstorf, in der Teilbereiche der Samtgemeindeverwaltung ansässig sind, liegt ca. 7 km nordöstlich entfernt, die Kreisstadt Uelzen befindet sich ca. 15 km östlich.

In Linden sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Im Klosterflecken Ebstorf bestehen Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Badeanstalt mit Hallen- und Freibad, Schulen, Kindergärten usw. sind dort ebenfalls vorhanden. Zusätzlich hat Ebstorf einen Bahnhof an der Eisenbahnstrecke von Uelzen über Soltau nach Bremen.

Die Region ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, dient den gemischten dörflichen Nutzungen. Südlich der Gemeindestraße, nur rund 150 m östlich grenzt eine größere Gewerbefläche mit einem Tischlereibetrieb an.

Die Form der zu bewertenden Fläche und deren nähere Umgebung sind aus den nachfolgenden Kartenausschnitten der Übersichtskarte, der Topographischen Karte 1 : 25 000, der Amtlichen Karte 1 : 5 000 und der Liegenschaftskarte 1 : 1 000 zu erkennen. Alle Kartendarstellungen sind nach Norden orientiert. Das Objekt ist farbig gekennzeichnet.

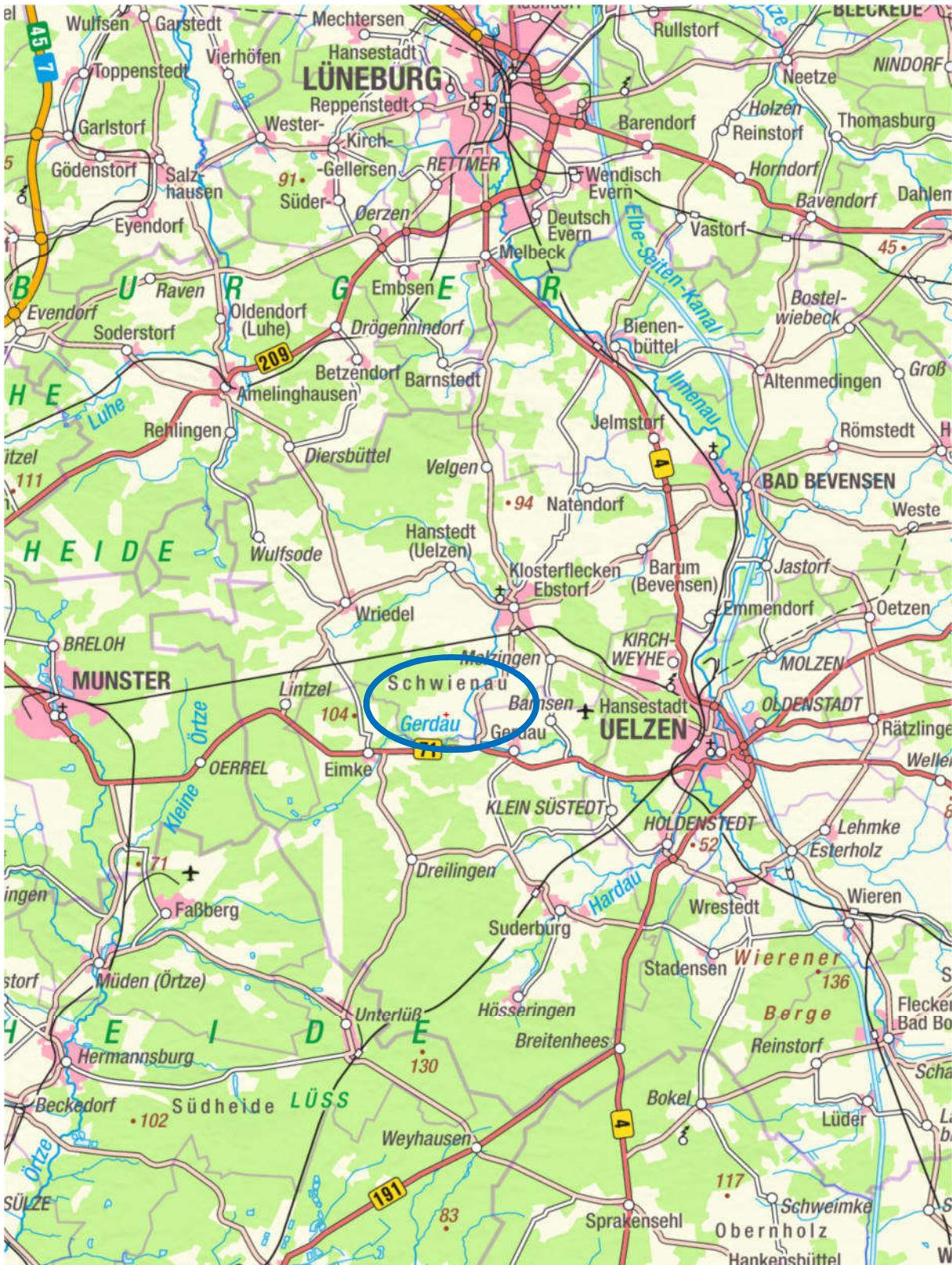


Abbildung 1: Übersichtskarte Niedersachsen 1 : 250 000 (nicht maßstabsgetreu)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

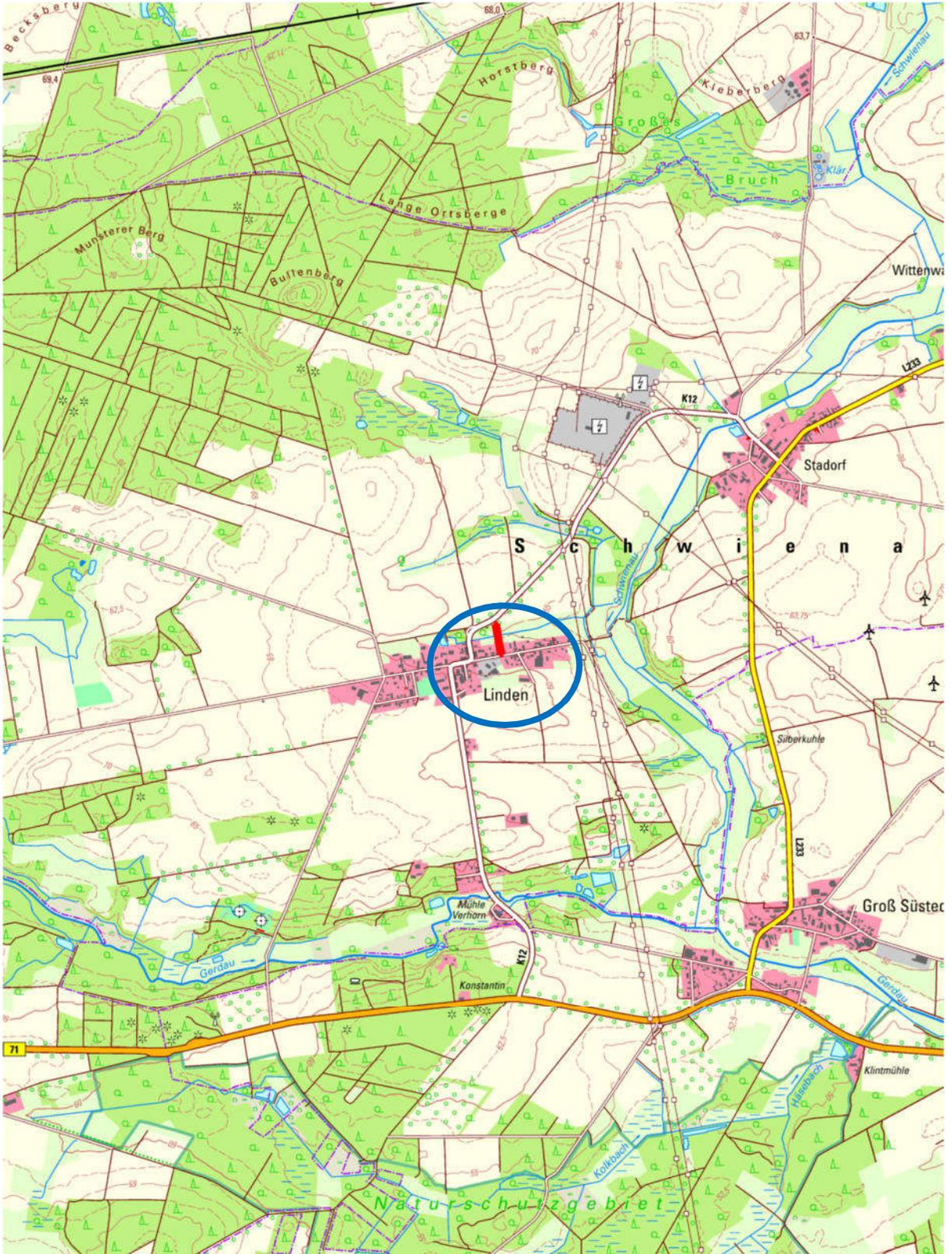


Abbildung 2: Topographische Karte 1 : 25 000

(nicht maßstabsgetreu)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN



Abbildung 3: Amtliche Karte 1 : 5 000

(nicht maßstabgetreu)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

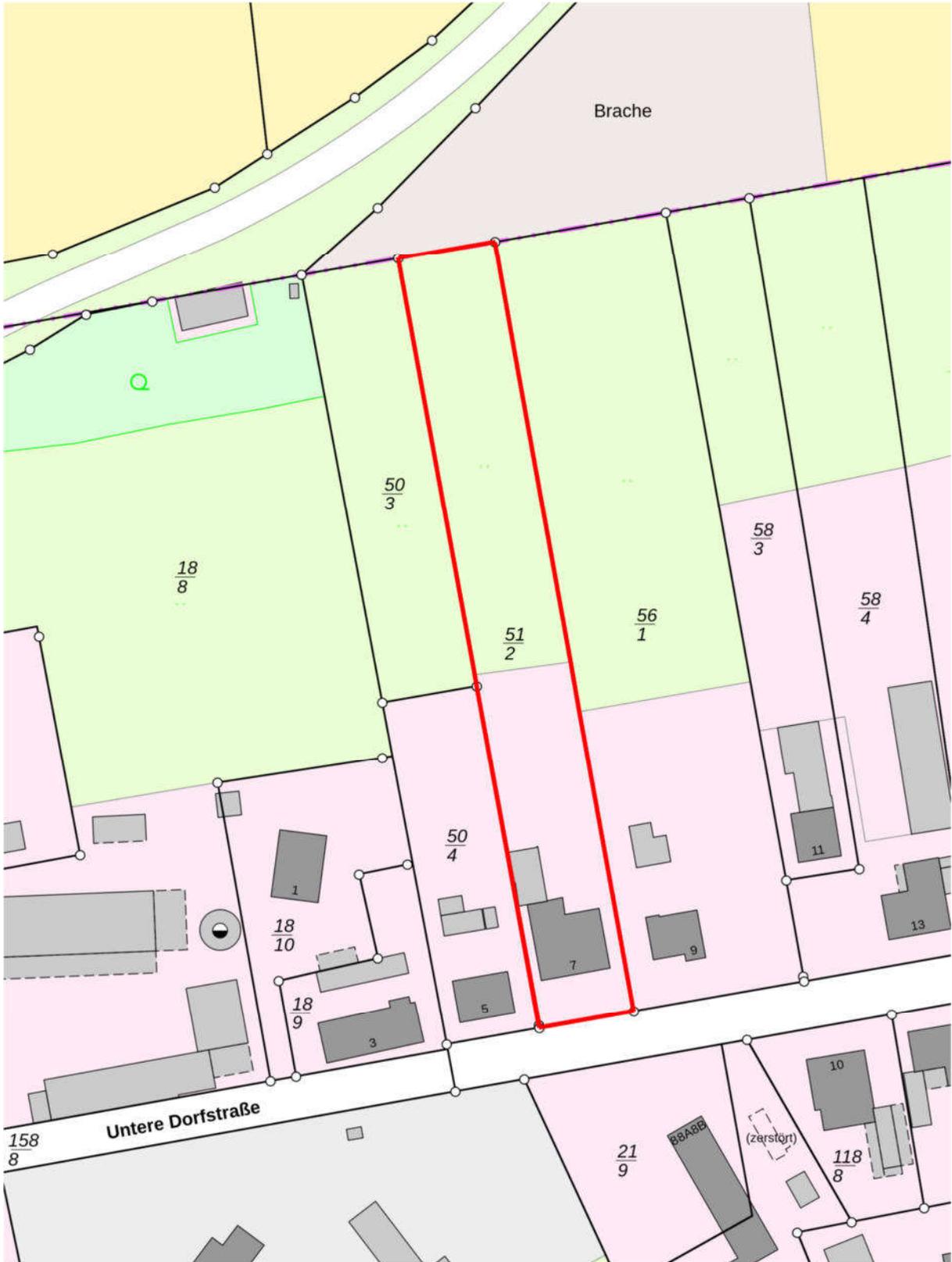


Abbildung 4: Liegenschaftskarte 1 : 1 000

(nicht maßstabsgetreu)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhausgrundstück, das im Wesentlichen zu Wohnzwecken eigengenutzt ist. Derzeit bewohnt ein Mitglied der Erbengemeinschaft das Erdgeschoss selbst und nutzt das Grundstück offensichtlich alleine. Die Wohnung im Dachgeschoss des Wohnhauses steht leer und ist ungenutzt.

Das Wohnhaus wurde nach Aktenlage um 1982 in massiver Bauweise errichtet, hat einen Vollkeller und ein ausgebautes Dachgeschoss. Nordwestlich des Wohnhauses befindet sich zudem ein Nebengebäude, das um 1985 als Garagengebäude mit Abstellraum, ebenfalls in massiver Bauweise, errichtet wurde. Die beiden Gebäude sind baulich mit einer überdachten Terrasse verbunden, die den Charakter eines einfachen Wintergartens hat. Auf Grund des schlechten baulichen- und Allgemeinzustandes bleibt dieses Bauteil ohne Wertansatz. Es hat seine Restnutzungsdauer erreicht.

Auf Grund der unterlassenen Instandhaltung befinden sich Grundstück und Gebäude in einem schlechten und vernachlässigten Zustand. Die Bewirtschaftung und Unterhaltung wurden eingestellt. Das Grundstück ist naturbelassen und kann nicht vollständig besichtigt werden. Der dichte Wildwuchs verhindert eine Begehung des nördlichen Grundstücksbereichs, der momentan nur noch aus Norden von der Kreisstraße aus eingesehen werden kann.

Der schlechte Allgemeinzustand des Wohnhauses lässt eine Wohnnutzung derzeit nur noch sehr begrenzt bzw. gar nicht mehr zu. So ist seit geraumer Zeit der Strom abgestellt, die Stromzähler wurden offensichtlich entfernt. Dadurch gibt es unter anderem keine geregelte Beheizmöglichkeit mehr, was auf Grund erhöhter Feuchtigkeitsentwicklung zur Schimmelbildung führt. Hinzu kommt, dass nach Aussage des anwesenden Beteiligten, ein Regenfallrohr im südwestlichen Gebäudebereich schadhaft und nicht richtig angeschlossen sein soll, so dass bei Regenereignissen der Keller durch eindringende Nässe zunehmend geschädigt wird. Das hat zu einer deutlichen Schimmelbildung im Keller geführt. Es gibt einen erheblichen Instandsetzungs- und Reparaturstau.

In den genutzten Räumlichkeiten des Wohnhauses sowie dem Nebengebäude und den Außenanlagen des Grundstücks befinden sich erhebliche Mengen von unsortierten und unbrauchbaren Gegenständen, die nahezu alle Bereiche bedecken und eine geordnete Wohnnutzung kaum zulassen. Zudem befindet sich das unmittelbar angrenzende Nebengebäude in einem schlechten baulichen Zustand.



Abbildung 5: Wohnhaus, Ansicht von der Straße aus Süden



Abbildung 6: Nebengebäude, hofseitige Ansicht aus Osten

Nach den Angaben im Liegenschaftskataster ist eine Teilfläche des Grundstücks vom Finanzamt landwirtschaftlich bewertet und mit einer Bodenschätzung versehen worden. Danach sind 436 m² des Grundstücks als Ackerland mit einer Ackerzahl von 45 und eine Teilfläche von 1.130 m² als Grünland, mit einer Grünlandzahl von 38, geschätzt worden. Diese Flächenabschnitte befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich. Die Gesamtertragsmesszahl beträgt danach 625. Die tatsächlichen Nutzungen des Grundstücks sind im Liegenschaftskataster mit 1.566 m² Grünland und 1.298 m² Wohnbaufläche angegeben. Die örtlichen Gegebenheiten sind derzeit jedoch anders einzustufen. Da die Bewirtschaftung des Grundstücks offensichtlich schon vor geraumer Zeit eingestellt wurde und ruht, wirkt die Grundstücksfläche nördlich des Nebengebäudes naturbelassen und die ehemals landwirtschaftlichen Flächenabschnitte sind als Brachland anzusehen.

Das Grundstück hat eine langgestreckte, regelmäßige und rechteckige Form. Es ist nur ca. 18,5 m breit, hat aber eine Länge von rund 153 m. Es erstreckt sich in Nord-Südrichtung, ist weitgehend eingefriedet und eben, wobei es nur im südlichen Bereich intakte Einfriedungen gibt und die Weidezäune im nördlichen Bereich im Wesentlichen abgängig sind. Die Gebäude befinden sich im südlichen Bereich an der Gemeindestraße „Untere Dorfstraße“, über die das Grundstück erschlossen ist. Im Bereich der Zufahrt, südöstlich des Wohnhauses und vor dem Nebengebäude, sind die Grundstücksflächen tlw. mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Grundstücksfläche südlich des Wohnhauses ist ebenfalls naturbelassen und als Brachland anzusehen. Hier befindet sich ein sehr einfaches, baumarktübliches Carport für einen Stellplatz, das sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet und nach Ansicht des Gutachterausschusses ohne Wertansatz bleibt. In der Grundstücksmitte, ca. 90 m von der Straße im Süden, befindet sich ein Graben, der das Grundstück in Ost-West-Richtung durchtrennt und als Vorfluter das zugeführte Regenwasser aufnimmt.

Das Grundstück hat einen eigenen Trinkwasser- und Abwasseranschluss. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt und zum Graben in der Grundstücksmitte abgeleitet. Der vorhandene Stromanschluss wurde stillgelegt, die Zähler sind entfernt worden.

Die südlich angrenzende Gemeindestraße „Untere Dorfstraße“ führt östlich in die Feldlage und endet dort als Sackgasse. Dadurch gibt im Wesentlichen nur Ziel- und Quellverkehr, aber keinen Durchgangsverkehr, so dass die Verkehrslage als ruhig bezeichnet werden kann.



Abbildung 7: „Untere Dorfstraße“, Blickrichtung Dorfmitte im Westen



Abbildung 8: „Untere Dorfstraße“, Blickrichtung Osten



Abbildung 9: Luftbildkarte (2021)

(nicht maßstabsgetreu)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023  LGLN

2.1.2 Rechtliche Merkmale

Nach den Angaben der Samtgemeindeverwaltung liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf für den Ortsteil Linden in der Gemeinde Schwienau aus dem Jahre 1977 im südlichen Grundstücksbereich als Dorfgebiet (MD) mit einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt. Die Bauflächendarstellung hat eine Tiefe von rund 65 m. Der nördliche Grundstücksbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft anzusehen und nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Im Grunde genommen kann davon ausgegangen werden, dass die Samtgemeinde eine so genannte Bestandsfestlegung durch den Flächennutzungsplan durchgeführt hat, damit keine abweichende Bauweise das Ortsbild stört.

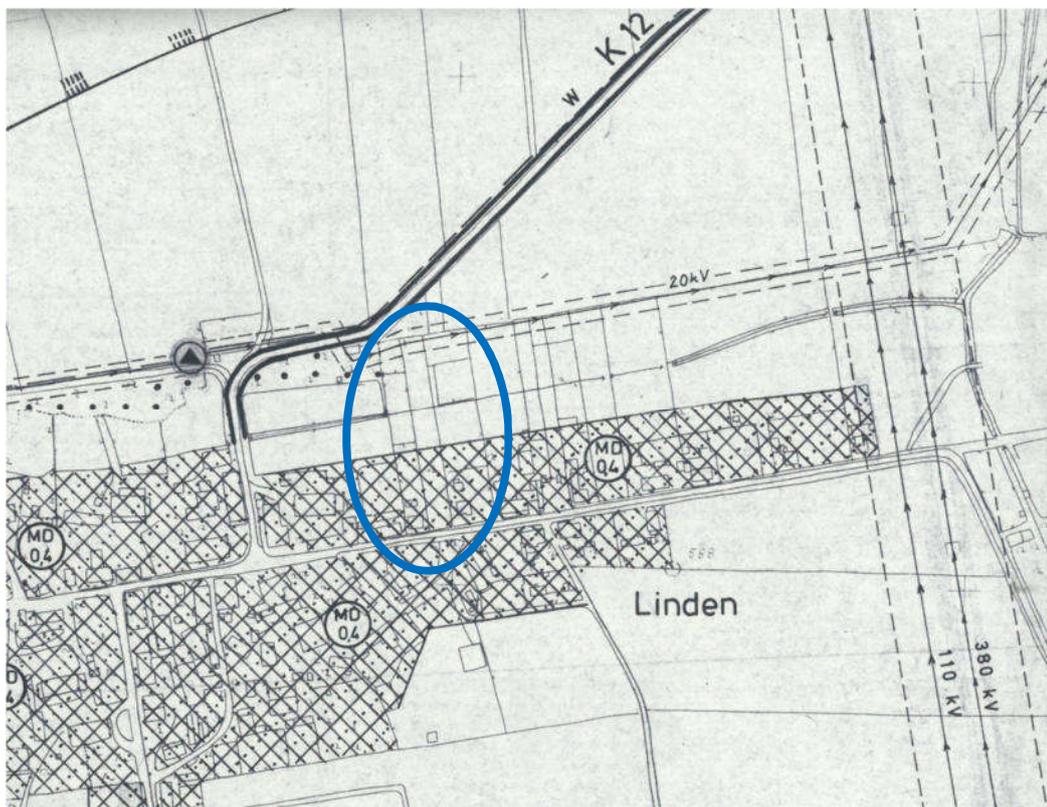


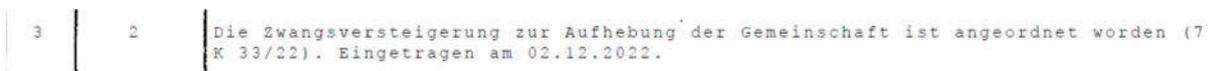
Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen richten sich nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf die Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Von einer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden materiellen Legalität der vorhandenen Baulichkeiten und Nutzungen wird ausgegangen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf fehlende und unvollständige Bauakten.

Die Veranlagung der Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen werden zum Wertmittlungsstichtag als vollständig erhoben vorausgesetzt. Da es zum aktuellen Zeitpunkt keine Rückstände oder Stundungen für Erschließungs-, Straßenausbau- und Entwässerungsbeiträge gibt, hat die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf nochmals schriftlich am 24.02.2023 bestätigt.

Das Flurstück ist ein eigenständiges Grundstück im Rechtssinn und unter der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes 127 von Linden gebucht. In Abteilung II sind mit Stand vom 03.05.2023 die folgenden Rechte und Belastungen eingetragen:



3 | 2 | Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (7 K 33/22). Eingetragen am 02.12.2022.

Abbildung 11: Auszug aus Abteilung II des Grundbuchblattes

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nach Ansicht des Gutachterausschusses nicht wertrelevant aus.

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher nicht betrachtet.

In der Liegenschaftsbeschreibung ist kein Hinweis auf die Existenz von Baulasten vermerkt. Dennoch hat der Gutachterausschuss auf Antrag des Gerichtes eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim Landkreis Uelzen eingeholt. Diese bestätigt mit Stand 19.04.2023, dass für das Flurstück keine Baulast eingetragen ist.

Es gibt im Liegenschaftskataster einen Hinweis auf die Zugehörigkeit zum Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere und Obere Ilmenau (Unterhaltungsverbandsgebiet V0100), wodurch in der Regel Beitragspflicht besteht.

Für das Wertermittlungsobjekt liegt dem Gutachterausschuss kein Energieausweis vor.

Hinweise auf bestehenden Denkmalschutz gibt es nicht.

Das Bewertungsobjekt ist derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung im Erdgeschoss bewohnt ein Miteigentümer selbst, die Wohnung im Dachgeschoss war ebenfalls eigen genutzt, steht aber seit geraumer Zeit leer und ist ungenutzt. Informationen zu bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden. Die Wertermittlung bezieht sich auf einen fiktiv mietfreien Zustand.

Von der Existenz sonstiger wertrelevanter vertraglicher Vereinbarungen wird nicht ausgegangen, da keine anderslautenden Hinweise vorlagen.

2.1.3 Zusammenfassung, Entwicklungsqualität

Wertbestimmend ist die Nutzung oder die Nutzungsfähigkeit des Bewertungsobjektes. Anhand der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag folgende Bewertungseinheit:

- Ein individuelles Wohngrundstück innerhalb der Ortslage von Linden, das mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist.

2.2 Ermittlungen zum Gebäude

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden im Wesentlichen den Bauakten entnommen und im Rahmen der örtlichen Besichtigung ergänzt sowie plausibilisiert. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

2.2.1 Gebäudebeschreibung

2.2.1.1 Wohnhaus

GEBÄUDEKONSTRUKTION	Wohnhaus als massiver Mauerwerksbau, Vollkeller, Dachgeschoss ausgebaut
---------------------	-------------------------------------------------------------------------

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1982, keine baulichen Veränderungen oder Sanierungen
Außenwände:	massives rotes Ziegelmauerwerk, Glasbausteinelement
Innenwände:	überwiegend massiv, im Keller tlw. mit Holzpaneelen bekleidet
Decken:	Geschossdecken massiv, Holzbalkendecke zum Bodenraum, tlw. mit Holzpaneelen bekleidet
Dach:	das Wohnhaus hat ein Satteldach und ist mit einer dunklen Ziegeleindeckung versehen, der Dachstuhl konnte durch den Gutachterausschuss nicht näher besichtigt werden, straßenseitige Gaube, verschiefert, hofseitige Loggia

AUSSTATTUNG	vorherrschend einfacher Standard
-------------	----------------------------------

Fußböden:	massiv,
-----------	---------

	Beläge: überwiegend Fliesen und Textilauslegeware, vereinzelt Laminat
Türen:	überwiegend Holztüren unterschiedlicher Art mit Futter und Bekleidung, im Keller sind vereinzelt Metalltüren vorhanden
Fenster:	weitgehend isolierverglaste Holzfenster aus dem ursprünglichen Baujahr, überwiegend mit Außenrollläden, Dachflächenfenster
Treppen:	offene Holztreppen als Geschosstreppen, Holzeinschubtreppe
Heizung:	kombinierte Öl-Holzheizung (vermutl. aus dem Baujahr), Kunststoffbatterie-Öltanks sind im Keller vorhanden, es sollen 6 Tanks zu je 700 Liter sein, auf Grund des abgestellten Stromanschlusses funktioniert die Heizung seit geraumer Zeit nicht mehr, in wieweit die Heizungsanlage abgenommen und funktionsfähig ist, konnte abschließend nicht geklärt werden, es gibt im Erdgeschoss einen offenen Kamin und im Dachgeschoss einen Kaminofen
Besondere Bauteile:	straßenseitige Gaube überdachte Terrasse von ca. 22 m ² im nordwestlichen Bereich des Wohnhauses
SANITÄRE EINRICHTUNGEN	vorherrschend einfacher Standard
Erdgeschoss:	Gäste-WC mit Waschbecken, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
Dachgeschoss:	Gäste-WC mit Waschbecken, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
VER- UND ENTSORGUNG	
Versorgungsanschlüsse:	Gas-, Telefon- und Trinkwasseranschluss, der Stromanschluss ist derzeit abgestellt, die Zähler wurden entfernt, ob der Telefonanschluss abgeschaltet ist, wurde nicht geprüft

Entsorgungsanschlüsse: Abwasseranschluss,
Regenwasser wird in den Graben auf dem eigenen Grundstück abgeleitet und verbleibt somit auf dem Grundstück

BAULICHER ZUSTAND Sanierungs-, Instandsetzungs- und Reparaturstau

Baumängel / Bauschäden: das Gebäude ist stromlos und derzeit eigentlich nicht für Wohnzwecke nutzbar, die Zähler sind ausgebaut, der Anschluss ist stillgelegt,
dadurch funktioniert unter anderem auch die Heizung nicht,
sämtliche genutzten Räume sind mit unbrauchbaren Gegenständen vollgestellt,
auf Grund der vernachlässigten Unterhaltung gibt es einen erheblichen Instandhaltungs- und Sanierungs- sowie Reparaturstau,
durch des schlechten Allgemeinzustandes ist eine Nutzung derzeit nur eingeschränkt möglich,
die Wärmedämmung ist überwiegend als unzureichend anzusehen, der energetische Standard ist nicht mehr zeitgemäß,
einige Räume im Dachgeschoss haben Rohbaucharakter, da tlw. Fußboden und Wand geöffnet wurden,
die elektrische Anlage sollte fachgerecht geprüft werden, bevor der Stromanschluss wiederhergestellt wird,
es sind tlw. deutliche Feuchtigkeitsspuren im Kellergeschoss an diversen Bauteilen erkennbar, die sich zu Schimmelbefall entwickelt haben,
viele Fenster und Türen sind schadhaft und abgängig,
die Bodenbeläge sind tlw. schadhaft oder abgängig,
die Badeinrichtungen sind abgängig,
die überdachte Terrasse befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und hat ihre Restnutzungsdauer erreicht,
der Anschluss der Regenfallrohre ist zu prüfen und wiederherzustellen,
Die Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich auf die wesentlichen Merkmale.

2.2.1.2 Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde vermutlich kurz nach dem Wohnhaus ab 1982 in massiver Bauweise errichtet und musste nachträglich 1985 genehmigt werden. Dabei handelt es sich nach Aktenlage um ein Mehrzweckgebäude, bestehend aus Garage mit Abstellraum. Das Gebäude wurde nordwestlich des Wohnhauses auf der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet und ist baulich über die Terrassenüberdachung mit dem Wohnhaus verbunden.

Das Gebäude hat derzeit im mittleren Bereich einen Stellplatz, der aus Osten zu befahren ist. Zusätzlich befinden sich nördlich und südlich davon Abstellflächen. Das Gebäude hat ein flach geneigtes Pultdach in Holzbauweise und ist mit Trapezblechen eingedeckt. Der bauliche Zustand ist als schlecht und unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Es gibt einen erhöhten Instandsetzungs- und Reparaturbedarf.

2.2.1.3 Bilddokumente



Abbildung 12: Wohnhaus mit Eingangsbereich, Ansicht aus Südosten



Abbildung 13: Ansicht von der „Unteren Dorfstraße“ aus Süden



Abbildung 14: Westgiebel, Ansicht von der Straße aus Südwesten



Abbildung 15: hofseitige Ansicht aus Norden



Abbildung 16: hofseitige Ansicht mit Terrasse aus Nordosten



Abbildung 17: Nebengebäude und Wohnhaus, Ansicht aus Norden



Abbildung 18: Innenansicht, offener Kamin in der Erdgeschosswohnung

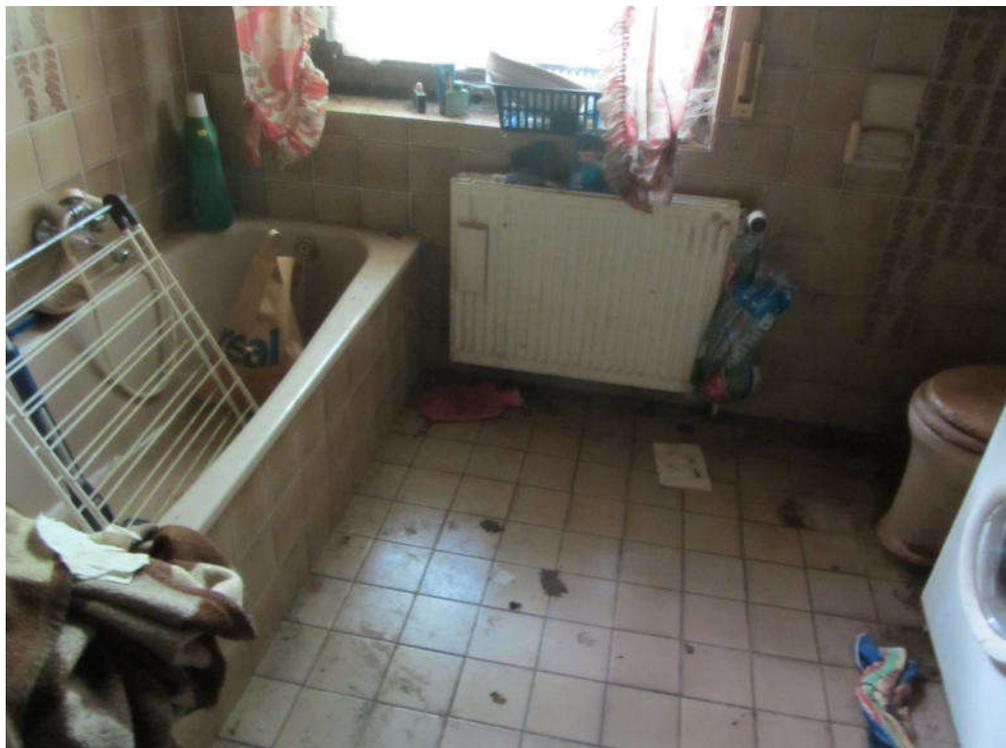


Abbildung 19: Badezimmer der Erdgeschosswohnung



Abbildung 20: Dachgeschosswohnung, Rohbau Küche



Abbildung 21: Rückseite der Badezimmerwand im Dachgeschoss



Abbildung 22: Flur in der Dachgeschosswohnung



Abbildung 23: Schimmelbefall im Kellergeschoss

2.2.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen: Pflasterungen und Plattierungen im Bereich der Zufahrt und vor dem Nebengebäude

Gartenanlagen: naturbelassen, Wildwuchs ohne Wertrelevanz

Einfriedung: Jägerzaunreste entlang der Straße, tlw. Draht- und Weidezäune

Sonstiges: baumarktübliches Carport südlich des Wohnhauses

Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück

Die Aufzählung beschränkt sich auf die wesentlichen Sachverhalte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



Abbildung 24: Nebengebäude mit Hofbefestigung, Ansicht aus Südosten



Abbildung 25: befestigte Grundstückszufahrt, Ansicht aus Norden



Abbildung 26: Carport im südlichen Grundstücksbereich



Abbildung 27: Blickrichtung Wildwuchs im nördlichen Grundstücksbereich



Abbildung 28: nördlicher Grundstücksbereich, Blickrichtung Süden

2.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (DIN 277)

Gebäude, Stockwerk	Brutto-Grundfläche m ²
Wohnhaus	
Kellergeschoss	160
Erdgeschoss*)	160
Dachgeschoss	160
Summe	480
Nebengebäude	61

*) ohne Wintergarten, der als besonderes Bauteil anzusehen ist, aber auf Grund seines schlechten Allgemeinzustandes auch nicht der Wohnfläche zuzurechnen ist

2.4 Ermittlung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

Gebäude	Wohnfläche m ²
Wohnhaus	
Erdgeschoss	116
Dachgeschoss	88
Summe	204

Die vorstehenden Angaben zur Brutto-Grundfläche wurden dem Zahlennachweis des Liegenschaftskatasters entnommen. Die für die Wertermittlung relevante Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen und Bauakten entnommen und im Rahmen der Besichtigung auf Plausibilität geprüft. Die tlw. pauschalierten Berechnungen wurden örtlich nochmals stichprobenartig geprüft.

Die Zusammenstellung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) vom 25.11.2003.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind seit dem 1. Januar 1990 die im Ersten Teil des Dritten Kapitels des BauGB enthaltenen Vorschriften (§§ 192 bis 199 BauGB).

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 BauGB zu ermitteln:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.1.2 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird die Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 BauGB haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Sie ist wegen ihrer automatisierten Führung besondere Grundlage für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Literatur

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Rahmen und unter Berücksichtigung der geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften und der allgemein gängigen Bewertungsliteratur.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.1 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren scheiden für die Wertermittlung aus, da zum einen keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Fällen vorliegt und zum anderen Grundstücke wie das Wertermittlungsobjekt von seiner Bauart her üblicherweise eigen genutzt werden und deshalb ein Ertrag weder aus diesem noch aus vergleichbaren Grundstücken zuverlässig abgeleitet werden kann.

Daher ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

3.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (**NHK 2010**) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Sachwertrichtlinie (**SW-RL**) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (**BGF**) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter BGF. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Hinweise zur Ermittlung der BGF können dem Kap. 2.3 entnommen werden.

Bei den Herstellungskosten sind die **baulichen Besonderheiten** des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK innerhalb der Kostenkennwerte berücksichtigt.

Falls vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung,) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Sofern die Wohnfläche einen Einfluss innerhalb des Sachwertfaktors darstellt, erfolgt eine Berücksichtigung innerhalb der Marktanpassung.

Der objektbezogene Kostenkennwert gemäß SW-RL auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 wurde für das

- **Wohngebäude mit 731 €/m² BGF in der Standardstufe 2,1**

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Der Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2015 = 100)

für das Jahr 2010 beträgt 90,1

und am Wertermittlungstichtag 16.05.2023 158,9.

Der umbasierte Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 = 100 ergibt sich gemäß der SW-RL am Wertermittlungstichtag zu: $158,9 / 90,1 * 100$ 176,4.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels **Alterswertminderungsfaktor** gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren mit 70 Jahren zu wählen.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen sachverständig bestimmt. In diesem Fall ergibt sie sich für das Wohngebäude, unter Berücksichtigung des sanierungs- und instandsetzungsbedürftigen baulichen Zustandes, der nicht baualterstypisch ist sowie der örtlichen Gegebenheiten zu **15 Jahren**.

3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Für die vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß Abschnitt 2.2.2 wird pauschal ein Zeitwert von **1 %** des Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt.

Für die vorhandenen Anschlusskosten setzt der Gutachterausschuss einen Zeitwert von insgesamt rund **3.000 €** an.

3.3.3 Bodenwert

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§40 (1) ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§40 (2) ImmoWertV), wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren hinreichend bestimmt sind.

Der modellkonforme Bodenwert ist aus dem Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag abzuleiten.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden eines Bereichs, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 28.03.2023)

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

Adresse: Untere Dorfstraße 7, 29593 Schwienau - Linden
Gemarkung: 2521 (Linden), Flurnummer: 2, Flurstück: 51/2



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Abbildung 29: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland zum Stichtag 01.01.2023

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2023 aus der Kaufpreissammlung einen Bodenrichtwert von 27 €/m² für erschließungsbeitragsfreie (inklusive der lagetypischen kommunalen Erschließung nach § 127 Abs. 2 u. 4 BauGB) gemischten Bauflächen (M), bei eingeschossiger Bauweise und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.100 m², abgeleitet. Eine weitere konjunkturelle Anpassung des Richtwertes zum Stichtag ist nicht erforderlich.

Der modellkonforme Bodenwert ist aus dem am Wertermittlungsstichtag geltenden Bodenrichtwert abzuleiten und entspricht hier 27 €/m².

Das Grundstück ist allerdings deutlich größer als das durchschnittliche Richtwertgrundstück und zudem planerisch nur im südlichen Bereich, in einer Tiefe von ca. 65 m, bebaubar. Der Gutachterausschuss stuft auf Grund der Grundstücksbreite von 18,50 m eine Teilfläche von rund 1 200 m² als Bauland ein, für die der Bodenrichtwert zutreffend anzusetzen ist. Die weiteren 1 664 m² Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes stuft der Gutachterausschuss als Gartenland ein. Für diese Bodenqualität konnten bisher keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss haben ergeben, dass für Gartenland im Bereich des Landkreises Uelzen rund 13 % des angrenzenden Baulandwertes bezahlt werden. Damit ergibt sich ein Bodenwert für Gartenland zum Bewertungsstichtag aufgerundet zu 4 €/m², den der Gutachterausschuss für zutreffend und angemessen hält.

Der Bodenwert für das bebaute Grundstück ergibt sich damit wie folgt:

Bauland	1 200 m ²	x	27 €/m ²	=	32.400 €
Gartenland	1 664 m ²	x	4 €/m ²	=	6.656 €
Bodenwert				=	39.056 €

Nur der Bodenwertanteil des Baulandes ist bei der vorläufigen Sachwertberechnung zu verwenden. Der Bodenwert des Gartenlandes wird ohne weitere Anpassung am Ende der Berechnung dem marktangepassten Sachwert hinzugezählt.

3.3.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe von Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert des Baulandes wie im Folgenden dargestellt. Das Nebengebäude stuft der Gutachterausschuss pauschal mit einem restlichen Zeitwert von 1.500 € ein.

		Wohnhaus	Nebengebäude
Baujahr		1982	1985
Kostenkennwert NHK 2010	€/m ²	731	
Baupreisindex 2010=100 (umbasiert)		176,4	176,4
Kostenkennwert zum Stichtag	€/m ²	1289,48	0,00
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	480	61
Herstellungskosten am Stichtag	€	618.952	0
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamt-Nutzungsdauer	Jahre	70	70
wirtschaftliche Rest-Nutzungsdauer	Jahre	15	0
Alterswertminderungsfaktor		0,214	0,000
Sachwert am Stichtag	€	132.456	0
Abschläge *	€		
Zuschläge **	€	3.000	
= Gebäudewert	€	135.456	0
pauschal	€		1.500
Summe des Gebäudewertes		136.956 €	

Die Berechnungen erfolgen automatisiert, also mit mehr Stellen als hier ausgedruckt werden, es kann daher zu Rundungsungenauigkeiten kommen.

* pauschal für die nicht unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ berücksichtigt wurden

** pauschal für die beschriebenen besonderen Bauteile und etwaige An- und Ausbauten sowie Schleppdächer, Balkone u. ä., die nicht im Kostenkennwert enthalten sind

Sachwert der baulichen Anlagen:	136.956 €
Außenanlagen 1 % der baulichen Anlagen:	1.370 €
Anschlusskosten:	3.000 €
Bodenwert des Baulandes:	32.400 €
vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes:	173.726 €

3.3.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV), auf Wert beeinflussende Merkmale analysiert und veröffentlicht.

Für die Ermittlung des Sachwertfaktors wurden 1 439 Kauffälle analysiert.

Der Lagewert 2023 für die Ermittlung des Sachwertfaktors, normiert auf ein 1 000 m² großes Vergleichsgrundstück, leitet sich aus dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 zu **27 €/m²** ab.

In der folgenden Tabelle sind die ermittelten, Wert beeinflussenden Merkmale mit ihren Wertebereichen angegeben:

Merkmal	Wertebereich	Wertermittlungsobjekt
Restnutzungsdauer	11 Jahre bis 67 Jahre	15 Jahre
Standardstufe	1,00 bis 4,00	2,1
Wohnfläche	52 m ² bis 256 m ²	204 m ²
Lagewert 2023	14 €/m ² bis 144 €/m ²	27 €/m ²
Region	Landkreis Uelzen, Stadt Uelzen Bad Bevensen, Bad Bodenteich	Landkreis Uelzen
Baulandflächenanteil	275 m ² bis 2 500 m ²	1.200 m ²
Verkaufsdatum/ Bewertungsstichtag	2009 bis Ende 2022	16.05.2023
vorläufiger Sachwert	36.000 € bis 552.000 €	rd. 174.000 €
Konstruktion	massiv/Fertighaus	massiv
bauliche Verbesserungen	lang-/mittel-/kurzfristig	keine
PKW-Stellplatz	Garage / Carport / Stellplatz	ja, einer
Art des Gebäudes	Ein- / Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus
Erbbaurecht	ja / nein	nein

Baumängel und Bauschäden im baujahrstypischen Umfang sind in den Sachwertfaktoren enthalten, da bei der Ermittlung von einem fiktiv mangelfreien Zustand ausgegangen wurde. Die Untersuchung zeigt, dass der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis bei Objekten, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind, bei 156 % des ermittelten vorläufigen Sachwertes liegt, was einem Sachwertfaktor von **1,56** entspricht. Es wird Modellkonformität unterstellt.

3.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere Ertragsverhältnisse

Erhebliche Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen sind wertmindernd oder werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wertminderung bzw. Werterhöhung ist nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Bei dauerhaftem, strukturellem Leerstand sind auch die weiterhin anfallenden, sonst üblicherweise vom Mieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln, Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können

- nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Wertermittlungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse oder eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken.

Freilegungsmaßnahmen

Wertminderungen bei Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung

- der anfallenden Kosten,
- der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile

zu ermitteln.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann unter Berücksichtigung der Kosten ermittelt werden, die für Bodenuntersuchungen, Sicherungs-, Sanierungs- oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der hierfür erforderliche Aufwand hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (§ 4 Absatz 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes).

Der ermittelte Sachwertfaktor von 1,56 ist für normale, marktfähige Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Uelzen abgeleitet worden und trifft hier nicht zu. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, das sich nicht in einem baualterstypischen Zustand befindet, so dass hier auch nicht die üblichen Preisbildungsmechanismen des Immobilienmarktes zum Tragen kommen. Der aktuelle Zustand rechtfertigt keine normale Sachwertanpassung, die hier zudem zu einen Zuschlag führen würde. Auch der energetische Standard ist eher unzureichend und nicht mehr zeitgemäß. Dennoch ist nach Ansicht des Gutachterausschusses die Bausubstanz des Wohnhauses grundsätzlich sanierungsfähig. Er hält eine gewisse Marktgängigkeit für gegeben und einen Sachwertfaktor für ansetzbar, der keine Zu- oder Abschläge enthält. Damit reduziert der Gutachterausschuss den Sachwertfaktor zur Marktanpassung auf 1,00. Sie beschreibt die Marktlage angemessen und zutreffend.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten hat der Gutachterausschuss die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 15 Jahren eingestuft. Das setzt jedoch eine bestimmte Funktionalität voraus, so dass eine Wohnnutzung einfacher Art möglich ist. Das Wohngebäude befindet sich in einem schlechten, unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Der Strom ist abgeschaltet und die Zähler wurden entfernt. Das Gebäude wird seit geraumer Zeit nicht mehr beheizt und bewirtschaftet. Neben dem Schimmelbefall im tlw. nassen Keller sind nahezu alle derzeit noch genutzten Räumlichkeiten mit diversen und weitgehend unbrauchbaren Gegenständen vollgestellt, so dass eine Nutzung nach heutigen Wohnstandards eigentlich nicht denkbar ist. Wohnhaus und Nebengebäude sind in den letzten Jahren nicht im notwendigen Umfang unterhalten worden, sind vernachlässigt und haben einen deutlichen Instandsetzungs- und Sanierungsstau.

Die Aufwendungen zur notwendigen Instandsetzung und Wiederherstellen der Nutzungsfähigkeit für die 15 Jahre stuft der Gutachterausschuss pauschal mit rund 60 % des marktangepassten Sachwertes ein. Damit sind die Sanierungsarbeiten für die dringend notwendigen Arbeiten für eine fünfzehnjährige Nutzung sowie der Urbarmachung des Grundstücks gemeint.

3.3.7 Sachwert

Der Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen). Der Sachwert entspricht im Regelfall dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich somit der Sachwert des Bewertungsobjektes gerundet, wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich, zum **Wertermittlungstichtag 16.05.2023** zu:

vorläufiger Sachwert:	173.726 €
Marktanpassung über den Sachwertfaktor	1,56
<hr/>	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Korrektur des Sachwertfaktors:	1,00
Reparatur- und Instandsetzungskosten 60 %:	- 104.236 €
<hr/>	
marktangepasster Sachwert:	69.490 €
zuzüglich Bodenwert des Gartenlandes:	6.656 €
<hr/>	
marktangepasster Sachwert:	76.146 €
Sachwert:	rd. 75.000 €

3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten. Der Gutachterausschuss hat sich in diesem Bewertungsfall für das Sachwertverfahren entschieden und einen Sachwert gerundet, wie im normalen Grundstücksgeschäft üblich, von 75.000 € ermittelt.

Der Gutachterausschuss hält den Sachwert für angemessen und beschließt den Verkehrswert des bebauten Grundstücks „**Untere Dorfstraße 7**“, in der Ortschaft Linden zum **Wertermittlungstichtag 16.05.2023** mit

75.000 €.

Uelzen, den 16.05.2023

gez:

gez.

gez.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Lüneburg
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Lüneburg**

Ausgefertigt: Uelzen, den 22.05.2023

DS

Kruskop

4. Ergänzende Angaben

Die zusätzlichen Fragen des Amtsgerichtes Uelzen werden, gemäß dem Auftragschreiben, wie folgt beantwortet:

a) **Mieter und Pächter bzw. Verwalter**

Es gibt keine Hinweise auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse. Die Erdgeschosswohnung wird durch einen Miteigentümer genutzt und die Dachgeschosswohnung steht leer und ist ungenutzt. Nach telefonischer Auskunft des Bürgerbüros der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf ist unter der Adresse in Linden nur der Miteigentümer gemeldet. Wohnungs- und Teileigentum wurde nicht begründet, so dass es keinen bestellten Verwalter gibt.

b) **Gewerbebetrieb**

Nach telefonischer Auskunft des Bürgerbüros der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf ist unter der Adresse in Linden kein Gewerbebetrieb angemeldet.

Maschinen/Betriebseinrichtungen

Der Gutachterausschuss konnte die Gebäude besichtigen. Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

d) **Hausschwamm**

Der bauliche Zustand der Gebäude weist zwar einen eher unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand auf, aber einen Hinweis auf Hausschwammbefall hat es nicht gegeben. Allerdings konnte der Dachstuhl des Wohnhauses auf Grund der unzureichenden Erschließung nicht näher besichtigt werden, was aber auf Grund des Baujahres unkritisch sein dürfte.

e) **Beschränkungen/Beanstandungen**

Nach Aktenlage liegen bezüglich der Bewertungsobjekte keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

f) **Energiepass**

Ein Energiepass ist dem Gutachterausschuss nicht vorgelegt worden.

g) **Altlasten**

Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel sind nicht bekannt geworden.

Ausfertigungen des Gutachtens:

1. bis 5. Ausfertigung: Amtsgericht Uelzen -Zwangsversteigerung-
 Geschäftszeichen: **NZS 7 K 33/22**

Das Gutachten besteht aus 54 Seiten.