

Kein Original!
Gutachten!

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

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Amtsgericht Helmstedt
Stobenstraße 5

38350 Helmstedt

01.09.23
AZ.: 8 K 21/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den **19,897/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit der **Wohnanlage Nelkenhof**, bestehend aus einem West- und Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** (im EG vorn) **nebst Kellerraum Nr. 1** des Aufteilungsplanes **plus dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 52 in 38368 Mariental, Nelkenhof 2**

Wohnungsgrundbuch
Mariental

Blatt
603

lfd. Nr.
1 / zu 1

Gemarkung
Mariental

Flur
2

Flurstück
19/430 sowie 19/431

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX

Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 02.08.2023 ermittelt mit rd.

193.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Westtrakt der Wohnanlage Nelkenhof mit fünfundzwanzig Eigentumswohnungen	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheit Wohnung Nr. 1 : Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.2.5.1	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	11
4.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Bodenwertermittlung	14
5.4	Vergleichswertermittlung	16
5.5	Ertragswertermittlung	20
5.7	Verkehrswert	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	19.897/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit der Wohnanlage Nelkenhof , bestehend aus einem West- und einem Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (im EG) nebst Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes plus dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 52
Objektadresse:	38368 Mariental, Nelkenhof 2
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Mariental, Blatt 603, lfd. Nr. 17 zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mariental, Flur 2 , Flurstück 19/430 (1.200 m²) & Flurstück 19/431 (12.552 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5, 38350 Helmstedt
Eigentümer:	XXX v.d.d. XXX XXX, XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	02.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	11.07.2023, 02.08.2023 sowie 24.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX , sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • gekürzter Grundbuchauszug vom 21.09.2022 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise • Auskunft Baulastenverzeichnis • Auskunft Altlasten • Bauunterlagen von 2017

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den **19,897/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit der **Wohnanlage Nelkenhof**, bestehend aus einem West- und Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** (im EG vorn) **nebst Kellerraum Nr. 1** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 52** in **38368 Mariental, Nelkenhof 2**

Hinweise:

Die zu Wohnzwecken umgenutzte, ortsbildprägende ehemalige Kasernenanlage aus der Zeit des Nationalsozialismus und im **Denkmalstatus** als Gruppe baulicher Anlagen einzustufende **Wohnanlage Nelkenhof** wurde (zusammen mit den beiden anderen Wohnhöfen Tulpen- & Rosenhof) in den Jahren 2017- 2020 einer umfangreichen Sanierung / „Revitalisierung“ unterzogen.

Die **Wohnung Nr. 1** wird von **XXX** als **Büroeinheit** genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; siehe Hinweise
- „Selbstverwaltung“ durch **XXX**.
- Im Zusammenhang mit dem Miteigentumsanteil wird *ein* Gewerbebetrieb geführt:
XXX
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen *sind* vorhanden:
Büromöbel & -ausstattung (Tische, Stühle, Regale, PCs mit Zubehör, Kopierer, etc.),
Einbauküche
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (Anlage 5).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Helmstedt, Samtgemeinde Grasleben
Ort und Einwohnerzahl:	38368 Mariental, ca. 1.000 EW Ortsteil Mariental-Horst
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 8,5 km nördlich der Kreisstadt Helmstedt, ca. 25 km südöstlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 37 km östlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 1, B 244 <u>Autobahnzufahrt:</u> Helmstedt - West (A 2) <u>Bahnhof:</u> Helmstedt, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	„mittige“ Ortslage von Mariental-Horst; Das Ortszentrum Grasleben ist in ca. 3 km zu erreichen; Geschäfte des tägl. Bedarfs in Grasleben & in Helmstedt; „Bäckerei“ in Mariental-Horst; Kindergarten in Mariental-Horst, Grundschule in Grasleben; weiterführende Schulen in Helmstedt; Ärzte und Fachärzte in Grasleben und Helmstedt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; offene bis tlw. geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“; (normal bis tlw. stark durch Straßenverkehr)
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

ca. 106 m (zur Graslebener Straße);

ca. 95 m (zum Dammröder Berg);

mittlere Tiefe: ca. 127 m (in Nordsüdrichtung);

Grundstücksgröße: insgesamt 13.752 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;

Straße mit normalem bis t/w. starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit

Betonverbundstein

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,

Gas aus öffentlicher Versorgung;

Telefonanschluss, Glasfaseranschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;

Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Aufbauten und Gebäude

Im südöstlichen Grundstücksbereich besteht durch eine
nachbarliche Doppelgarage ein ca. 34 m² großer **Überbau**.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des **Wohnungsgrundbuchs** von **Mariental**,
Blatt 603 bestehen folgende Eintragungen:

1. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)
2. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**
(Kabellegungs- & Instandhaltungsrecht & Bebauungsverbot)
3. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Gasleitungsrecht)
4. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)
5. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht)
6. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit** (Wegerecht)
7. **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**
(Recht zur Verlegung & Unterhaltung v. Abwasserleit. & Schächten)
8. **Grunddienstbarkeit** (PKW-Abstell- & Geh- & Fahrrecht)

Anlage 3

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein
rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die
Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach
§ 34 BauGB zu beurteilen

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der Samtgemeinde Grasleben, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit der

Wohnanlage Nelkenhof, bestehend aus einem West- und einem Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das im **Westtrakt** der **Wohnanlage Nelkenhof** befindliche Bewertungsobjekt / das **Sondereigentum** an der **Wohnung Nr. 1** wird von **XXX** als **Büroeinheit** genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Westtrakt der Wohnanlage Nelkenhof mit fünfundzwanzig Eigentumswohnungen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

voll unterkellert,
zweigeschossig,
ausgebautes Dachgeschoss,
nicht ausgebautes Spitzbodengeschoss,
freistehend

Baujahr:

Ursprung ca. 1938; taxiert 2005

Modernisierung:

2017 - 2020 Komplett-Sanierung

- Teilbereiche Dachstuhl und Gaubenaufbauten
- Dachdeckung
- Aufarbeitung Fassade
- Innenwanddämmung
- gemeinschaftliche Heizungsanlage (im Osttrakt)
- Neuordnung Grundriss- bzw. Wohnungsaufteilung
einschl. Fenster, Bäder, Elektroinstallation, Balkone,
Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen u. a.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Kratzputz gestrichen,
tlw. mit Natursteinelementen besetzt

4.2.2 Nutzungseinheit **Wohnung Nr. 1:** Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemeinschaftliche Nutzung: Treppenhaus- und Kellerflure, Fahrrad- und Kinderwagenkeller

Kellerraum Nr. 1

Erdgeschoss:

gemeinschaftliche Nutzung: Treppenhausflure

Wohnung Nr. 1:

Windfang und Flur,
Kind,
Bad,
Küche mit Ostbalkon,
Schlafen,
Wohnen mit Westbalkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton-Streifenfundamente
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk (tlw. mit Innenwanddämmung)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
gemeinschaftliche Treppen:	Beton mit ursprünglichen Fußbodenbelägen und Wandfliesen sowie Brüstungen, Geländer und Handläufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstürelement aus Holz mit Glaseinsätzen

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach mit Gaubenaufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Tonziegel

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	„zeittypische“, gute Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge:	Vinyl Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz und Anstriche (Gipskarton-Abhangdecken) t/w. mit Einbauleuchten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Dreifachverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür, Holzzarge <u>Zimmertüren:</u> Röhrenspantüren in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität vorhanden; starke Gebrauchsspuren / ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Ost- und Westbalkon

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis befriedigend

Bauschäden und Baumängel:

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Balkonschwelle fehlt, tlw. stärkere „Gebrauchsspuren“;

Restarbeiten und Grundsanierung notwendig
(Malerarbeiten, Ausbesserungen, etc.)

Der **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** der **Wohnung Nr. 1** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zufahrts-, Hof- und Stellplatzbefestigung (Betonverbundstein), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **19,897/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit der **Wohnanlage Nelkenhof**, bestehend aus einem West- und Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** (im EG vorn) **nebst Kellerraum Nr. 1** des Aufteilungsplanes plus dem **Sondernutzungsrecht** an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 52** in **38368 Mariental, Nelkenhof 2** zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Mariental	Blatt 603	lfd. Nr. 1 / zu 1	
Gemarkung Mariental	Flur 2	Flurstück 19/430	Fläche 1.200 m²
Mariental	2	19/431	12.552 m²
Fläche insgesamt:			13.752 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros, Praxen u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 02.08.2023

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = **13.752 m²**

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m ²	Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	02.08.2023	×	1,02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	61,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	×	13.752,00	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	61,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	61,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	61,20 €/m ²
Fläche	×	13.752,00 m ²
	=	841.622,40 €
abgabenfreier Bodenwert	=	<u>rd. 842.000,00 €</u>

Der abgabenfreie Gesamtbodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 insgesamt **842.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Miteigentumsanteils

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 19,897/1.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	842.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	842.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 19,897/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.753,27 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.753,27 € rd. 16.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 02.08.2023 **16.800,00 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (*Normobjekte*). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (*Gebäudefaktoren*), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (*Ertragsfaktoren*) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> *objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor*).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (*direkt*) bzw. Vergleichsfaktoren (*indirekt*) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Richtwertes

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
Basiswert in Abhängigkeit vom Lagewert und dem Baujahr	=	1.727,40 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.727,40 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	02.08.2023	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf	×	1,05
Wohnfläche [m ²]	80,00	103,12	×	1,05
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	1.904,46 €/m ²
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	1.904,46 €/m ²

5.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		1.904,46 €/m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1	×	103,12 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	196.387,92 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	×	-1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	196.387,92 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Vergleichswert	=	193.387,92 € rd. 193.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.08.2023 mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Weitere Besonderheiten	
• Sondernutzungsrecht an dem Einstellplatz Nr. 52	5.000,00 €
• Restarbeiten und Grundsanierung (Malerarbeiten, Ausbesserungen, etc.)	-8.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (*nachhaltig gesicherten*) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (*anteile*) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (*Einmal*) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (*Rein*) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (*ewige Rente*).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (*marktkonformen*) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (*z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen*).

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich / tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Westtrakt der Wohnanlage Nelkenhof	Wohnung Nr. 1	103,12	6,79	700,19	8.402,28
Summe		103,12		700,19	8.402,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.402,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	— 2.100,57 €
jährlicher Reinertrag	= 6.301,71 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,75 % von 16.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	— 462,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.839,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 62 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 172.855,42 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 189.655,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 189.655,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 186.655,42 €
rd.	<u>187.000,00 €</u>

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: *Wohnung Nr. 1*

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5				0,5
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	5,5 %	57,5 %	14,0 %	11,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-, Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: **Wohnung Nr. 1**

Das ca. 1938 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2018 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2018,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	30 %
• Für Gebäudedecken	10 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	45 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 45 \% = 36 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2018} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 36 Jahre} = \mathbf{1982.}$$

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 20 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

2017 - 2020 Komplett-Sanierung

- Teilbereiche Dachstuhl und Gaubenaufbauten
- Dachdeckung
- Aufarbeitung Fassade
- Innenwanddämmung
- gemeinschaftliche Heizungsanlage (im Osttrakt)
- Neuordnung Grundriss- bzw. Wohnungsaufteilung
einschl. Fenster, Bäder, Elektroinstallation, Balkone,
Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen u. a.

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „**umfassend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2023 - 1982 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „**umfassend modernisiert**“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 62 Jahren

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (62 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungssichttag ein fiktives Baujahr ($2023 - 18 \text{ Jahren} =$) **2005**.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude **Wohnung Nr. 1** in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 62 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2005

zugrunde gelegt.

5.6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **193.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **187.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **19,897/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit der **Wohnanlage Nelkenhof**, bestehend aus einem West- und Osttrakt sowie einem Zwischenbau mit insgesamt einundfünfzig Eigentumswohnungen bebauten Grundstück, verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** (im EG vorn) **nebst Kellerraum Nr. 1** des Aufteilungsplanes **plus dem Sondernutzungsrecht** an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 52** in **38368 Mariental, Nelkenhof 2**

Wohnungsgrundbuch
Mariental

Blatt
603

lfd. Nr.
17 zu 1

Gemarkung
Mariental

Flur
2

Flurstück
19/430 sowie **19/431**

wird zum Wertermittlungstichtag 02.08.2023 mit rd.

193.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 3 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 6 Blatt Auszug Grundbuch
- 1 Blatt Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 1 Blatt *skizzierter* Grundriss
- 1 Blatt Grundriss Kellerraum Nr. 1
- 1 Blatt Skizze Sondernutzungsrecht Einstellplatz Nr. 52
- 8 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 01.09.23

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

Dipl. - Ing. **Rudolf Ahrens** Architekt

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

Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand Januar 2022) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 28.08.2023)

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

Adresse: Nelkenhof 3, 38368 Mariental bei Helmstedt
Gemarkung: 5629 (Mariental), Flur: 2, Flurstück: 19/431



Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 00400410

Bodenrichtwert: 60 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Veröffentlicht am: 01.03.2023

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



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.290013099610576&lng=10.996679884696306&zoom=15.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=
2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.290013099610576&lng=10.996679884696306&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^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Mariental
Gemarkung: Mariental
Flur: 2 Flurstück: 19/431

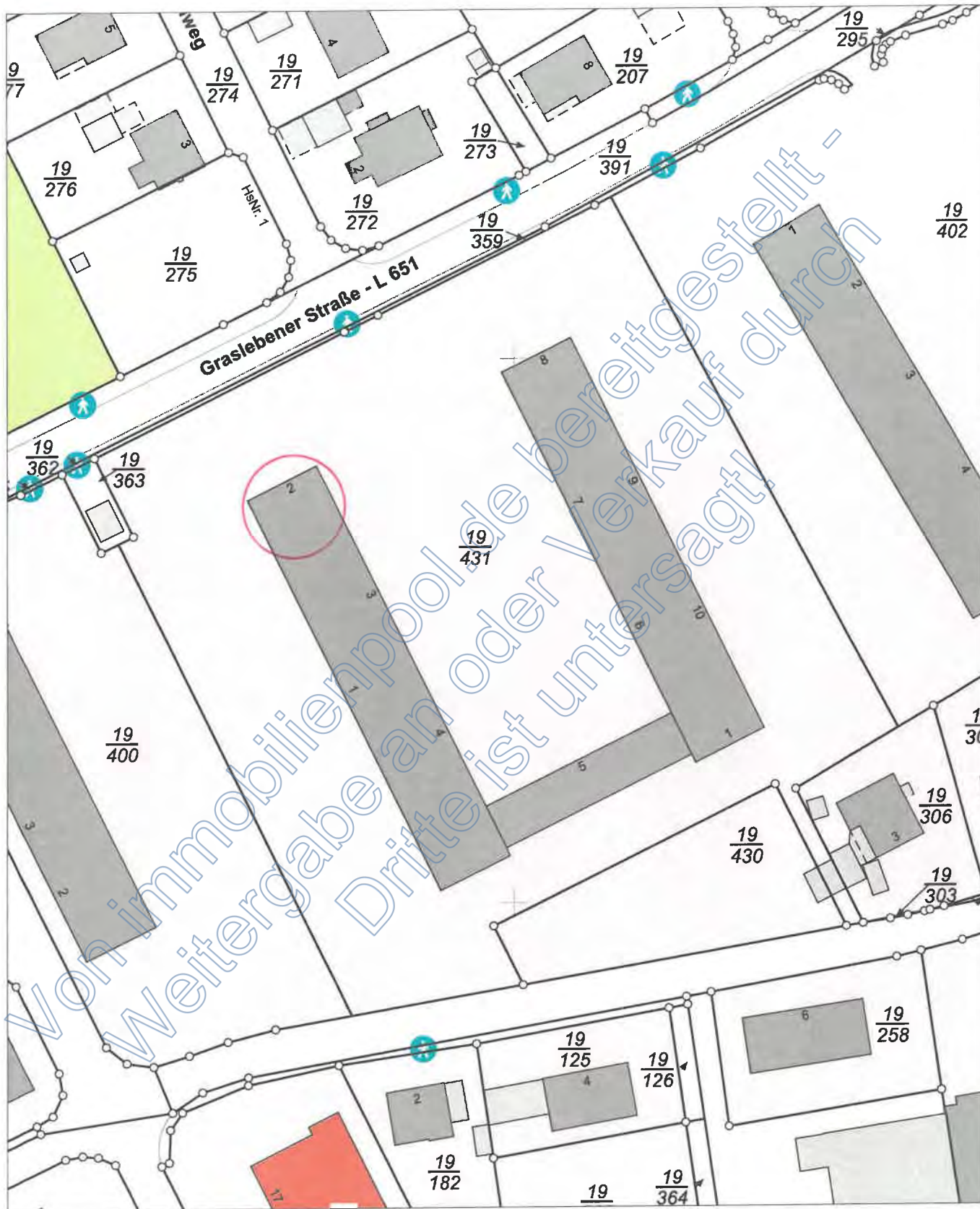
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.05.2023
Aktualität der Daten 13.05.2023

N = 5795264

E = 32636287



N = 5795044

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

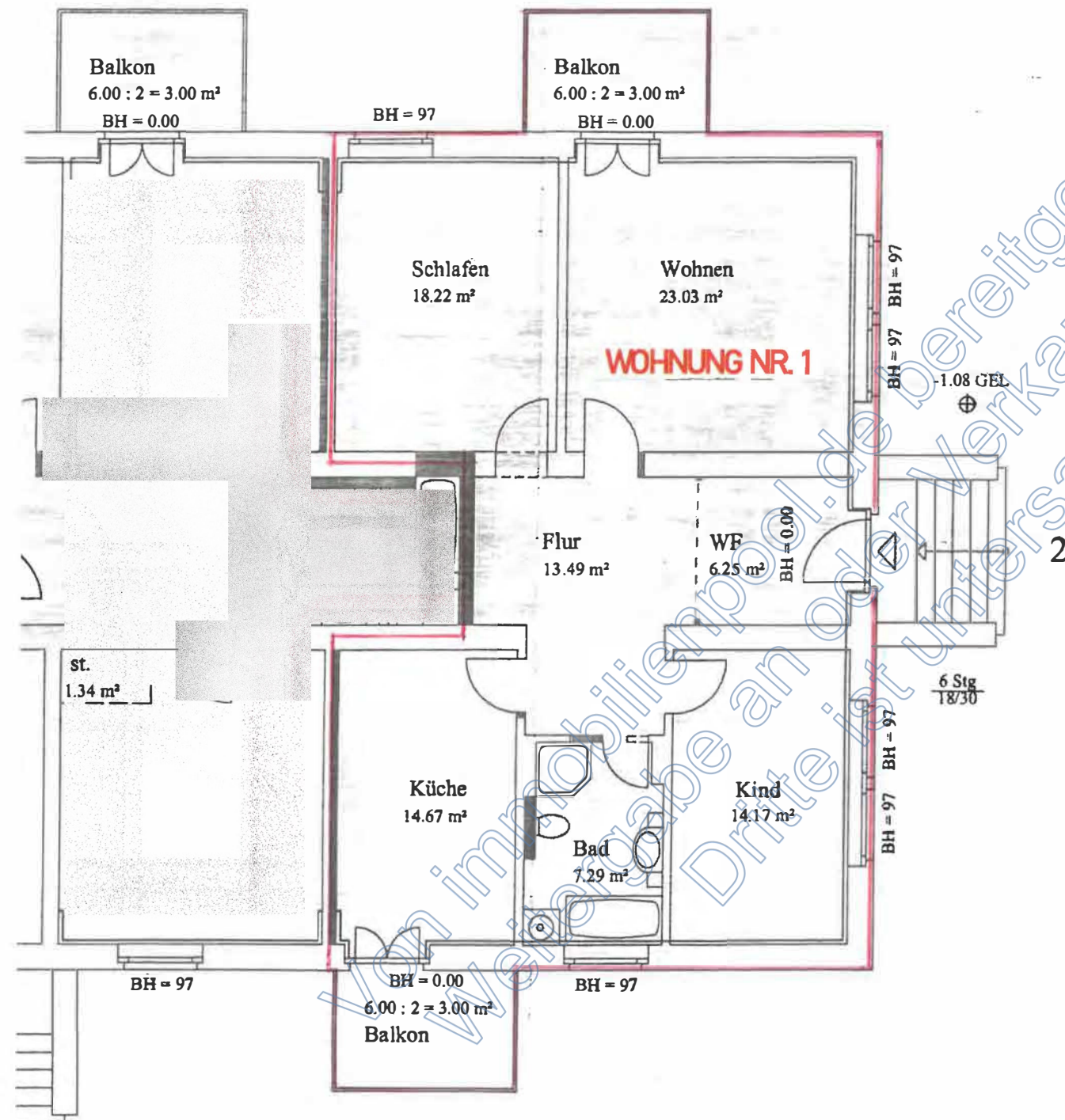
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Helmstedt -
Emmerstedter Straße 21
38350 Helmstedt

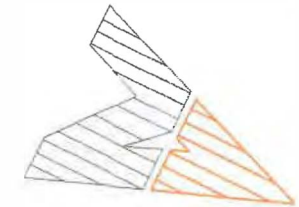
Zeichen: A-2023

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.



Wohnfläche	
Wohnen	23,03 m²
Schlafen	18,22 m²
Küche	14,67 m²
Kind	14,17 m²
Bad	7,29 m²
Flur	13,49 m²
Windfang	6,25 m²
Balkon	3,00 m²
Balkon	3,00 m²
Summe Wohnfläche	103,12 m²

AZ:
8 K 21/22



OBJEKT:
19,897/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
NELKENHOF 2
38368 MARIENTAL

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

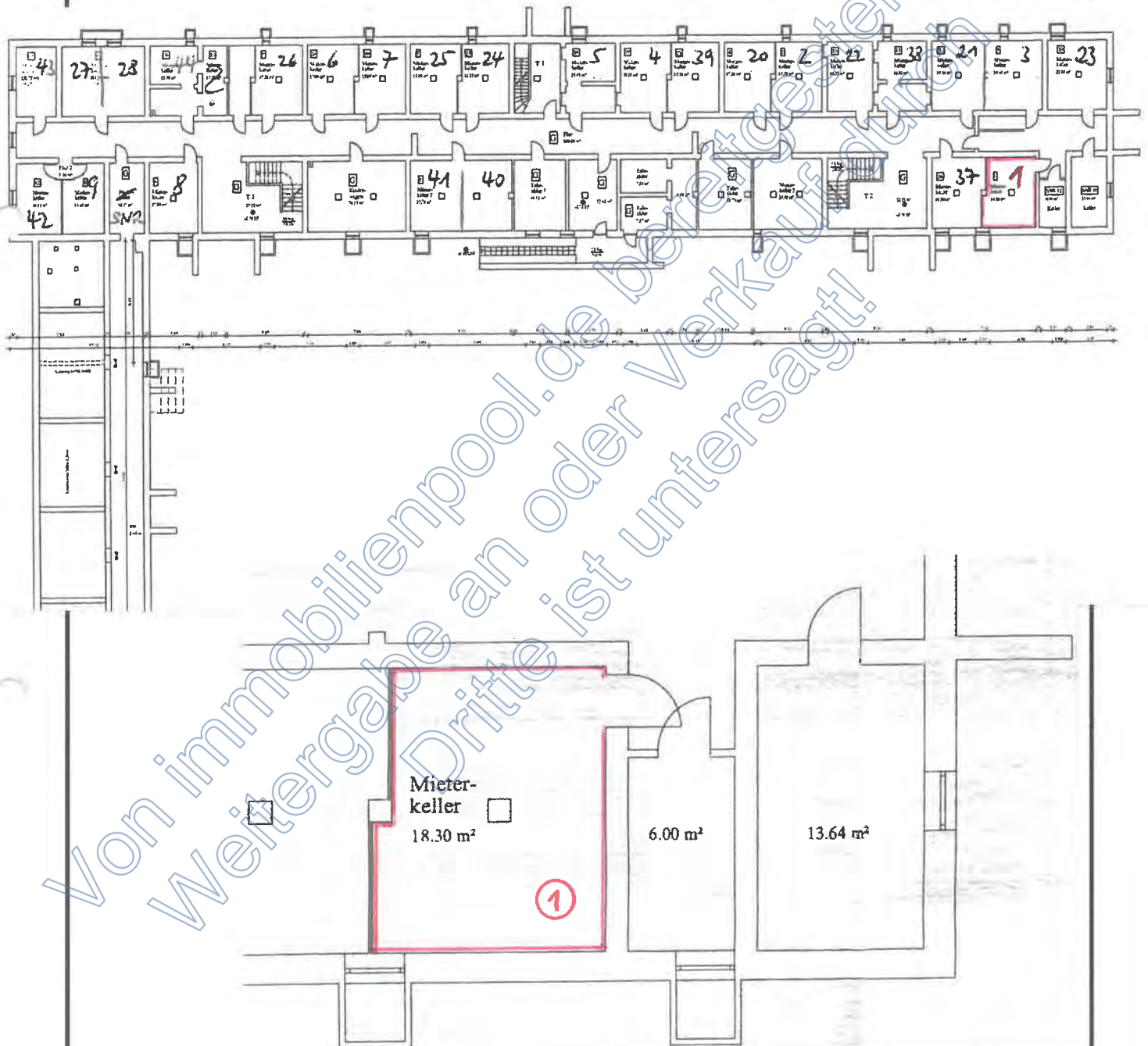
BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
08.2023

PLAN - NR.
8K21/22 EG

WESTTRAKT mit fünfundzwanzig Eigentumswohnungen

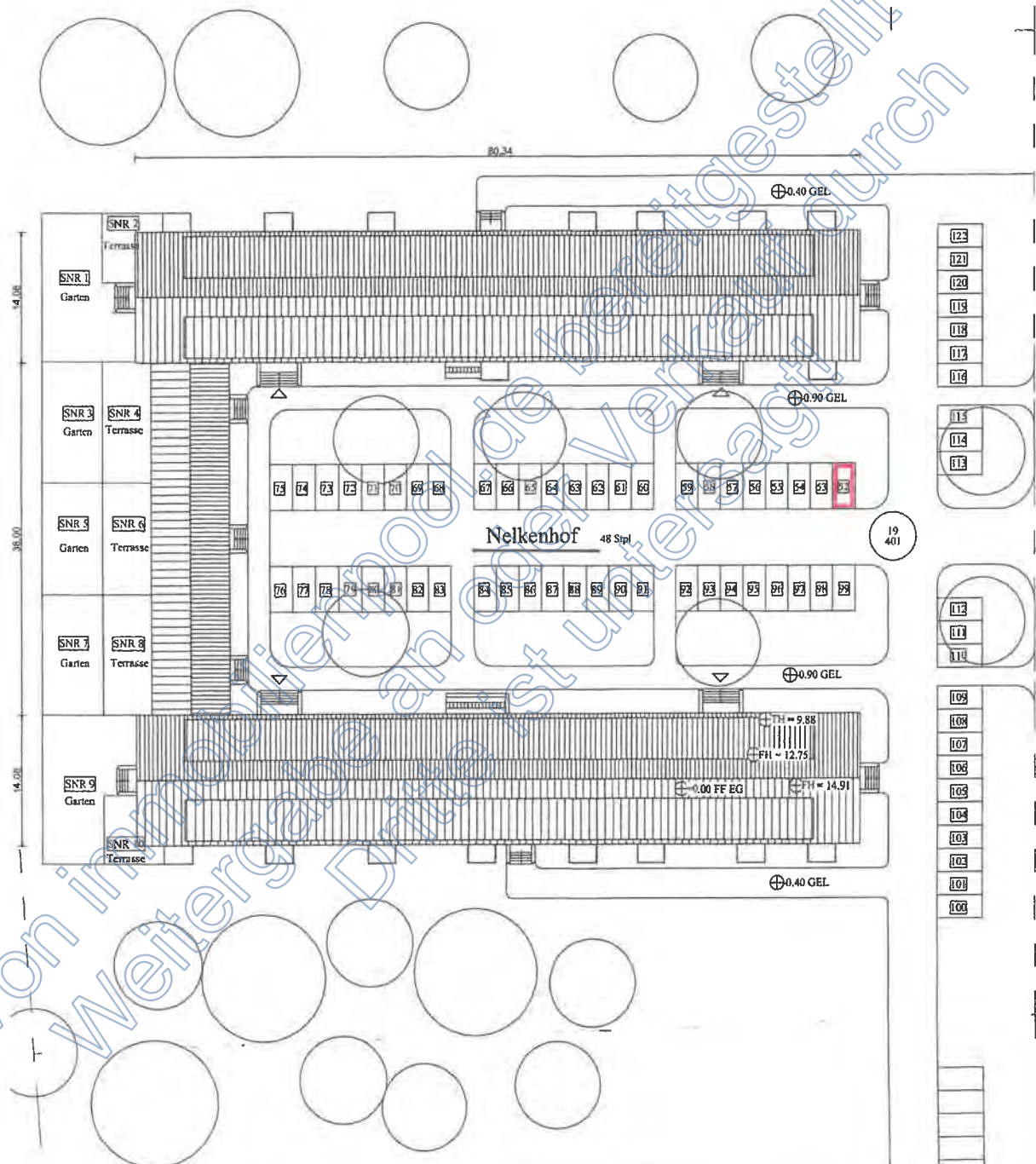
OBJEKT: **KELLERRAUM NR. 1** zugeordnet dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1**
NELKENHOF 2, 38368 MARIENTAL



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

WESTTRAKT mit fünfundzwanzig Eigentumswohnungen

OBJEKT: Sondernutzungsrecht der **WOHNUNG NR. 1** an dem **KFZ-STELLPLATZ NR. 52**
NELKENHOF 2, 38368 MARIENTAL



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



Bild 01: Blick über die Graslebener Straße auf die Wohnanlage Nelkenhof. Mitte rechts ist der Westtrakt mit **fünfundzwanzig Eigentumswohnungen** zu sehen.



Bild 02: Blick entlang der Graslebener Straße in Richtung Südwesten. Links ist die nördliche Giebelseite zu sehen.



Bild 03: Blick auf die nördliche Giebel- und die östliche Traufseite des **Westtraktes mit fünfundzwanzig Eigentumswohnungen** der **Wohnanlage Nelkenhof**. Das Bewertungsobjekt / die **Wohnung Nr. 1** befindet sich im nördlichen Teilbereich des Erdgeschosses.



Bild 04: Blick auf die nördliche Giebel- und die westliche Traufseite des **Westtraktes**. Im Erdgeschoss sind



Bild 05: Blick über die Eingangstreppe auf die geschlossene Wohnungseingangstür zum Windfang bzw. Flur des Bewertungsobjektes / der **Wohnung Nr. 1**.



Bild 06: Ausschnitt – Windfang Richtung Flur



Bild 07: Ausschnitt – Flur Richtung offener Türen zum Kinderzimmer und zum Bad
(Westtrakt Wohnanlage Nelkenhof **Wohnung Nr. 1** EG).



Bild 08: Ausschnitt – Kinderzimmer



Bild 09: Ausschnitt – Küche Richtung geschlossener Fenstertüren zum Ostbalkon
(Westtrakt Wohnanlage Nelkenhof **Wohnung Nr. 1** EG).



Bild 10: Ausschnitt – Ostbalkon



Bild 11: Ausschnitt – Bad Richtung geschlossener Fenster
(Westtrakt Wohnanlage Nelkenhof **Wohnung Nr. 1** EG).

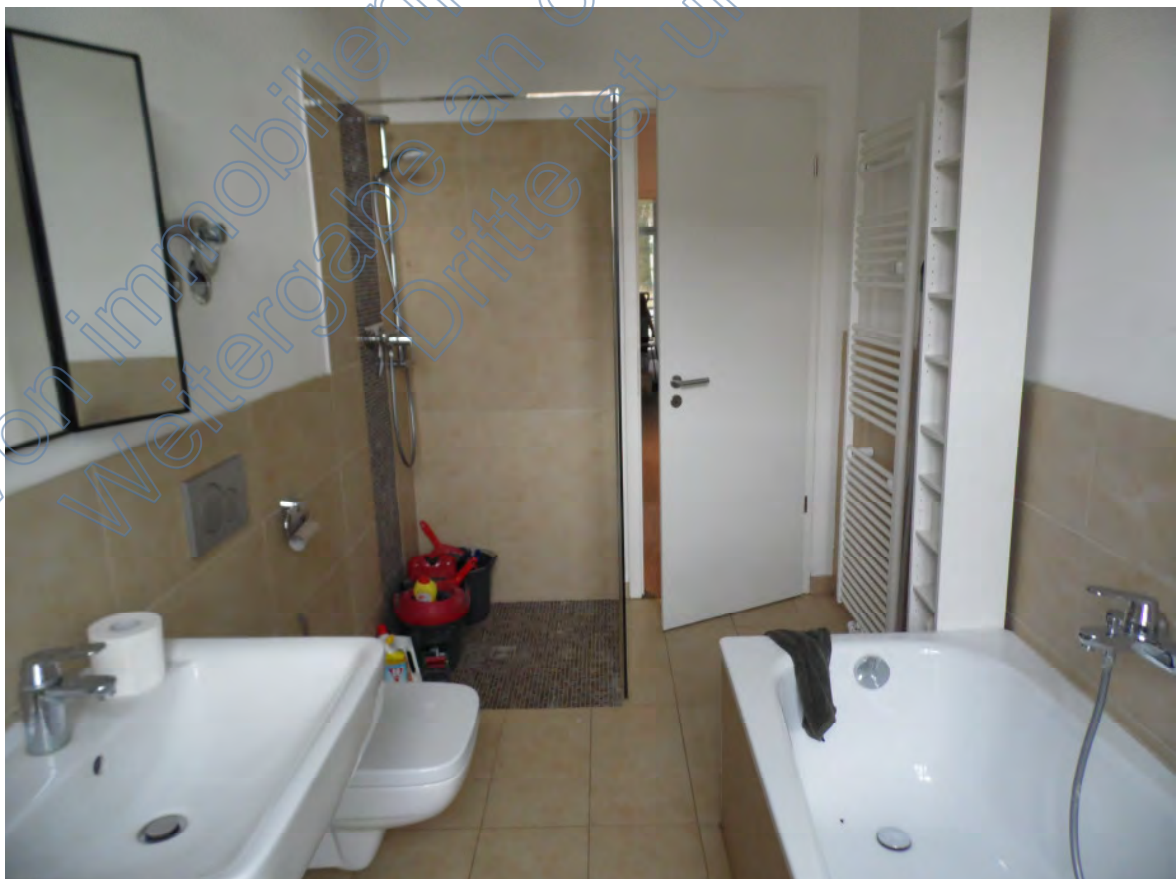


Bild 12: Ausschnitt – Bad Richtung leicht geöffnete Tür zum Flur



Bild 13: Ausschnitt – Schlafen

(Westtrakt Wohnanlage Nelkenhof **Wohnung Nr. 1** EG).



Bild 14: Ausschnitt – Flur Richtung Windfana mit geschlossener Wohnungseingangstür



Bild 15: Ausschnitt – Kellerraum Nr. 1
(**Westtrakt Wohnanlage Nelkenhof zur Wohnung Nr. 1 KG**).



Bild 16: Blick auf den, der **Wohnung Nr. 1** als Sondernutzungsrecht zugeordneten KFZ-Stellplatz Nr. 52.