

Amtsgericht Oldenburg
-Zwangsversteigerungsabteilung-
Göhler Straße 90
23758 Oldenburg

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 56 K 10/24

Datum: 11. Juni 2025

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (WF-Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwert-ermittlung einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein

Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

Az.: 057/01-3660325

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das **mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 23758 Oldenburg i. H., Göhler Straße 35**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oldenburg i. H.	928	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oldenburg i. H.	6	92/2

Eigentümer (lt. Grundbuch): - hier nicht aufgeführt -

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde nach äußerem Anschein zum Stichtag 09.05.2025 ermittelt mit rd. **222.000,- €**.



Ausfertigung Nr. 2:

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in drei 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
1.4	Zusammenfassung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Größe, Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäudebeschreibung	11
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertwertermittlung	20
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.2	Sachwertberechnung	24
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	35
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.2	Ertragswertberechnung	37
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“	40
4.6.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	40
4.6.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	40
4.6.3	Erläuterungen zur Richtwertanpassung	41
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“	41
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.8.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.9.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.9.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
4.9.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	43
4.10	Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung	43
4.11	Unbelasteter Verkehrswert	44
5	Anlagen	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	45
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46

1 Allgemeine Angaben

Es fand keine Innenbesichtigung des Gebäudes und auch keine Grundstücksbegehung statt; der Verkehrswert wird diesbezüglich nach äußerem Anschein und unter Verwendung der Aussagen aus den Bauakten der Stadt und den Erkenntnissen der Besichtigung nach äußerem Anschein ermittelt. Das Gutachten unterstellt im Weiteren für dieses Gebäude eine Bauausführung gemäß der Bauakten und gilt nur für diesen Fall.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einer Doppelhaushälfte (ca. Bj. 1934) mit Nebengebäuden bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Göhler Straße 35, 23758 Oldenburg i. H.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oldenburg i. H., Blatt 928, BV-Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Oldenburg, Flur 6, Flurstück 92/2 , 1.326 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Oldenburg i. H. -Zwangsversteigerungsabteilung- Göhler Straße 90 23758 Oldenburg i. H. Auftrag vom 17.03.2025
Eigentümer:	- Hier nicht aufgeführt-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	09.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Wiebke Toll, Dipl.-Ing. (FH) Architektin.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtskarte Schleswig-Holstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt aus dem Stadtplan, - Luftbild der Ortslage, - aktueller Flurkartenauszug, - Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen, - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses

Ostholstein,

- Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,
- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,
- Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,
- Baulastenauskunft wurde schriftlich beantragt.
- die Bauakte des Kreis Ostholstein wurde insgesamt eingesehen.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Frau Andrea Freund, Nachbearbeitung der Gutachtenanlagen;

Frau Dipl.-Ing. (FH) Wiebke Toll, Grundlagen der Wertermittlung, Beschreibungen und Anlagen.

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>Mit einer Doppelhaushälfte Bj. um 1934 mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigen Nebengebäuden bebautes Grundstück, übertief und übergroß.</i>
<u>Objektadresse:</u>	<i>Göhler Straße 35, 23758 Oldenburg</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage</u> (Entfernung zum Stadtzentrum):	<i>Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand von Oldenburg in Holstein, ca. 1 km vom Zentrum (Markplatz) entfernt an der Ausfallstraße nach Osten Richtung Göhl.</i>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<i>1.326 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist regelmäßig geformt und nach Nord-Westen ausgerichtet.</i>
<u>Gebäude:</u>	<i>Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude:</i> - <i>zweigeschossige Doppelhaushälfte (ca. Bj. 1934), nicht unterkellert, Massivbau, Klinkermauerwerk, Satteldach und Walmdach, Eindeckung Betondachstein und Tondachpfanne.</i> - <i>mit 2 Anbauten (Nr. 1, 2), (ca. Bj. 1934), bestehend aus einem eingeschossigen Verbindungsteil (Nr. 1) und einem zweigeschossigen Gebäude (Nr. 2), wohnbaulich genutzt im EG, seit ca. 1960.</i> <i>Massivbau, Klinkermauerwerk, Flachdach und Pultdach, Obergeschoss von Nebengebäude (Nr. 2) Fassade mit Trapezblechverkleidung.</i> - <i>daran angebaut ein zweigeschossiger Gebäudeteil (Nr. 3), der als Nutzfläche zu betrachten ist, ehemals mit Heizung und Abstellraum, aktuelle Nutzung unbekannt, daher als Kaltlager unterstellt, ebenfalls von ca.</i>

	Bj. 1934, Massivbau, Klinkermauerwerk, Pultdach, Verkleidung mit Holzpaneelen. - ein freistehendes Nebengebäude (Nr.4), ca. Bj. 1934, zweigeschossig, Nutzung im EG als Kaltlager unterstellt, Massivbau, flach geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Bitumendachbahn und - ein weiteres Nebengebäude (Nr.5), Baujahr unterstellt ebenfalls ca. Bj. 1934, eingeschossig, Nutzung unbekannt, Kaltlager unterstellt, Massivbau, verputzt, Flachdach mit Eindeckung Bitumendachbahn und eine Garage (Bj. 1975), Massivbau, verputzt, Flachdach, Eindeckung Bitumendachbahn,
<u>Besondere Bauteile/Einrichtungen:</u>	keine
<u>Gebäudemängel bzw. -schäden:</u>	<u>Erforderliche Modernisierungen, Beseitigung der Baumängel / Bauschäden (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> • Gebäudezustand insgesamt überaltert <u>Umfassende Modernisierung nach äußerem Anschein erforderlich von:</u> - Umfassende Modernisierung von gesamtem Gebäudebestand notwendig.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedung mit Metallmattenzaun, Metallzaun und Mauerpfeilern, • Zufahrt und Wegflächen mit Betonpflaster befestigt • Garten verwildert, • Sträucher, Hecken • Rasen • Baumgruppe mit Eichen und Kiefern
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> M = gemischte Baufläche <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Bauvorhaben werden nach § 34 beurteilt.
<u>Wohnbauliche Nutzung:</u>	Im Bestand; wohnbauliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen

	Gebietscharakters zulässig.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung 21 (ImmoWertV 21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 207 m ² Realisierbare Grundfläche: keine Angabe möglich
<u>Barrierefreiheit:</u>	besteht nicht
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorhanden
<u>Besonderheiten:</u>	-
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende werterhebliche Rechte und Lasten: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Oldenburg i. H., Az.: 56 K 10/24) eingetragen am 05.06.2024.
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschusses Kreis Ostholstein liegt der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes bei 200,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei für Wohnbauflächen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung, 600 m²).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:¹

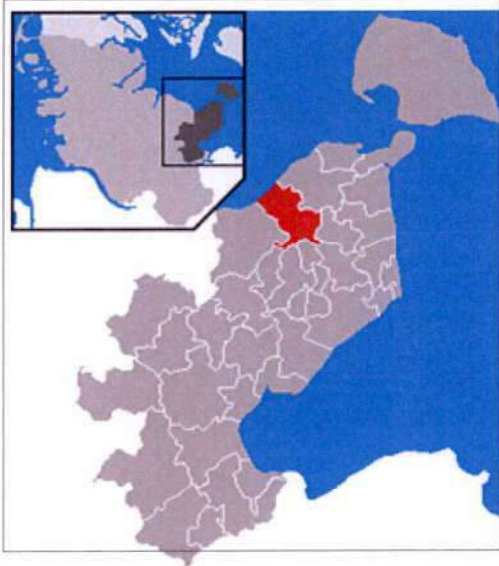


Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA COMMONS © 2025

Oldenburg in Holstein, rd. 10.000 Einwohner (2023);

Oldenburg liegt etwa mittig auf der Halbinsel Wagrien und war vormals Kreisstadt des eigenständigen Kreises Oldenburg (bis zur Kreisreform 1970). Nach Regionalplan ist Oldenburg Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Stadt besitzt für die umliegenden Gemeinden zentrale Versorgungsfunktion.

Oldenburg war früher Hafenstadt an einer Ostseebucht und Hauptort der slawischen Wagrier. Um 700 n. Chr. entstand ein Burgwall. Aus dem westlichsten slawischen Fürstensitz *Starigrad* (Alte Burg) wurde der Ortsname *Aldinborg*, später dann *Oldenburg*. Der Ort war im frühen Mittelalter als strategischer Punkt umkämpft.² Der Oldenburger Graben und das Oldenburger Bruch, welches sich bis nach Grube und Dahme zur Ostsee hinzieht zeugen von dem Niederungscharakter einer ehemaligen flachen Ostseebucht.

Neben der Kirche aus dem 12. Jh. finden sich in Oldenburg die historischen Wallanlagen aus slawischer Zeit.

Oldenburg verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, vielfältige Fachärzte vor Ort, die Oldenburger Kliniken, Tennishalle sowie -plätze, Großsporthalle, Bücherei, verschiedene Hotels, reichhaltige Gastronomieangebote etc.

In der Stadt gibt es alle weiterführenden Schulen (Gymnasium, Realschule, Hauptschule, Berufsschulen), eine Behindertenwerkstätte und reichhaltige Angebote der Volkshochschule.

Oldenburg hat zwei Gewerbegebiete (Vossberg und Sebenter Weg) und weitere gewerbliche Ansätze an der Autobahnabfahrt Oldenburg süd.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Oldenburg liegt direkt an der Bundesautobahn BAB A1 und ist durch drei Abfahrten angebunden. Die Autobahn wird zurzeit in Richtung Norden weitergebaut und reicht bis Heiligenhafen. Es handelt sich gleichzeitig um die Vogelfluglinie und Europastraße 47.

Weiterhin führt die B 202 nach Kiel (Westen). Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 60 km westlich entfernt, das Oberzentrum Lübeck etwa 60 km südlich. Die

¹ Internetinformation; aus: Wikipedia, freie Enzyklopädie

² Aus: Wikipedia © 2021; die kostenlose Enzyklopädie im Internet.

Kreisstadt Eutin liegt ca. 30 km südwestlich. Oldenburg verfügt über einen Bahnhof. Die nächsten Flughäfen sind Lübeck Blankensee (ca. 65 km Wegstrecke) und Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 100 km Wegstrecke).

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand von Oldenburg in Holstein, ca. 1 km vom Zentrum (Markplatz) entfernt an der Ausfallstraße nach Osten Richtung Göhl.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Das Gebiet besteht überwiegend aus Wohnhäusern und gemischten Nutzungen.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar.

Topografie:

Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 2,00 m ü.N.N..

2.2 Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Ca. 17,00 m Länge an der Straße, ca. 86,00 m Tiefe

Das Grundstück ist regelmäßig geformt.

Grundstücksgröße:

Flurstück 92/2, 1.326 m²

Ausrichtung:

Nord-Westen

Besonderheit:

Übergröße, Übertiefe.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße Göhler Straße als Ortsdurchfahrtsstraße, reger Durchfahrtsverkehr.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut und erschlossen;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; zentrale Abwasserentsorgung, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung Doppelhaushälfte und wohnbaulich ausgebaute Nebengebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Besonderheit:

Keine.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende

Belastungen:

werterhebliche Rechte und Lasten:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt.

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Besteht nicht.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Wurden nicht mitgeteilt; in der Bewertung wird eine freie Verfügbarkeit unterstellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.³

Denkmalschutz:

Besteht nicht. Hinweise für Denkmalschutz liegen nicht vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

M = gemischte Baufläche

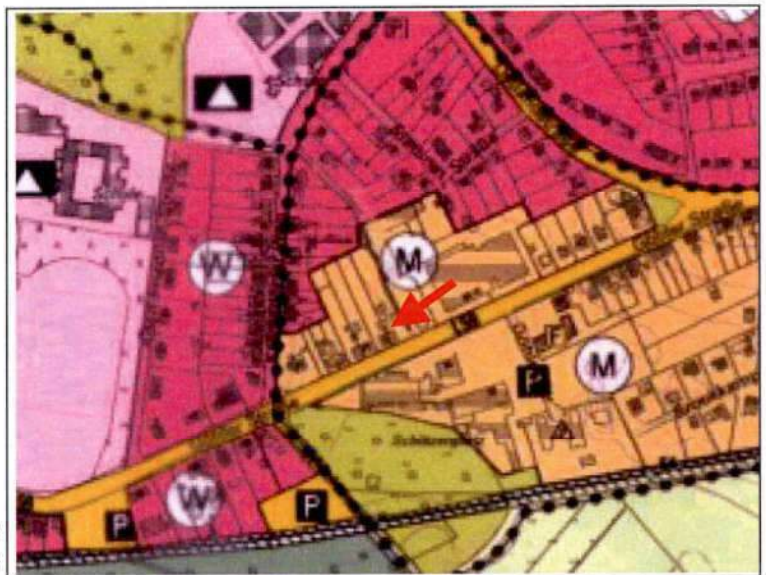


Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (städtebauliche Einfügekriterien)

Innenbereichssatzung:

-

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

-

Verfügungs- und Veränderungssperre:

-

³ Baulastauskunft ist schriftlich angefordert; eine Baulast ist der Bauakte nicht zu entnehmen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Am 02.06.2025 fand eine Einsichtnahme beim Kreis Ostholstein durch den Sachverständigen statt; dort liegen folgende Genehmigungen vor:

09.10.1934:	Az. 199	Befreiungsbeschluss Schuppenanbau an bestehendes Wohnhaus
20.10.1960:	1493/60	Umbau Wirtschaftsgebäude (Einbau Wohnung)
02.03.1961:	1493/60	Kreis Oldenburg – Gebrauchsabnahmeschein
24.03.1969:	402/69	Veränderung der Straßenfassade
01.12.1969:	2050	Einbau Ölfeuerungsanlage
27.11.1975:	55118	Errichtung Garage
02.02.1982:	35118	Werbeanlage

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich dem Genehmigungsumfang, so dass im Weiteren eine **Legalität der baulichen Anlagen** angenommen werden kann.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.⁴

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung eigen genutzt.

⁴ Für alle Grundstücke an der Göhler Straße gilt eine Beitragsverschonung bis zum Jahr 2033 (Mitteilung Bauamt vom 12.06.2025).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der Grundstücksbegehung des Bewertungsobjektes stützt sich die Gebäudebeschreibung diesbezüglich ausschließlich auf die Aussagen der Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen und ansonsten auf Erkenntnisse des äußeren Anscheins.

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.

3.2 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte	 
Bauart:	eingeschossiges Gebäudeteil, mit Satteldach, nicht unterkellert und einem zweigeschossigen Gebäudeteil, nicht unterkellert, Dachgeschoss jeweils nicht ausgebaut, Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk,	
Dach:	• Satteldach als Holzkonstruktion • Eindeckung Betondachstein und Tondachpfannen • ungedämmt unterstellt	
Keller	Kein Keller	
Erd-/Obergeschossdecke:	Holzbalkendecken unterstellt	
Fundament:	Beton	
Baujahr:	Ca. Bj. 1934	

Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> - Kunststofffenster, ca. Bj. 1995 <u>Erforderliche Modernisierungen, Beseitigung der Baumängel / Bauschäden (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u> - Umfassende Modernisierung von gesamtem Gebäudebestand nach äußerem Anschein notwendig	
Treppen:	Keine Angabe möglich	
Besondere Bauteile:	Keine Angabe möglich	
Besondere Einrichtungen:	Keine Angabe möglich	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine wesentlich werterheblichen	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	Vgl. absehbare Modernisierungen	
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 72 m ²	
Brutto-Grundfläche:	rd. 129 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Doppelhaushälfte	Wegen der fehlenden Innenbesichtigung sind an dieser Stelle nur lückenhafte oder keine Aussagen möglich
Innenwandbekleidungen:	Nicht bekannt	
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt	
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1995	
Türen:	Haupteingangstür Kunststoff, mit Lichtausschnitten, Bj. ca. 1995, Innentüren nicht bekannt.	
Heizung:	Nicht bekannt	
Sanitär:	Nicht bekannt	
Elektro:	Nicht bekannt	

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude 1:	Verbindungsgang	
Baujahr:	Baujahr nicht bekannt, in der Wertermittlung Bj. 1934 unterstellt.	
Konstruktion:	Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk Dach: Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumendachbahneindeckung	
Türen/Fenster:	Kunststofftür, mit 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1995 Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1995	
Außenmaße :	Ca. 1,93 m x 5,00 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor.	

Nebengebäude 2:	Ehemaliges Stallgebäude, wohnbaulich ausgebaut, mit Genehmigung	
Baujahr:	Bj. ca. 1934 Modernisierung ca. 1960	
Konstruktion:	2-geschossig, Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk Obergeschossverkleidung mit Trapezblechen Dach: Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumendachbahn.	
Türen/Fenster:	Kunststofftür, mit 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1995 Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung, Bj. ca. 1995	
Außenmaße :	3,85 m x 5,30 m und 6,20 m x 5,00 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen teilweise vor (wohnbaulicher Ausbau).	

Nebengebäude 3:	Ehemaliges Stallgebäude	
Baujahr:	Bj. ca. 1934	
Konstruktion:	2-geschossig, Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk Obergeschossverkleidung mit Holzverkleidung Dach: Holzkonstruktion, Pultdach mit Bitumendachbahn.	
Türen/Fenster:	Nicht erkennbar	
Außenmaße :	6,00 m x 5,00 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor.	

Nebengebäude 4:	Schuppen	
Baujahr:	Bj. ca. 1934	
Konstruktion:	2-geschossig, Mauerwerk massiv, Klinkermauerwerk Dach: Holzkonstruktion, flach geneigtes Satteldach mit Bitumendach.	
Türen/Fenster:	Holztür, Metallrahmenfenster, Einfachverglasung, Bj. ca. 1934	
Außenmaße :	4,60 x 7,60 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor.	

Nebengebäude 5	Anbau	
Baujahr:	Baujahr nicht bekannt, in der Wertermittlung Bj. 1934 unterstellt.	

Konstruktion:	1-geschossig, Mauerwerk massiv, Sichtmauerwerk; Obergeschoss mit Blech verkleidet; mutmaßlich nur Holzkonstruktion, Dach: Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumendachbahn.	
Türen/Fenster:	Keine Angabe möglich	
Außenmaße :	4,00 m x 1,50 m	
Bemerkung:	Näheres nicht bekannt, Bauunterlagen liegen nicht vor.	

Nebengebäude 4:	Garage	
Baujahr:	Bj. 1975	
Konstruktion:	1-geschossig, Mauerwerk massiv, verputzt, Dach: Holzkonstruktion, Flachdach mit Bitumendach.	
Türen/Fenster:	Garagenschwingtor; Stahlblech	
Außenmaße :	3,80 m x 6,30 m	
Bemerkung:	-	

3.4 Außenanlagen

Außenanlagen:		
Ver- und Entsorgung:	Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks	
Einfriedungen:	Einfriedung mit Metallmattenzaun, Metallzaun und Mauerpfeilern	
Zufahrt, Terrassen- und Wegflächen:	○ Zufahrt und Wegflächen mit Betonpflaster befestigt; ○ bekieste Stellplatzflächen	
Grünflächen:	- Garten verwildert - Sträucher, Hecken - Rasen - Baumgruppe mit Eichen und Kiefern	

Sonstige Außenanlagen:	- keine weiteren nach äußerer Sichtung	 The top photograph shows a two-story brick house with a gabled roof, partially obscured by a green metal fence and some vegetation. A blue car is parked nearby. The bottom photograph shows a similar brick building, also partially hidden behind a green metal fence and trees with autumn foliage.
-------------------------------	---	---

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einer **Doppelhaushälfte und Nebengebäuden** bebaute Grundstück in **23758 Oldenburg i. H., Göhler Straße 35** zum Wertermittlungstichtag 09.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oldenburg i. H.	928	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oldenburg i. H.	6	92/2	1.326 m ²
Gesamt:			1.326 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Baugrundstück	Doppelhaushälfte, Nebengebäude	1.000 m ²
B Gartenfläche	Garten	326 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.326 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert: 1/2

Lage und Wert

Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 1012.0
Bodenrichtwertnummer	05500503
Bodenrichtwert	200 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Abbildung 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Kreis Ostholstein, 01.01.2024

Der **Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung** beträgt (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), Ein- und Zweifamilienhäuser

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks (s. Abbildung 5. Pfeil)

Wertermittlungsstichtag	=	09.05.2025
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), Ein- und Zweifamilienhäuser
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.326 m ² Bewertungsteilbereich = 1.000 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.05.2025	× 0,90	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	
GFZ	keine Angabe	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	600	1.000	× 0,90	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 162,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	162,00 €/m ²	
Fläche	×	1.000 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	162.000,00 € <u>rd. 162.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 insgesamt ermittelt mit rd. 162.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen zwischen den Jahren 2020 und 2024. Der bisherige sehr starke Richtwertanstieg wird unter heutigen Erkenntnissen wegen Energie-Unsicherheit durch den Ukraine-Krieg, der stark gestiegenen Kreditzinsen und des sich abzeichnenden erheblichen Nachfrageeinbruchs auf dem Immobilienmarkt als deutlich zu stark eingeschätzt; analog zur konjunkturellen Entwicklung wird eine zeitliche Anpassung i.H. von **-10 %** für die vorliegende Bewertungslage als sachgerecht eingeschätzt und vorgenommen.
- E2** Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.
- Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:
- Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).
- Nord-West-Ausrichtung = 1,00 Faktor
- E3** Größenanpassung entsprechend der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

4.4 Sachwertwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm-) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs-) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	<i>Doppelhaushälfte</i>	<i>Nebengebäude 1,2</i>	<i>Nebengebäude 3</i>
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	129,00 m²	61,00 m²	30,00 m²
Baupreisindex (BPI) 09.05.2025 (2010 = 100)	187,2	187,2	187,2
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	644,00 €/m² BGF	608,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BG
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.205,57 €/m² BG	1.138,18 €/m² BG	458,64 €/m² BG
Herstellungskosten			
• Normgebäude	155.518,53 €	69.428,98 €	13.759,20 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	155.518,53 €	69.428,98 €	13.759,20 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre	27 Jahre	10 Jahre
• prozentual	66,25 %	66,25 %	83,33 %
• Betrag	103.031,03 €	45.996,70 €	11.465,54 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	52.487,50 €	23.432,28 €	2.293,66 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	52.487,50 €	23.432,28 €	2.293,66 €

Gebäudebezeichnung	<i>Nebengebäude 4,5</i>	<i>Garage</i>	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	41,00 m²	24,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 09.05.2025 (2010 = 100)	187,2	187,2	
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	458,64 €/m² BGF	458,64 €/m² BGF	
Herstellungskosten			
• Normgebäude	18.804,24 €	11.007,36 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	18.804,24 €	11.007,36 €	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	

• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	10 Jahre	
• prozentual	83,33 %	83,33 %	
• Betrag	15.669,57 €	9.172,43 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	3.134,67 €	1.834,93 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.134,67 €	1.834,93 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		83.183,04 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.495,49 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	85.678,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	162.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	247.678,53 €
Sachwertfaktor	×	1,04
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	257.585,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00€
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	257.585,67€
	rd.	<u>258.000,00 €</u>

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis (vgl. Anlage 8)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der Bauunterlagen überschlägig ermittelt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			

Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	30,5 %	51,0 %	18,5 %	0,0 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte	relativer	relativer
---------------	-------------	-----------	-----------

	NHK 2010 [€/m² BGF]	Gebäude- standardanteil [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	30,5	176,90
2	645,00	51,0	328,95
3	745,00	18,5	137,83
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 643,68 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	643,68 €/m² BGF
	rd.	644,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude 1, 2, Wohnnutzung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	30,5 %	51,0 %	18,5 %	0,0 %	0,0 %

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)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 1, 2, Wohnnutzung	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	550,00	30,5	167,75
2	610,00	51,0	311,10
3	700,00	18,5	129,50
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 608,35 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	608,35 €/m² BGF
	rd.	608,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 3, Nutzfläche	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude-	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	-----------------------	------------------------------

	[€/m ² BGF]	standardanteil [%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Nebengebäude 4, 5, Nutzfläche**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

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

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	-------------------------	---	------------------------------

	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00			
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Keine ersichtlich nach äußerem Anschein.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (83.183,04 €)	2.495,49 €
Summe	2.495,49 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Die objektartbezogene Gesamtnutzungsdauer der zu bewertenden baulichen Anlage beträgt demnach für das Einfamilienhaus und die wohnbaulich ausgebauten Nebengebäude **1,2 rd. 80 Jahre**.

Die objektartbezogene Gesamtnutzungsdauer der zu bewertenden baulichen Anlage beträgt demnach für die Nebengebäude 3,4,5/Garage **rd. 60 Jahre**.

Restnutzungsdauer

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

Das um 1934 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1934 = 91$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 91 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 53 \text{ Jahre} =$) 1972.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1972**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude 1, 2, wohnbauliche Nutzung

Das 1934 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1934 = 91$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 91 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =) 53 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr $(2025 - 53 \text{ Jahren} =) 1972$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude 1,2, Wohnnutzung“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1972**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude 3, Nutzfläche

Das 1934 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter $(2025 - 1934 = 91 \text{ Jahre})$ ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 91 \text{ Jahre} =) 0 \text{ Jahren}$
- **Abweichend wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt, da Gebäude diesen Typs realistisch geschätzt noch mindestens 10 Jahre Bestand haben.**

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude 3, Nutzfläche“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein tatsächliches Baujahr 1934

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Nebengebäude 4, 5, Nutzfläche

Das 1934 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter $(2025 - 1934 = 91 \text{ Jahre})$ ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 91 \text{ Jahre} =) 0 \text{ Jahren}$
- **Abweichend wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren unterstellt, da Gebäude diesen Typs realistisch geschätzt noch mindestens 10 Jahre Bestand haben.**

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude 4,5, Nutzfläche“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und**
- **ein tatsächliches Baujahr 1934**

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Das 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} = 10$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zur individuellen Anpassung der v.g. durchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert (GAA Ostholstein 2024, vgl. Ein- und Zweifamilienhäuser)	=	1,16
Einflussfaktor „Konjunktur“ (Preisentwicklung durch Krieg, Energiekrise und Zinsentwicklung seit 2023)	-	0,05
Einflussfaktor „Objektgröße“ (Wohnfläche)	-	
Einflussfaktor „Objektart“ (Bausubstanz überaltert, Kostenrisiken bei Sanierung)	-	0,07
ermittelter Sachwertfaktor	=	rd. 1,04

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung des Objektes werden keine Baumängel und -schäden berücksichtigt; es erfolgt eine Bewertung im Bestandszustand.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

Durch den Liegenschaftszinssatz 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 Unterhaltungsausfalls 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.

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der als marktüblich anzunehmenden erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	1	Wohnen	72,00		9,00	648,00	7.776,00
Nebengebäude 1,2,	2	Wohnen	49,00		9,00	441,00	5.292,00
Nebengebäude 3,	3	Kaltlager	24,00		2,00	48,00	576,00
Nebengebäude 4,5,	4	Kaltlager	33,00		2,00	66,00	792,00
Garage	5	Stellplatz		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			178,00	1,00		1.253,00	15.036,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.036,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.759,00 €
jährlicher Reinertrag	=	11.277,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,21 % von 162.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	6.820,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.456,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,21 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,952
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	71.094,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	162.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	233.094,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	233.094,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	233.094,87 €
	rd.	<u>233.000,00 €</u>

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen (vgl. Anl. 8)

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auftragsgemäß den tlw. vorliegenden Bauunterlagen entnommen. 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 der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus aktuellen Angeboten in der Umgebung

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 [2], 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 Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], 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

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert (Grundstücksmarktbericht GAA Ostholstein 2024, Ein- und Zweifamilienhäuser)	=	3,83 %
Einflussfaktor „Konjunktur“ (Preisentwicklung durch Krieg, Energiekrise und Zinsentwicklung seit 2024)	x	1,00

<i>Einflussfaktor „Objektgröße“ (Wohnfläche/Kleinteiligkeit)</i>	x	1,00
<i>Einflussfaktor „Lage“ (Bodenwertniveau)</i>	x	1,00
<i>Einflussfaktor „Objektart“ (alte Bausubstanz)</i>	x	1,10
<i>ermittelter Liegenschaftszinssatz</i>	=	4,21 %, <i>rd. 4,21 %</i>

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(Vgl. Erläuterungen zum Sachwert)

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“

4.6.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert: 1/2

Lage und Wert	
Gemeinde	Oldenburg in Holstein
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 1012.0
Bodenrichtwertnummer	05500503
Bodenrichtwert	200 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m²

Abbildung 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Kreis Ostholstein, 01.01.2024

Der **Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausbebauung** beträgt (mittlere Lage) **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land; Übergröße = Gartenland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.326,00 m² Bewertungsteilbereich = 326,00 m²

4.6.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.05.2025	× 0,90	E5

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m²	
GFZ	keine Angabe	keine Angabe	×	1,00	
Fläche (m²)	600	326	×	1,00	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	×	0,15	E7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	27,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	27,00 €/m²	
Fläche		×	326 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	8.802,00 €	
		rd.	9.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 insgesamt ermittelt mit rd. **9.000,00 €**.

4.6.3 Erläuterungen zur Richtwertanpassung

E5 Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen zwischen den Jahren 2020 und 2024. Der bisherige sehr starke Richtwertanstieg wird unter heutigen Erkenntnissen wegen Energie-Unsicherheit durch den Ukraine-Krieg, der stark gestiegenen Kreditzinsen und des sich abzeichnenden erheblichen Nachfrageeinbruchs auf dem Immobilienmarkt als deutlich zu stark eingeschätzt; analog zur konjunkturellen Entwicklung wird eine zeitliche Anpassung i.H. von **-10 %** für die vorliegende Bewertungslage als sachgerecht eingeschätzt und vorgenommen.

E6 Keine Größenanpassung bei Gartenland.

E7 Es erfolgt eine Einstufung als Gartenland, d.h. hausangrenzendes Land mit Möglichkeit zur gärtnerischer Nutzung; nach [2] (Sprengnetter, Immobilienbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Stand Sept. 2008, 32. EL., Bd. 6 (alt V), S. 3/16/6/1-2) ist in einer Auswertung von 129 Kauffällen ein Mittelwert von rd. 24 % (15 – 34 %) vom Bodenrichtwert festzustellen.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert von rd. 15 % wegen des höheren Ausgangsbodenwertes als sachgerecht angesehen.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.000,00 €
Wert der Außenanlagen (Pauschale für Einfriedungen und ggf. Wege frei geschätzt)	+	1.000,00 €

vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“	=	10.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Gartenland“	=	10.000,00 €
	rd.	10.000,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Baugrundstück		233.000,00 €	258.000,00 €
B Übergröße. Gartenland		10.000,00 €	10.000,00 €
Summe	-----	243.000,00 €	268.000,00 €

4.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.9.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.9.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **268.000,00 €** und
der **Ertragswert** mit rd. **243.000,00 €** ermittelt.

4.9.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[268.000,00 € \times 1,00 + 243.000,00 € \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } 261.000,00 €$.

4.10 Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung

Der gewichtete Verkehrswert aus vorigem Abschnitt wurde mit rd. 261.000,00 € ermittelt.

Üblicherweise wird bei fehlender Innenbesichtigung von Gebäuden ein Abschlag in Höhe von 5 % - 15 %, teilweise sogar 20% vorgenommen.

Die Risiken von nicht erkannten Schäden, fehlenden, üblicherweise anzunehmenden Einrichtungsmerkmalen oder bedeutenden Abweichungen von einem normalen Unterhaltungszustand sollen dadurch gemindert werden. Im vorliegenden Fall wird ein **Abschlag von 15%** für angemessen erachtet, da das Bewertungsobjekt äußerlich nicht gepflegt erscheint und an dem baujahrestypischen Gebäude von außen erhebliche Überalterungen festzustellen sind. Der Verkehrswert, basierend auf einer reinen Außenbeurteilung ergibt sich wie folgt:

$$261.000,00 € \times 0,85 = 221.850,00 € = \text{rd. } 222.000,00 €$$

4.11 Unbelasteter Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für das mit **einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden** bebaute Grundstück in **23758 Oldenburg i. H., Göhler Straße 35**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oldenburg i. H.	928	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oldenburg i. H.	6	92/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 **nach äußerem Anschein** mit rd.

222.000,- €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interesse am Ergebnis.

Lübeck, den 12. Juni 2025



Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, 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. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,00 € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
5.	Lageplan	1
6.	Grundrisse	2
7.	Ansichten, Schnitt	2
8.	Flächen und Bruttogrundfläche (auftragsgem. den Bauunterlagen entnommen)	2
9.	Fotos	3
		14

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV 21:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG:
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

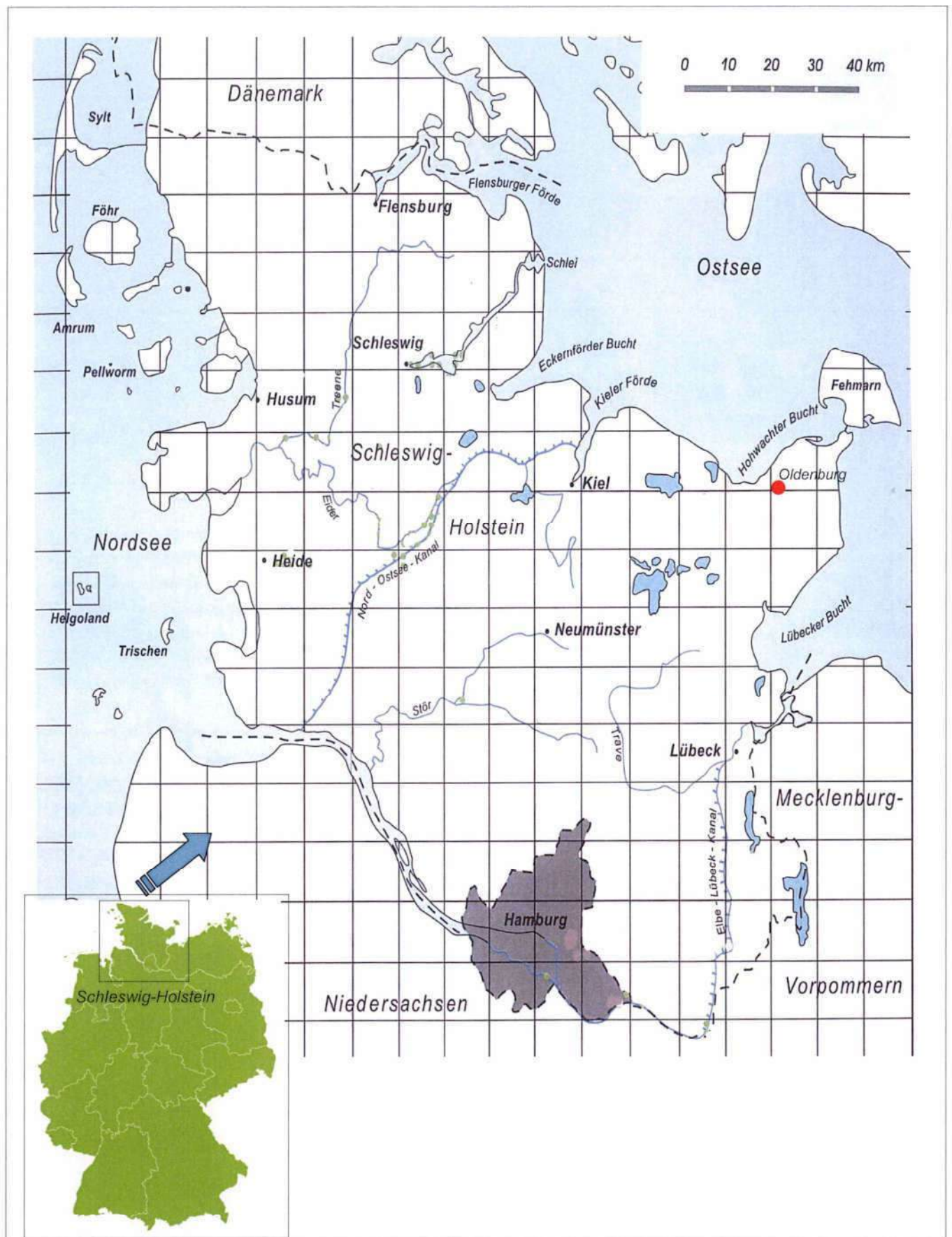
ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

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 weiter Anwendung)

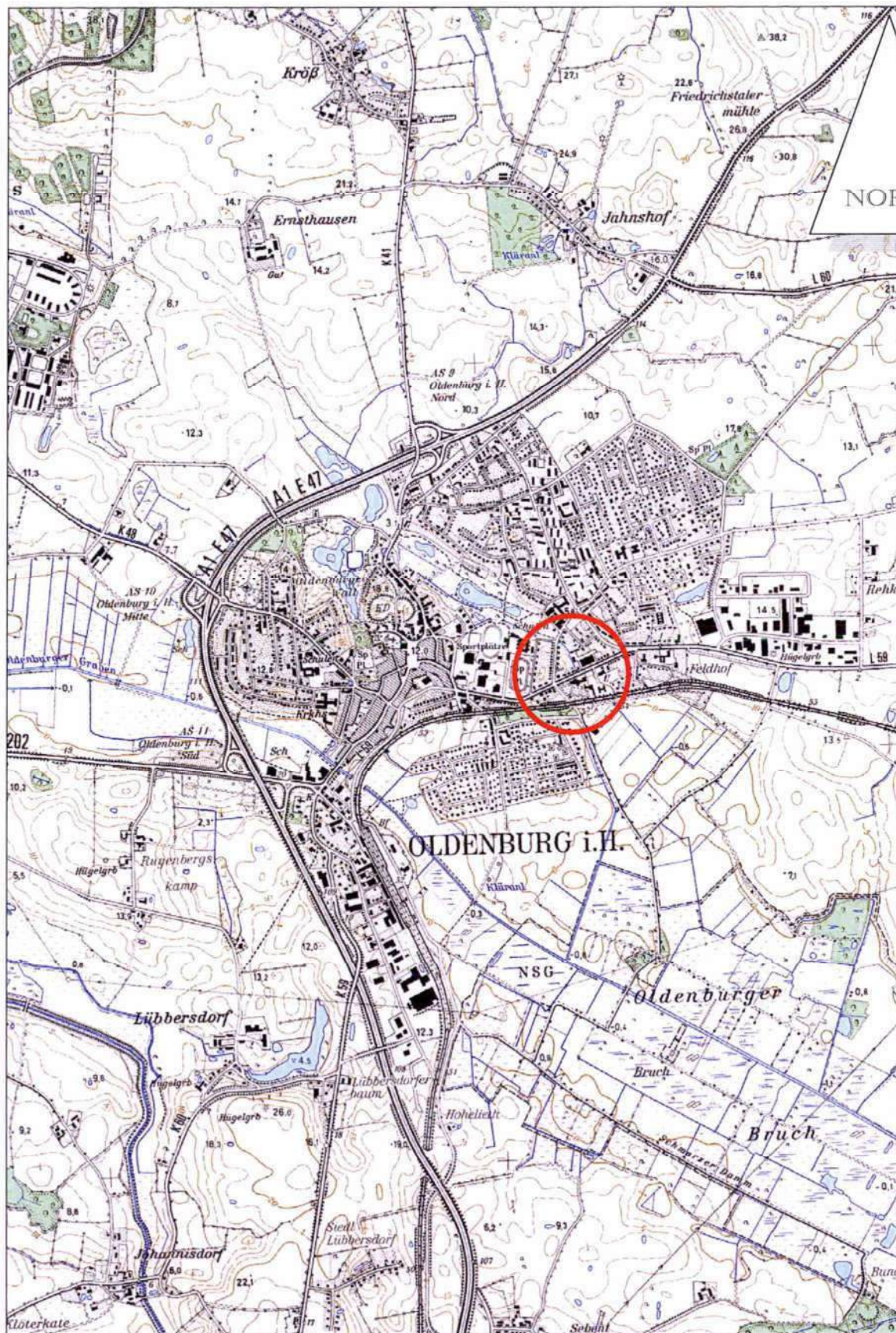
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischoff, Bernhard,** ImmoWertV 2021, Synopse zur Begründung, 1. Aufl. 2021; © Mediengruppe Oberfranken GmbH & CO. KG, Kulmbach
- [4] **Bauleitplanungen von Oldenburg i. H.,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2025
- [8] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2025
- [9] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 02.05.2015, © Neustadt/H. 2025
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2025
- [11] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2025

Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg.
© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

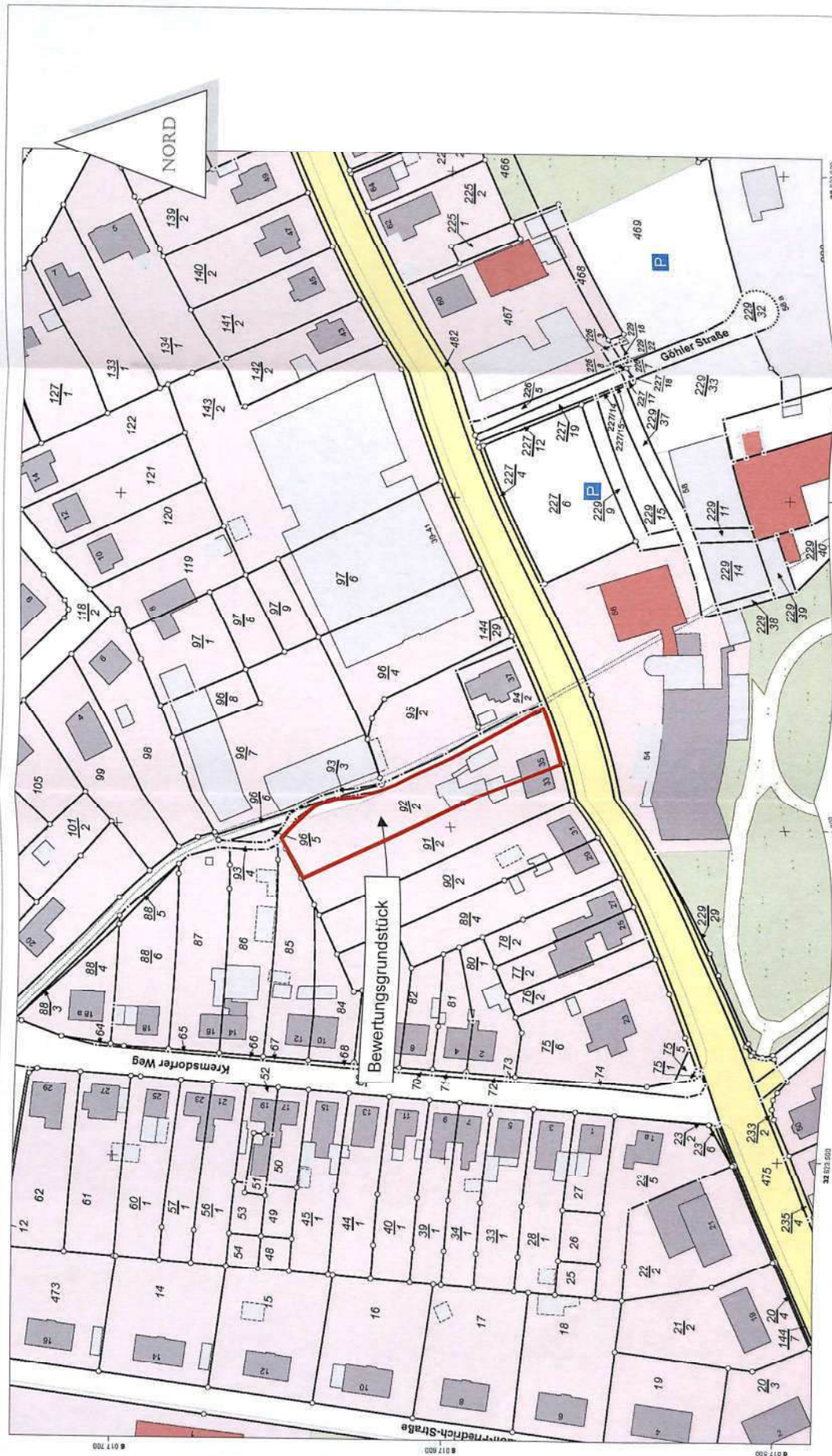
Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2025

Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Luftbild: Frick Wertermittlung © 2025

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



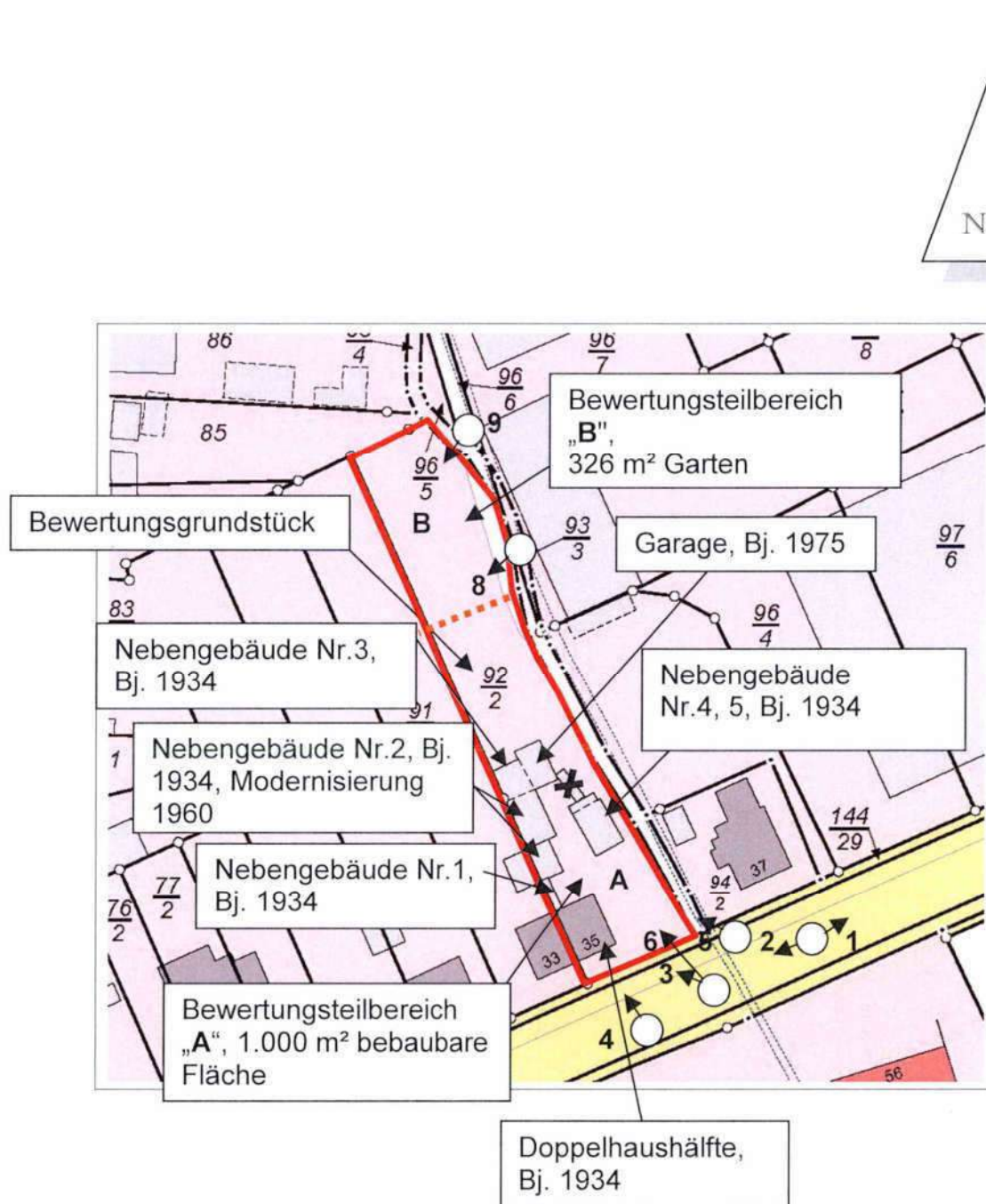
Maßstab: 1:1000
 Für den Maßstab dieses Ausschnitts aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgenutzte Maßstab maßgebend.
 Dieser Ausschnitt ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben und gezeichnet. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Darstellung liegt bei der Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Erstellt am 31.03.2025
 Flurstück: 92/2
 Flur: 6
 Gemarkung: Oldenburg

Gemarkung: Oldenburg in Holstein
 Kreis: Oldenburg

Landesamt für
 Vermessung und Geoinformation
 Schleswig-Holstein
 Erstellende Stelle: LVermGeo SH
 Mercatorstraße 1
 24106 Kiel
 Telefon: 0431 853-3016
 E-Mail: GeoServer@LVermGeo.schleswig-holstein.de

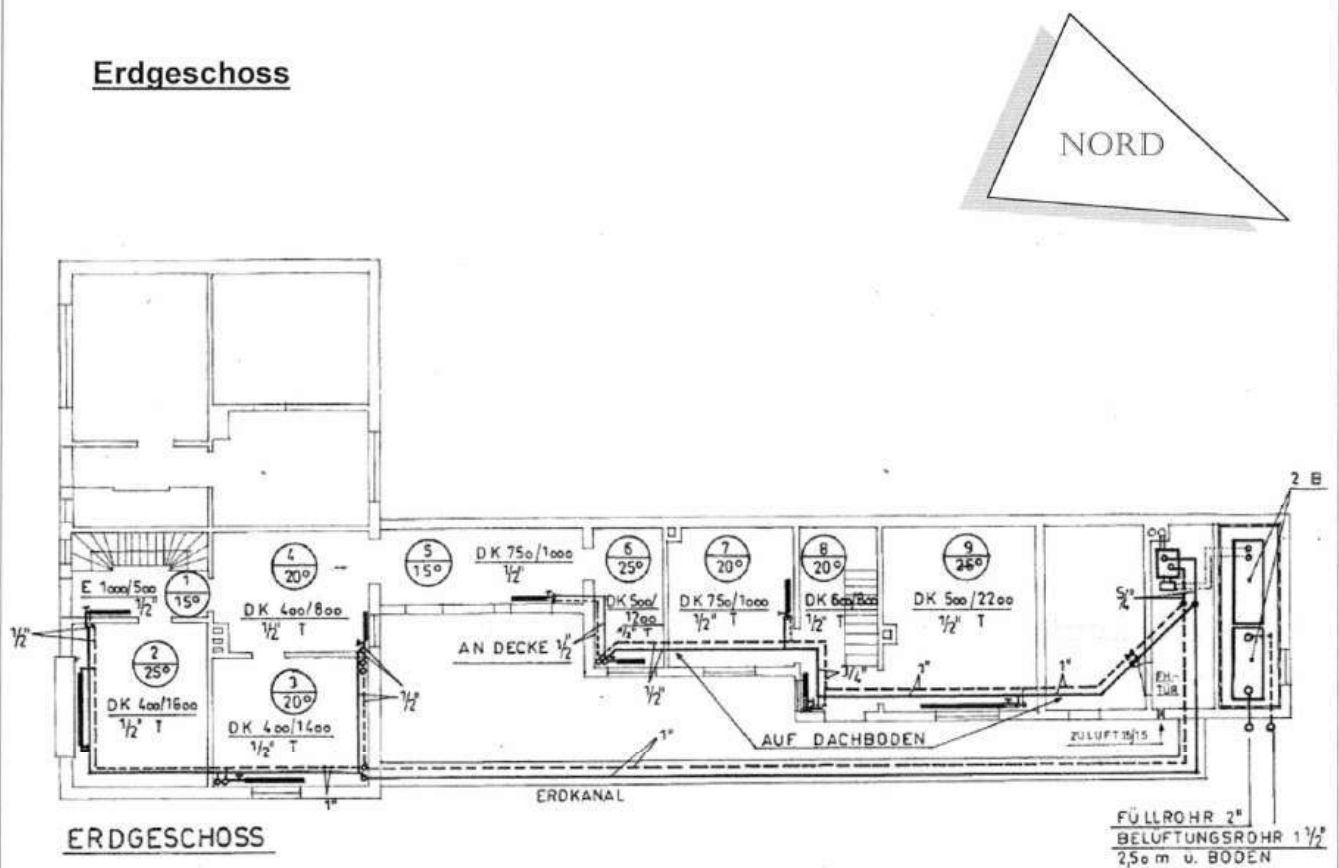
Lageplan



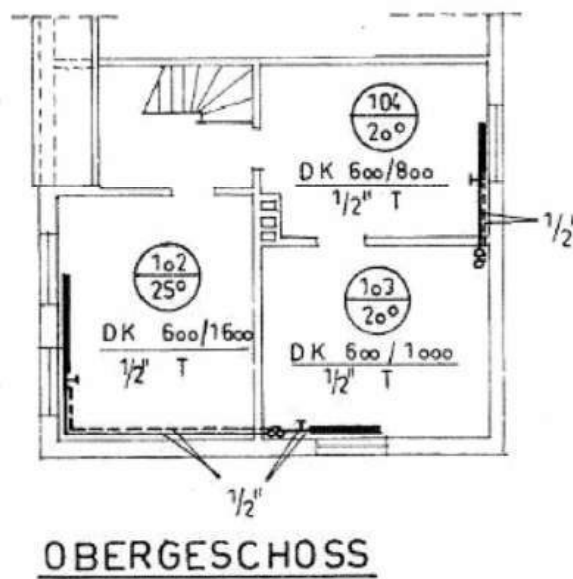
 = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



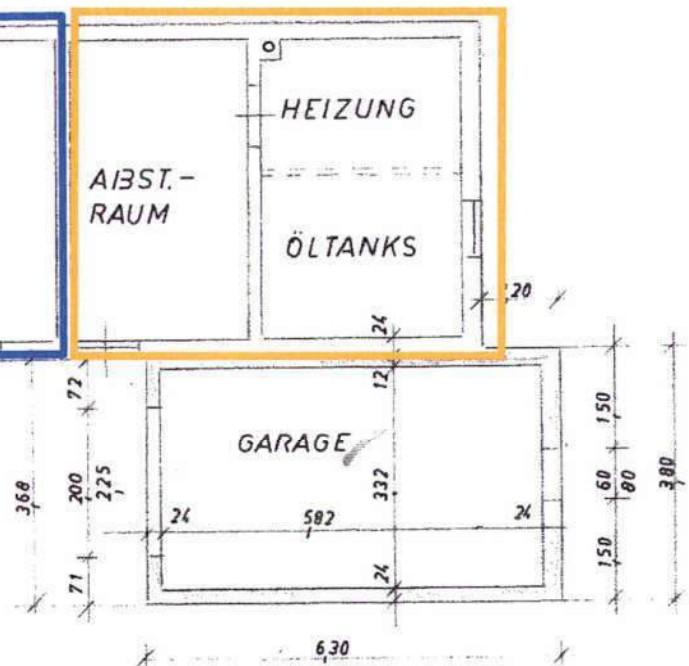
Grundriss Garage und Nebengebäude 2,3

NORD

Teil
Nebengebäude 2,
Bj. 1934

Nebengebäude 3,
Bj. 1934

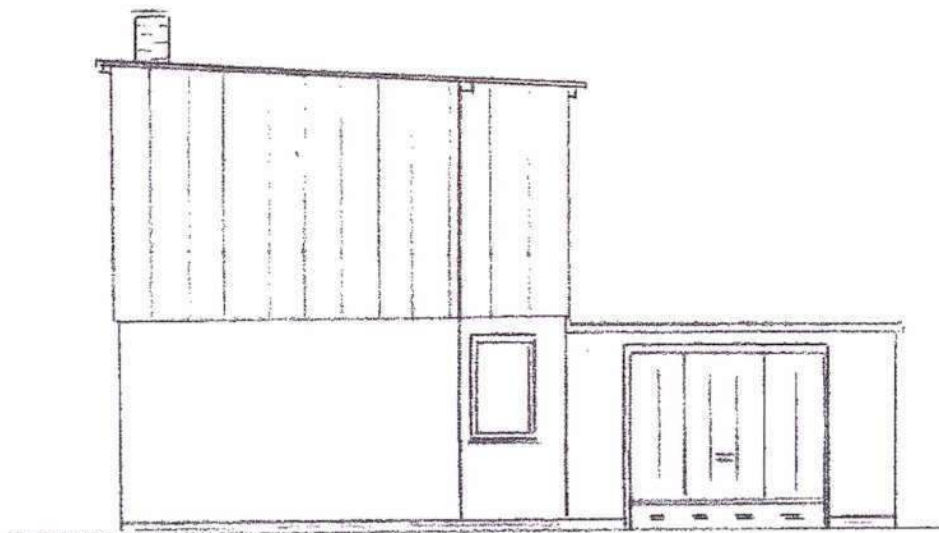
GRUNDRISS



Süd-Ost Ansicht Straßenfassade



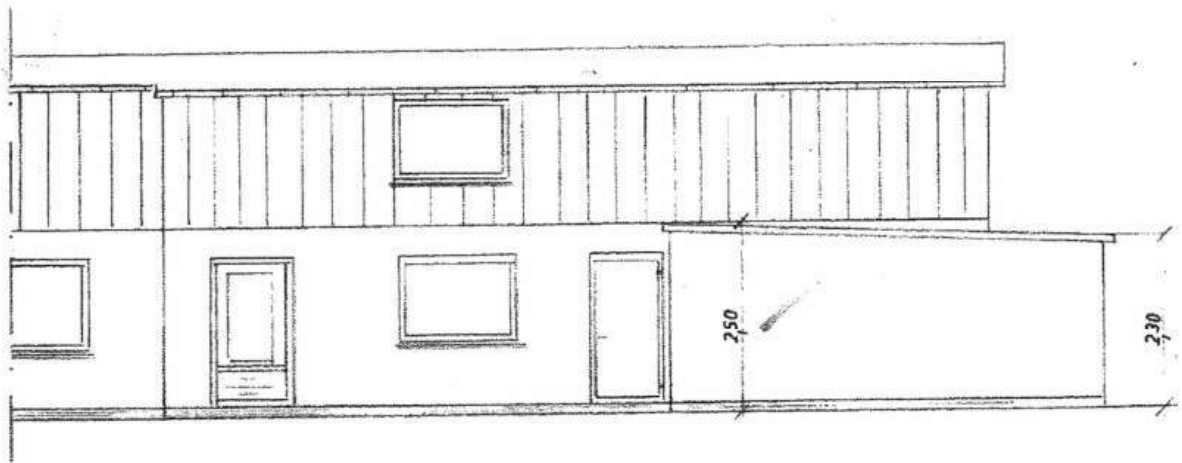
Göhler Straße Nr.35



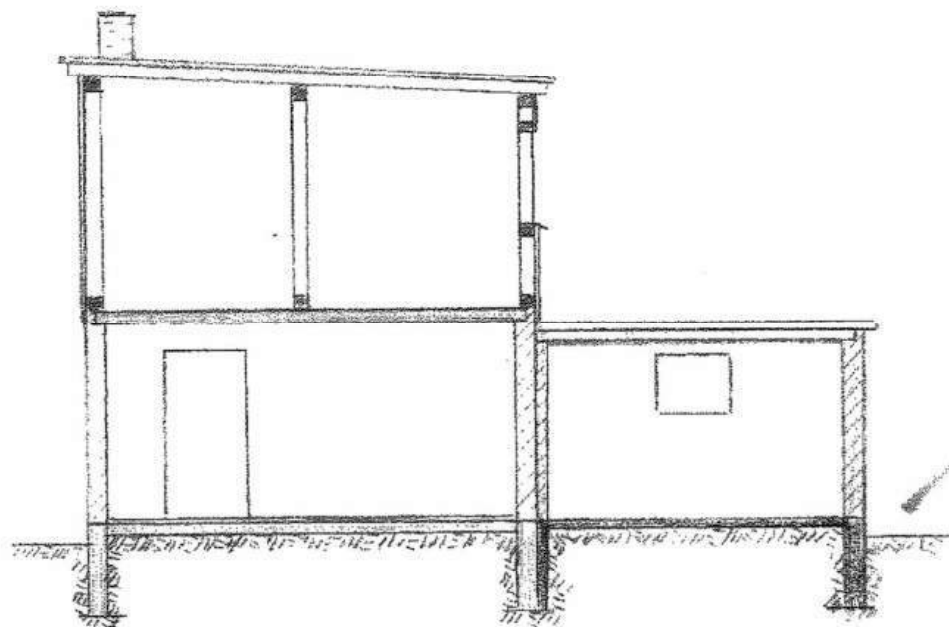
HOFAN SICHT

Süd-Ost Ansicht Nebengebäude 2 u. Garage

Nord-Ost Ansicht Nebengebäude 2 u. Garage



SEITEN - ANSICHT



QUERSCHNITT

Schnitt Nebengebäude 2 und Garage

Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

A: Flächenberechnungen**Wohnfläche Doppelhaushälfte**

EG	13,10 m x 0,5	x	7,85 m	x	0,8		=	41,13 m ²
OG	13,10 m x 0,5	x	7,85 m	x	0,8		=	41,13 m ²
Abzüglich nichtausgebautem Obergeschossteil Straßenseite	- 41,13 m ²	x	0,25				=	-10,28 m ²
						WoFl.	=	71,98 m²

Wohnfläche Nebengebäude westlich, 1,2, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Verbindungsgang	3,85 m x 0,5	x	5,00 m	x	0,8		=	7,70 m ²
Anbau Neben- gebäude	3,85 m	x	5,30 m	x	0,8		=	16,32 m ²
	6,20 m	x	5,00 m	x	0,8		=	<u>24,80 m²</u>
						WoFl	=	48,82 m²

Nutzfläche Nebengebäude westlich, 3, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Nutzfläche, Abstellraum und Heizung	6,00 m	x	5,00 m	x	0,8		=	24,00 m²
---	--------	---	--------	---	-----	--	---	----------------------------

Nutzfläche Nebengebäude östlich, 4,5, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Schuppen	4,60 m	x	7,60 m	x	0,8		=	27,97 m ²
Anbau	4,00 m	x	1,50 m	x	0,8		=	<u>4,80 m²</u>
							=	32,77 m²

Nutzfläche Garage

Garage	3,80 m	x	6,30 m	x	0,8		=	19,15 m²
--------	--------	---	--------	---	-----	--	---	----------------------------

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 121,00 m² für das Wohnhaus und die zu Wohnzwecken genehmigten Nebengebäude 1, 2 als zutreffend angenommen. Die Flächen der Nebengebäude 3, 4, 5 werden als Nutzflächen angesehen und mit rd. 24,00 m² und rd. 33,00 m² als zutreffend angenommen. Die Garage hat eine Nutzfläche von rd. 19,00 m².

B: Brutto-Grundfläche

Doppelhaushälfte

EG, OG, DG	13,10 m x 0,5	x	7,85 m	x	3		=	154,25 m ²
Abzüglich nichtausgebautem Obergeschossteil Straßenseite	- 13,10 m x 0,5	x	7,85 m	x	2	x	0,25	-25,71 m ²
							=	128,54 m²

Nebengebäude westlich, 1,2, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Verbindungsgang	3,85 m x 0,5	x	5,00 m	x	1		=	9,63 m ²
Anbau Neben- gebäude	3,85 m	x	5,30 m	x	1		=	20,41 m ²
	6,20 m	x	5,00 m	x	1		=	<u>31,00 m²</u>
							=	61,04 m²

Nebengebäude westlich, 3, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Nutzfläche, Abstellraum und Heizung	6,00 m	x	5,00 m	x	1		=	30,00 m²
---	--------	---	--------	---	---	--	---	----------------------------

Nebengebäude östlich, 4,5, nur EG, da Zustand Obergeschoss unklar

Schuppen	4,60 m	x	7,60 m	x	1		=	34,96 m ²
Anbau	4,00 m	x	1,50 m	x	1		=	<u>6,00 m²</u>
							=	40,96 m²

Garage

Garage	3,80 m	x	6,30 m	x	1		=	23,94 m²
--------	--------	---	--------	---	---	--	---	----------------------------

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 129,00 m² für das Wohnhaus, rd. 61,00 m² für das wohnbaulich ausgebaute Nebengebäude 1, 2, rd. 30,00 m² für Nebengebäude 3 und 41,00 m² für die Nebengebäude 4, 5 als sachrichtig angenommen.

Die Garage hat eine Brutto-Grundfläche von rd. 24,00 m².

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 5 und 6 (Lageplan und Grundriss)

Anlage 9



Foto 1: Göhler Straße Richtung Nord-Osten



Foto 2: Göhler Straße Richtung Süd-Westen



Foto 3: Bewertungsobjekt Göhler Straße 35, Ansicht von Osten



Foto 4: Straßenansicht von Süd-Osten



Foto 5: Ansicht von Osten



Foto 6: Nebengebäude



Foto 7: Schuppen

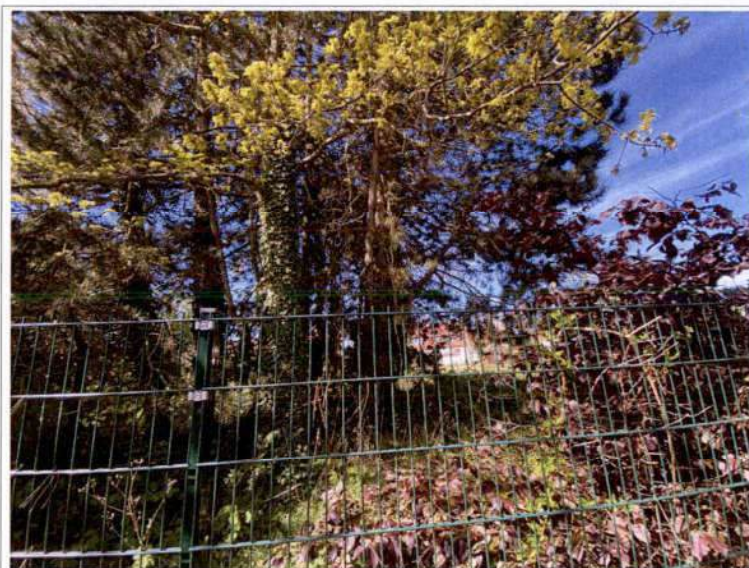


Foto 8: Garten verwildert, Baumgruppe



Foto 9: Garten verwildert