



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

NACH § 194 BAUGB

zur Durchführung der Zwangsversteigerung

Geschäftsnummer	Amtsgericht Brake (Unterweser), 6 K 6/24
Bewertungsobjekt	500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 27804 Berne, Glüsinger Hellmer 2a/b verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelhaushälfte Nr. 1 (Hausnr. 2a) und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz
Grundbuchangaben	Amtsgericht Brake (Unterweser) Wohnungsgrundbuch von Berne, Blatt 5468 Gemarkung Berne, Flur 5, Flurstück 224/30
Grundstücksgröße	520 m ²
Wertermittlungstichtag	28.05.2024
Datum des Gutachtens	18.06.2024

VERKEHRSWERT 153.000,00 €

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin.

Das Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit gesamt 12 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Allgemeine Hinweise	4
1.2	Unterlagen	4
1.3	Weiterer Auftragsgegenstand	5
2	Grundstücksmerkmale	6
2.1	Angaben zum Gemeinschaftseigentum	6
2.2	Angaben zum Sondereigentum	6
2.3	Sondernutzungsrechte	7
2.4	Grundbuchlich gesicherte Rechte	8
2.5	Lagemerkmale	8
2.6	Demografische Entwicklung	9
2.7	Entwicklungszustand	9
2.8	Beitragsrechtlicher Zustand	10
2.9	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.10	Baulasten	11
2.11	Altlasten	11
2.12	Sonstige Schutzgebiete	12
2.13	Mietrechtliche Bindungen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Baubeschreibung	13
3.2	Aufteilung und Ausstattung	14
3.3	Flächen	15
3.4	Energetische Gebäudeeigenschaften	16
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Restnutzungsdauer	17
3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	Verkehrswertermittlung	19
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.3	Sachwertermittlung	21
4.4	Verkehrswert	25
5	Schlusserklärung	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26
7	Grundlagen und Literatur	27

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Brake (Unterweser) 26919 Brake, Bürgermeister-Müller-Str. 34
Beschluss	6 K 6/24 vom 18.03.2024
Auftrag/Zweck	Auftrag vom 18.03.2024 Gutachten gem. § 74a Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes
Eigentümer	s. gesonderte Übermittlung an den Auftraggeber (Datenschutz)
Objektadresse	27804 Berne, Glüsinger Hellmer 2a/b
Grundbuchangaben	Amtsgericht Brake (Unterweser) Wohnungsgrundbuch von Berne, Blatt 5468 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Berne, Flur 5

Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Größe
224/30	Gebäude- und Freifläche, Glüsinger Hellmer 2a, 2b	520 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Doppelhaushälfte (vorne) und dem Sondernutzungsrecht an der mit **Nr. 1** rot gekennzeichneten Fläche.

Der andere Miteigentumsanteil ist eingetragen in Blatt 5469.
Bewilligung vom 25.03./30.07.1998, Eintragung v. 19.10.1998

Wertermittlungsstichtag ¹	28.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag ²	28.05.2024
Ortsbesichtigung	Teilnehmer: Mieter ³ , Sachverständige Anja Möller
sonstige Beteiligte	Zwangsverwalter Rechtsanwalt Friedhelm Pille, Rastede

¹ Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV): im Folgenden ImmoWertV 2021 bezeichnet

² Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021)

³ Namen s. gesonderte Übermittlung an den Auftraggeber (Datenschutz)

1.1 Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Das Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit des Gebäudes, zum Schall- oder Wärmeschutz und zum Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk durchgeführt. Es erfolgte keine Untersuchung nach schadstoffhaltigen Baustoffen und nach Bodenverunreinigungen. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialfachverständigen vorgenommen werden. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon) vorgenommen.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten, es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden keine Hilfskräfte in Anspruch genommen, es erfolgte in vollständiger Eigenarbeit der Unterzeichnerin.

1.2 Unterlagen

Zur Gutachtenerstellung habe ich nachstehende Unterlagen erhalten bzw. beschafft:

- Grundbuchauszug v. 19.03.2024 (ohne Abt. III)
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024
- Liegenschaftskarte v. 26.03.2024
- Landkreis Wesermarsch: Baulastenauskunft v. 26.03.2024, Altlastenauskunft v. 27.03.2024
- Gemeinde Berne: Erschließungsbeitragsauskunft v. 26.03.2024, Bauleitplanungsauskunft v. 25.03.2024 (online)
- Bauunterlagen:
1998 (Errichtung Doppelhaus): Lageplan, Grundriss-/Schnitt-/Ansichtszeichnungen, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Genehmigungsplanung
- Teilungserklärung UR-Nr. 108/1998 v. 16.04.1998, Notar Günther Hoffmann, Bremen, mit Anlagen Teilungsplan sowie
Änderung der Nummern der Sondereigentumseinheiten (Änderung bescheinigt v. LK Wesermarsch am 20.09.1998)
- Änderung Teilungserklärung UR-Nr. 287/1998 v. 31.07.1998, Notar Günther Hoffmann, Bremen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.09.1998 (LK Wesermarsch)
- Inbesitznahmebericht Zwangsverwaltung v. 11.03.2024 (RA F. Pille, Elsfleth)
- Mietvertrag v. 13.03.2021
- Übersichtskarte und Stadtplan (Falk Verlag)
- div. Marktauskünfte/Internetrecherchen

1.3 Weiterer Auftragsgegenstand

Das Gutachten soll gemäß Auftrag zum Gerichtsbeschluss folgende Angaben enthalten:

a) *Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind und wer ggf. WEG-Verwalter ist.*

Die Doppelhaushälfte ist vermietet.⁴ Es existiert kein WEG-Verwalter, die Verwaltung erfolgt gemäß Teilungserklärung gemeinschaftlich durch die Miteigentümer.

b) *Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).*

Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt. Es ergab sich beim Ortstermin kein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb.

c) *Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt sind.*

Beim Ortstermin habe ich keine Maschinen/Betriebseinrichtungen vorgefunden.

d) *Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.*

Bei der Besichtigung ergab sich kein Verdacht auf Hausschwamm.

e) *Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.*

In den vom Bauamt zur Verfügung gestellten Bauunterlagen existieren keine Hinweise zu etwaigen Beanstandungen. Für das zu bewertende Grundstück liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor, der Zulässigkeiten der Bebauung regelt.⁵

Hinweis: Abweichend von dem Inhalt der Teilungserklärung wird durch die Bewohner der zu bewertenden Doppelhaushälfte der Stellplatz Nr. 2 (statt Nr. 1) genutzt.⁶

Darüber hinaus konnte ich keine Unregelmäßigkeiten feststellen und gehe davon aus, dass die derzeitige Bebauung und Nutzung zulässig im Sinne des BauGB sind.

f) *Ob ein Energieausweis vorliegt.*

Ein Energieausweis wurde mir trotz Aufforderung nicht übersendet.

g) *Ob Altlasten bekannt sind.*

Altlasten sind nicht bekannt.⁷

⁴ Namen s. gesonderte Übermittlung (Datenschutz)

⁵ s. Punkt 2.9 des Gutachtens

⁶ s. Punkt 2.3 des Gutachtens

⁷ s. Punkt 2.11 des Gutachtens

2 Grundstücksmerkmale

2.1 Angaben zum Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart	eingeschossiges Doppelhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1998
Nutzung	Wohnnutzung, 2 Doppelhaushälften
Grundstücksgröße	520 m ²
Zuschnitt	Das nahezu rechteckig geschnittene Eckgrundstück ⁸ liegt nördlich der Straße Glüsinger Helmer und östlich der Heinrich-Groeneveld-Straße.
Grenzverhältnisse	Keine Grenzbebauung, Zufahrten je Doppelhaushälfte von der Straße Glüsinger Helmer
Straßenart	innerörtliche Gemeindestraße Heinrich-Groeneveld-Straße: verkehrsberuhigter Bereich
Topografie	nahezu eben

2.2 Angaben zum Sondereigentum

Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung. Es handelt sich vorliegenden Fall um eine Teilung nach § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer). Die vorliegende Bescheinigung der Stadt Bremerhaven vom 16.06.2015 bestätigt die Abgeschlossenheit der einzelnen Einheiten nach § 3 Abs. 2 WEG.

Es handelt sich um insgesamt 2 Miteigentumsanteile (MEA) mit dem jeweiligen Sondereigentum an einer Doppelhaushälfte (Wohnungseigentum). Bewertungsgegenstand ist die Doppelhaushälfte Nr. 1 (Hausnr. 2a).

Beide Miteigentumsanteile belaufen sich auf 500/1.000, die Doppelhaushälften verfügen über eine identische Aufteilung/Wohnfläche. Die **Übernahme der Lasten und Kosten** wurde nicht geregelt.

In der Teilungserklärung wurde **schuldrechtlich** vereinbart, dass die Miteigentümer bezüglich der Außenwände und des Dachs jeder die sein Objekt betreffenden Instandhaltungen selbst trägt. Die schuldrechtliche Vereinbarung besitzt keine dingliche Wirkung (kein Eintrag im Grundbuch).

Zum Gemeinschaftseigentum gehören: Außenwände und Dach, Umfassungsmauern und trennende Zwischenwände, Grundstück. Instandhaltungen am Gemeinschaftseigentum trägt jeder Miteigentümer zur Hälfte. Die Verwaltung erfolgt gemeinschaftlich.

Nach Angaben der Mieter werden seitens des*der Eigentümer*in seit Mietbeginn (2011) **keine Nebenkostenabrechnungen** vorgelegt.

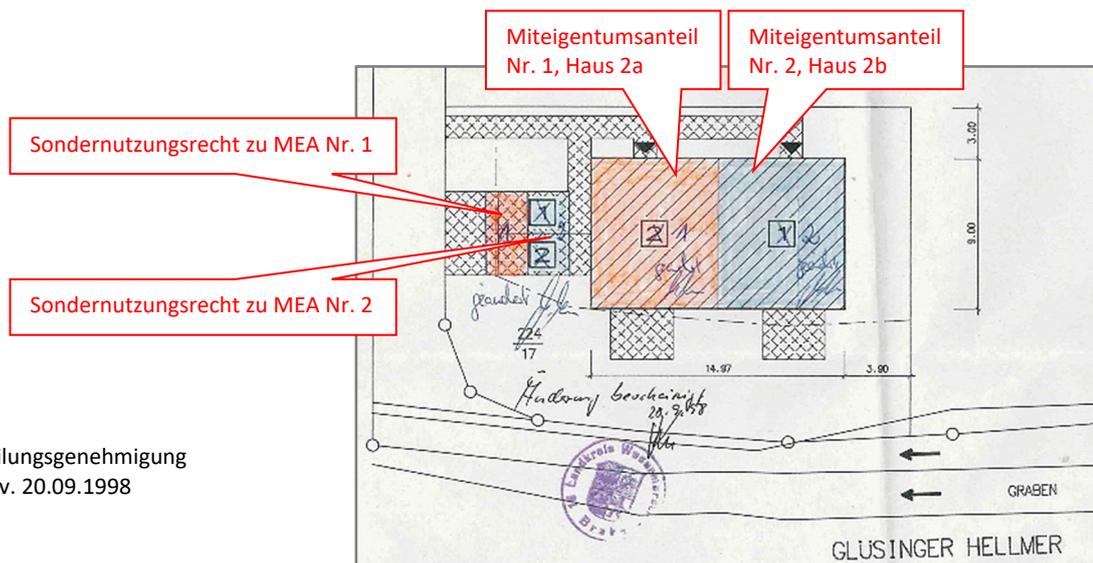
⁸ s. Anlage 3, Liegenschaftskarte

2.3 Sondernutzungsrechte

Jedem Wohnungseigentümer steht nach § 13 WEG ein Mitgebrauchsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum zu. Die Wohnungseigentümer sind jedoch berechtigt, einzelnen Wohnungseigentümern ein Nutzungsrecht an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss aller übrigen Miteigentümer einzuräumen. Diese abweichenden Gebrauchsregelungen werden als Sondernutzungsrechte bezeichnet, üblicherweise werden in dieser Form die ausschließliche Nutzung von Terrassen- und Gartenflächen sowie Stellplätzen geregelt.

Es handelt sich dabei um ausschließliche *Nutzungsrechte*, es besteht kein *Eigentum* an der Fläche.

Im Bewertungsfall existieren Sondernutzungsrechte an Stellplatzflächen.



Auszug Teilungsgenehmigung
Änderung v. 20.09.1998

Die in dem Plan rot dargestellte Stellplatzfläche ist als Sondernutzungsrecht dem Miteigentumsanteil (MEA) Nr. 1 zugeordnet. Tatsächlich nutzen die Bewohner der zu bewertenden Doppelhaushälfte jedoch den blau gekennzeichneten Stellplatz (zu MEA Nr. 2).

Die Bewohner des Hauses 2b nutzen den rot gekennzeichneten Stellplatz (zu MEA Nr. 1) als Abstellplatz für einen Wohnwagen. Außerdem wurde östlich angrenzend an das Haus 2b ein Carport auf der Gemeinschaftsfläche errichtet (Stellfläche dort ist kein Sondernutzungsrecht).

2.4 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abt. II des Grundbuchs befinden sich nachstehende Eintragungen:

lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 04.03.2023

lfd. Nr. 4 Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 04.03.2023

Die vorstehenden Eintragungen und etwaige Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben für den Verkehrswert keine wertbeeinflussende Bedeutung.

2.5 Lagemerkmale

Berne ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Wesermarsch in Niedersachsen. Nordwestliche Grenze der Gemeinde ist die Hunte und die nordöstliche Grenze bildet die Unterweser, die gleichzeitig Landesgrenze zur Stadt Bremen ist. Das dünn besiedelte Gebiet besteht überwiegend aus Marschland mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Der Landkreis Wesermarsch hat eine leicht überdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,4 % (Deutschland 5,8 %).⁹

Die Gemeinde Berne setzt sich aus 51 Gemeindeteilen zusammen und hat rd. 6.700 Einwohner.¹⁰ Die Ollen, ein Nebenfluss der Hunte, fließt durch den Ort und in Berne mündet die Berne in die Ollen. Es gibt mehrere Busverbindungen, die Berne mit den Nachbargemeinden verbindet.

Die Bundesstraße B 212 ist die Nord-Süd-Verbindung von Elsfleth über Berne nach Delmenhorst und verlief bisher direkt durch den Hauptort Berne. Durch den Neubau der B 212n soll der Innerortsbereich von Berne mit extrem enger Ortsdurchfahrt vom starken Durchgangsverkehr entlastet werden.

Berne verfügt über einen Bahnhof, der den Ort durch die Regio-S-Bahn mit Bremen und Nordenham und mit Umsteigemöglichkeit auch mit Oldenburg verbindet. Der Bahnhof ist rd. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Bremen (rd. 30 km).

In Berne gibt es eine Grundschule sowie eine Oberschule/Schulzentrum, beide sind rd. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Campe, der südlich des Flusses Berne direkt an den Hauptort Berne angrenzt. Die Entfernung zur Weser beträgt rd. 4 km.

Die anliegenden Straßen besitzen keine Geh-/Radwege. Parkmöglichkeiten existieren begrenzt im öffentlichen Raum.

⁹ www.arbeitsagentur.de (Stand Mai 2024)

¹⁰ www.berne.de Stand 01.01.2023

2.6 Demografische Entwicklung

Der Landkreis Wesermarsch ist vom demografischen Wandel stark betroffen. Nach einer Studie¹¹ der FORUM GmbH leidet der strukturschwache ländliche Raum unter wachsendem Bevölkerungsrückgang und Überalterungstendenzen. Im Landkreis finden sich hohe Anteile hoch betagter Menschen und unterdurchschnittlich stark vertretene junge Erwachsene.

Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihrem Demografiebericht¹² zu Berne davon aus, dass in dem Zeitraum von 2012-2030 mit einem Bevölkerungsrückgang von rd. 5 % (LK Wesermarsch: 7,5 %) gerechnet werden muss (zum Vergleich Niedersachsen: 1,8 %).

Das Bundesinstitut BBSR¹³ geht für den Landkreis Wesermarsch zwischen 2017 und 2040 von einem Bevölkerungsrückgang um 8,8 % aus. Nach deren Prognose werde sich der Anteil der Personen > 65 Jahre in dem Zeitraum von 23 % (2017) auf 31 % (2040) erhöhen. Zum Vergleich der Anteil der Personen > 65 Jahre für Niedersachsen: 22 % (2017), 28 % (2040).

2.7 Entwicklungszustand

Unter dem Entwicklungszustand wird allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe eines Grundstücks unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Kriterien verstanden. Der Wert eines Grundstücks hängt direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. Die Wertstufen reichen von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land. Nur baureifes Land kann direkt der planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

¹¹ Endbericht 'Demografischer Wandel in der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten', FORUM GmbH, Oldenburg, März 2009 (metropolregion-bremen-oldenburg.de)

¹² wegweiser-kommune.de

¹³ Entwicklung Gesamtbevölkerung, Raumordnungsprognose 2040, Dashboard, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

2.8 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand eines Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Mit Beiträgen sind hier Ausgleichsbeträge nach dem BauGB sowie sonstige Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder für die Ver- und Entsorgung gemeint. Enthalten sind grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Die Gemeinde Berne¹⁴ erteilt folgende Auskunft für das Bewertungsgrundstück:

- *Es wurden seitens der Gemeinde keine Erschließungskosten oder Ausbaubeiträge festgesetzt.*
- *Es wurden keine beitragspflichtigen Straßensanierungen durchgeführt. Es sind keine Maßnahmen geplant.*

Für die Straße ist davon auszugehen, dass sie im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt ist. Das Grundstück wird demzufolge als erschließungsbeitragsfrei angesehen.

2.9 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 31 „Glüsinger Hellmer“ vom 20.09.1989 vor. Bei Aufstellung des Bebauungsplans waren die Grundstücke noch nicht bebaut und noch nicht in der heutigen Form aufgeteilt.

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung: zweigeschossige, offene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5

Weiterhin wurde u.a. festgesetzt (nicht abschließend), dass

- eingezeichnete Baugrenzen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen. Bewertungsgrundstück: Grundstücksstreifen zu beiden Straßen auf einer Grundstückstiefe von 3 m. Im Anschluss daran ist ein weiterer Streifen entlang der Straße Glüsinger Hellmer mit einer Breite von 4 m bestimmt, ebenfalls nicht bebaubar ist. Die dort dokumentierte Abwasserleitung befindet sich tatsächlich außerhalb des Grundstücks im öffentlichen Straßenraum.¹⁵
- nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe **nicht** zulässig sind.
- hinsichtlich der Gestaltung der Wohnhäuser umfangreiche Vorgaben existieren (z.B. Baumaterialien, Dachformen/-neigung, Höhe Erdgeschoss, Firsthöhe).
- im Kreuzungsbereich der Straßen eine Bepflanzung nur bis < 80 cm zulässig ist (Sichtdreieck).
- die Gräben durch die Eigentümer zu reinigen/zu unterhalten sind.

Die dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans sind, soweit erkennbar, eingehalten. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass die derzeitige Bebauung und Nutzung zulässig im Sinne des BauGB sind.

¹⁴ Auskunft Gemeinde Berne, Fachbereich Finanzen, v. 26.03.2024

¹⁵ Auskunft OOWV v. 17.06.2024, Planausschnitt Abwasserleitungen

2.10 Baulasten

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Die Rechtsgrundlagen für Baulasten finden sich in den Landesbauordnungen. Baulasten kommen insbesondere in den Fällen zur Anwendung, in denen eine rechtliche Sicherung einer bestimmten Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich ist. Mithilfe einer Baulast kann ein Bauvorhaben genehmigt werden, was ohne die Baulast unzulässig wäre.

Nach Auskunft des Landkreises¹⁶ liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.11 Altlasten

Im Grund und Boden können sich Schadstoffbelastungen im Vergleich zu Luft und Wasser stärker ansammeln, da sich die Schadstoffe hier weniger verteilen können. Bei einer beträchtlichen Belastung des Grund und Bodens spricht man von Altlasten. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes können z.B. sein: stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen, Altablagerungen oder sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Nach Auskunft des Landkreises¹⁷ wird folgender Sachverhalt mitgeteilt:

- „1. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Wesermarsch oder einer anderen vergleichbaren Datenbank aufgeführt.*
- 2. Es gibt keine konkreten Informationen über mögliche Altlasten, Altablagerungen, Deponien oder Grundwasserschadensfällen auf oder in unmittelbarer Nähe des oben aufgeführten Grundstückes.*
- 3. Der Standort liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes.“*

Auch die Internetrecherche ergab bei den durch das Landesamt¹⁸ veröffentlichten Daten weder nachgewiesene Altablagerungen noch Gefahren durch Rüstungsaltlasten.

Für dieses Gutachten gehe ich von einem altlastenfreien Zustand aus. Um den Verdacht auf Altlasten definitiv ausschließen zu können, müsste ein diesbezügliches Fachgutachten eingeholt werden.

¹⁶ LK Wesermarsch, Fachdienst 63 Planen & Bauaufsicht v. 26.03.2024

¹⁷ LK Wesermarsch, Fachdienst 68 Umwelt v. 27.03.2024

¹⁸ LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover. Karte mit untersuchten Altablagerungen, Rüstungsaltlasten und Schlammgrubenverdachtsfällen in Niedersachsen, abrufbar unter nibis.lbeg.de

2.12 Sonstige Schutzgebiete

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.¹⁹

2.13 Mietrechtliche Bindungen

Die Doppelhaushälfte ist vermietet, nachstehend stelle ich die relevanten Eckdaten aus dem vorliegenden Mietvertrag dar.

Mietvertrag	v. 13.03.2021
Mietbeginn	01.04.2021
Befristung	keine
Kündigung	gesetzlich
Kaltmiete	unbekannt
	inkl. Nebenkosten monatlich 890,00 €
Nebenkosten	in Miete enthalten
Indexierung	keine
Kautions	keine Angabe
Sonstiges	Gartenpflege durch Mieter

Angabegemäß werden von den Eigentümern **keine Nebenkostenabrechnungen** vorgelegt.

Hinweis: Der Mieter teilte beim Ortstermin mit, dass er bei einem ungewollten Auszug alle eingebrachten Dinge entnehmen werde (z.B. Laminat, Einbauküche).

¹⁹ s. umweltkarten-niedersachsen.de

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen beim Ortstermin und die vorhandenen Objektunterlagen.

Die Doppelhaushälfte (DHH) konnte vollständig besichtigt werden.

Mobiliar/Einbauküchen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die vorhandene Einbauküche wurde angabegemäß durch die Mieter eingebracht.

3.1 Baubeschreibung

Art	eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr	1998
Fundament	Sohlplatte auf Streifenfundamenten
Keller	nicht unterkellert
Fassade	zweischalige Massivbauweise mit Verblendfassade, rd. 41,5 cm
Dach	Satteldach mit Pfanneneindeckung, eine große Dachgaube Richtung Norden über beide DHH, Dachgaube mit Schieferplatten verkleidet
Decken	über EG: Stahlbetondecke
Fenster	weiße Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus Ursprungsbaujahr, je DHH ein Dachflächenfenster im DG und zwei im Spitzboden
Sonstiges	im Norden zwischen den Eingangsbereichen der DHH kleiner Holzzaun (kein Zugang von den Stellplätzen zu Haus 2b)

Miteigentumsanteil Nr. 1 (DHH Nr. 2a)

Treppe	zum DG: Betontreppe, Stufen gefliest, Metallgeländer zum Spitzboden: freitragende Metalltreppe mit Holzstufen
Türen	Haustür: Kunststofftür mit Struktur-Glaseinsatz innen: furnierte Holztüren/-zargen
Heizung	Vaillant Gastherme (vermutlich aus Ursprungsbaujahr) im Hauswirtschaftsraum EG
Modernisierungen	unbekannt, augenscheinlich keine wertrelevanten Modernisierungen
Besondere Bauteile	kleine Überdachung Nebeneingang Sichtschutzelemente an der Terrasse
Nebengebäude	kleiner Schuppen an westlicher Hauswand (ohne Zeitwert)
Gesamteindruck	Die Doppelhaushälfte befindet sich in einen stark renovierungsbedürftigen Zustand mit Feuchteproblematik (Schimmelbildung). ²⁰

²⁰ s. Punkt 3.7 des Gutachtens

3.2 Aufteilung und Ausstattung

Miteigentumsanteil Nr. 1

Erdgeschoss (EG):

Flur mit Aufgang zum DG, WC, Hauswirtschaftsraum mit Gasterme und Nebenausgangstür, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Fußböden Fliesen, Laminat

Decke/Wände überwiegend hell gestrichen/tapeziert

WC weiße Boden-/Wandfliesen, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Handwaschbecken

Dachgeschoss (DG):

Flur mit Aufgang zum Spitzboden, Bad, 3 Zimmer

Fußböden Fliesen, Laminat

Decke/Wände überwiegend hell gestrichen/tapeziert

Bad weiße Boden-/Wandfliesen, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Waschbecken im Waschtischelement, Dusche mit Duschkabine, Badewanne

Spitzboden:

umfasster Treppenraum, 1 Zimmer (Laminat, Spanplatte als Tür)

3.3 Flächen

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Entsprechend werden die Grundfläche, Bruttogrundfläche und Wohn-/Nutzflächen herangezogen. Die Flächen habe den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.

Grundfläche

Die Grundfläche ist nach den Außenmaßen des/der Gebäude/s zu ermitteln. Flächen für Nebengebäude (Gartenhaus) und Befestigungen blieben dabei unberücksichtigt.

Die Grundflächenzahl²¹ (GRZ) gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße (nur bebautes Grundstück) an und ergibt sich aus dem Quotienten von Grundfläche und Grundstücksfläche.

Grundfläche rd. 135 m² / Grundstücksgröße 520 m² = Grundflächenzahl (GRZ) rd. 0,26

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche stellt nach DIN 277 die Summe der Grundflächen inklusive der konstruktiven Umschließungen aller Grundrissebenen dar.

Erdgeschoss (EG)	135 m ²
Dachgeschoss (DG)	135 m ²
Spitzboden	75 m ²
Bruttogrundfläche Doppelhaus	345 m²
je DHH, rd.	173 m²

Wohn- und Nutzflächen

	Wohnfläche rd.	Nutzfläche rd.
<u>Doppelhaushälfte</u>		
Flur	8,4 m ²	
Wohnen	27,3 m ²	
Küche	9,5 m ²	
HWR	3,2 m ²	
WC	1,8 m ²	
Summe Erdgeschoss	50,2 m²	0,0 m²
Flur	5,2 m ²	
Bad	9,7 m ²	
Zimmer	11,0 m ²	
Zimmer	10,2 m ²	
Zimmer	8,0 m ²	
Summe Dachgeschoss	44,1 m²	0,0 m²
Zimmer, rd.	8,0 m ²	
Summe Spitzboden	8,0 m²	0,0 m²
Summe Wohnhaus	102,3 m²	0,0 m²

²¹ gem. § 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3.4 Energetische Gebäudeeigenschaften

Ein Energieausweis gemäß §§ 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) oder Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, liegen nicht vor. Unterlagen über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wurden mir trotz Aufforderung nicht vorgelegt. Gemäß GEG ist für das zu bewertende Objekt bei Verkauf/Vermietung ein Energieausweis vorzulegen.

Es konnten keine Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität seit dem Ursprungsbaujahr festgestellt werden. Die energetische Bilanz ist daher vermutlich im Vergleich zum heutigen Standard baujahresbedingt ungünstig. Auf die besonderen Bestimmungen der verschärften Anforderungen des GEG 2020 bezüglich der Eigentümerpflichten, auch im Falle eines Eigentümerwechsels, wird an dieser Stelle hingewiesen.

Der regionale Grundstücksmarkt reagiert zunehmend sensibel auf die energetische Situation von älteren Bestandsimmobilien, auch im Hinblick auf das anstehende neue Gebäudeenergiegesetz. Ohne geeignete Maßnahmen ist der Wohnkomfort nicht mehr zeitgemäß und die Nebenkosten erfordern einen beträchtlichen finanziellen Aufwand für Heizkosten, der in der Kauf- bzw. Mietpreisfindung Berücksichtigung findet.

3.5 Außenanlagen

An wesentlichen, wertrelevanten baulichen Außenanlagen sind vorhanden:

- Befestigungen/Zufahrt
- Einfriedungen, Sichtschutzelemente
- Ver- und Entsorgungsleitungen (öffentlicher Anschluss bis Hausanschluss)

3.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen eine baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel wird die Restnutzungsdauer mittels der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der baulichen Anlage ermittelt. Hierbei können individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, z.B. durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen oder Modernisierungen, die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.²²

Demzufolge ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage zu schätzen. Die technische Lebensdauer von Bauteilen ist nicht von Bedeutung.

Für die Immobilienart Doppelhäuser wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren als verbindlicher Modellansatz angegeben.²³ Die Auswertungen des regionalen Gutachterausschusses der erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) basieren jedoch auf der abweichenden Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.²⁴

Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität²⁵ lege ich der Bewertung daher bis zur Umsetzung der aktualisierten ImmoWertV 2021 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zugrunde.

Das Wohnhaus ist 26 Jahre alt (Baujahr 1998); bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine **rechnerische** Restnutzungsdauer von 44 Jahren (GND (70) – Alter (26) = RND (44)).

Maßnahmen, die die Lebensdauer des Gebäudes verlängern, wurden mir trotz Aufforderung nicht vorgelegt und wurden augenscheinlich nicht vorgenommen. Daher gehe ich für die Bewertung davon aus, dass keine solche Maßnahmen durchgeführt wurden.

Ich schätze die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes aufgrund des unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands **auf 40 Jahre**. Hieraus ergibt sich das modifizierte Baujahr 1994.

²² § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021

²³ Anlage 1 ImmoWertV 2021

²⁴ s. gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen

²⁵ § 10 ImmoWertV 2021

3.7 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu verstehen, die nach Art oder Umfang erheblich von dem üblichen Grundstücksmarktgeschehen oder von den zugrunde gelegten Modellen abweichen. Dies können z.B. sein: Baumängel und Bauschäden, Abweichungen in den Ertragsverhältnissen (Vermietung über bzw. unter den marktüblichen Mieten), Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig angerechnet worden sind, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Die Merkmale sind somit in marktkonformer Weise bei der Wertermittlung zu erfassen und in allen Wertermittlungsverfahren, soweit möglich, identisch anzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass durch die Alterswertminderung bereits ein baujahresüblicher Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Mängel und Schäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bei dem Ortstermin habe ich folgende wertrelevante Mängel/Instandhaltungsstau festgestellt:

- DHH komplett renovierungsbedürftig (Wände, Decken, z.T. Fußböden)
- sehr starker Geruch Zigarettenrauch
- 2 Türblätter defekt (Löcher)
- Fußböden in Türbereichen (Übergänge Fliesen/Laminat): unfachmännische Verarbeitung, fehlende Übergangprofile, defekte Fliesen
- gravierende Feuchteschäden mit Schimmelbildung an allen Fenstern/Fensterlaibungen im DG
- Zimmer 9, DG: Fensterbank fehlt, Rissbildung mit Mauerwerksschäden/Feuchtigkeit im Bereich Dachgaube
- Spitzboden: Tür, Laminat und Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig
- Gastherme: Abdeckungsklappe fehlt
- Heizung und Fenster aus Ursprungsbaujahr – zeitnah Erneuerung erforderlich
- Terrasse: angabegemäß eindringendes Wasser, Befestigung aufgewölbt, kein dichter Anschluss zur Rollschicht unter Terrassentür
- Dachrandverkleidung: Holzverkleidung teilweise morsch
- Befestigungen/Zuwegungen uneben

Die oben genannten Mängel sind bei der Wertermittlung mit einem Pauschalbetrag zu berücksichtigen. Hierbei können etwaige Schadensbeseitigungskosten nur einen Anhalt bieten. Für die Bewertung der Mängel werden somit nicht die konkreten Instandhaltungskosten veranschlagt, sondern der geschätzte Wert, den ein kaufbereiter Käufer für die Übernahme der oben genannten Mängel ansetzen würde.

Abschlag aufgrund Mängel/Instandhaltungsstau: **25.000,00 €.**

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es also, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln. Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).²⁶

Das Wertermittlungsverfahren bestimmt sich nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Überlegungen, die im Grundstücksverkehr für die Preisbemessung des jeweiligen Bewertungsobjektes maßgebend sind, sowie nach der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten.²⁷

In der Praxis kommen in der Regel drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Anwendung: das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren (§ 24ff. ImmoWertV 2021) leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Das Verfahren kann vor allem bei der Bewertung von Eigentumswohnungen oder gleichartigen Reihenhäusern angewendet werden, da hier in der Regel gute Vergleichsdaten vorliegen. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt keine ausreichende Anzahl derartiger Vergleichsobjekte vor. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.²⁸

Im Ertragswertverfahren (§ 27ff. ImmoWertV 2021) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist und nicht deren Eigennutzung. Dieses trifft z.B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35ff. ImmoWertV 2021). Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Das ist im Wesentlichen bei eigengenutzten wohnwirtschaftlichen Grundstücken (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall.

Als wertbestimmendes Verfahren wende ich das **Sachwertverfahren** an, da Substanzgesichtspunkte beim Erwerb von Doppelhaushälften regelmäßig im Vordergrund stehen. Auf die Ermittlung des Ertragswertes als „Kontrollrechnung“ wird bewusst verzichtet, da Sach- und Ertragswert auf völlig unterschiedlichen Gedankenansätzen basieren.

²⁶ § 10 ImmoWertV 2021

²⁷ § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021

²⁸ s. Punkt 4.4 des Gutachtens

4.2 Bodenwertermittlung

Nach § 40ff. ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorrangig anhand von Vergleichspreisen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert Grundlage der Bodenwertermittlung sein.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustands und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Bodenrichtwerts. Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.²⁹ Die Bodenrichtwerte müssen auf Eignung geprüft werden und bei etwaigen Abweichungen an die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden. Nach Anpassung spricht man von dem „objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert“.³⁰

Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum Stichtag 01.01.2024 einen **Bodenrichtwert in Höhe von 95,00 €/m²** veröffentlicht.³¹ Dieser Richtwert bezieht sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen (Ein- und Zweifamilienhäuser) im reinen Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m².

Das Niveau des Bodenrichtwertes muss anhand der Lagequalität, der baulichen Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts mit dem Bewertungsgrundstück verglichen werden. Die angegebene Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Bereich südlich des Zuflusses Berne.

Aufgrund der für ein Wohngrundstück nachteiligen Tatsache, dass es sich um ein **Eckgrundstück** handelt, berücksichtige ich einen Abschlag zum Bodenrichtwertgrundstück. Nachteile eines Eckgrundstücks im Wohnungsbau sind etwaige höhere Erschließungskosten bei Straßenbaumaßnahmen sowie der höhere Aufwand für Einfriedungen und Pflege (Winterdienst). Dies berücksichtige ich mit einem **Abschlag von 5 %** auf den Bodenrichtwert (Faktor 0,95).

Aufgrund der Abweichung im vorliegenden Fall bezüglich der tatsächlichen Grundstücksgröße (520 m²) zur durchschnittlichen Bodenrichtwertgröße (800 m²) ist in der Bewertung üblicherweise ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Jedoch konnte eine Abhängigkeit der Grundstücksgröße zum Kaufpreis am regionalen Markt nicht festgestellt werden, es wurden durch den Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Es erfolgt demzufolge keine Anpassung aufgrund der Größe.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2024 festgestellt, eine Korrektur ist zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Es ergibt sich folgender **objektspezifisch angepasster Bodenwert**:

$$\text{Gesamtfläche } 520 \text{ m}^2 \quad \times \quad 95,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad \text{Faktor } 0,95 \quad = \quad 46.930,00 \text{ €}$$

Anteil entsprechend dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum:

$$46.930,00 \text{ €} \quad \times \quad 500/1.000 \quad = \quad 23.465,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt rd. 23.500,00 €.

²⁹ vgl. KLEIBER (2022: 1.099ff.)

³⁰ § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021

³¹ immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte

4.3 Sachwertermittlung

Der Sachwert ist die Summe aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 2021), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 2021) sowie dem Bodenwert.

Für das Sachwertverfahren ist die Bestimmung der Herstellungskosten die wesentliche Einflussgröße. Der Herstellungswert wird anhand der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bemessen und an die tatsächliche Ausführung/Ausstattung des Bauwerks und dessen Zeitpunkt der Erstellung angepasst. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF).

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist an die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV 2021) anzupassen und um **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** zu bereinigen. Das Ergebnis ist der **Sachwert des Grundstücks**. Die Begründungen zu den nachstehenden Wertansätzen befinden sich auf den folgenden Seiten des Gutachtens.

Bruttogrundfläche Wohnhaus	173 m ²		
durchschnittliche Herstellungskosten	918,00 €/m ²		
Baupreisindex I/2023	1,812		
Regionalfaktor	1,0		
Gebäudeherstellungskosten			287.770,97 €
abzgl. Alterwertminderung; Faktor	0,43	-	123.741,52 €
Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus (nach Alterswertminderung)		=	164.029,45 €
Wertanteil Außenanlagen		+	10.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	174.029,45 €
Bodenwert		+	23.500,00 €
Vorläufiger Sachwert		=	197.529,45 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	0,9
Vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert			177.776,51 €
Zeitwert besonderer Bauteile		+	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-	25.000,00 €
Sachwert		=	152.776,51 €

Der Sachwert beträgt rd. 153.000,00 €.

Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) der baulichen Anlagen sind die Kosten, die sich für ein mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag ergeben würden (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Hier verweist die ImmoWertV explizit darauf, dass es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um **modellhafte Kostenkennwerte** zur Sachwertermittlung handelt, die sich somit deutlich von realen Baukosten unterscheiden.

Die ImmoWertV schreibt zur Ermittlung der Herstellungskosten verbindlich die Nutzung der dort in der Anlage 4 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) vor. Es ist der Kostenkennwert zugrunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), die BGF ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Geschossebenen.

Es wird bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Gebäude-Standardstufen unterschieden, in die das Wertermittlungsobjekt entsprechend seinen individuellen Eigenschaften und Merkmalen einzustufen ist. Nach Würdigung der Ausstattungsmerkmale und Zuordnung in die in den NHK 2010 angegebenen Standardstufen ergeben sich die unten genannten Kostenkennwerte. Die je nach Objektart unterschiedlich hohen Baunebenkosten sind bereits in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten.³²

Gebäudearten und Kostenkennwerte der NHK 2010 (Werte gerundet):

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert
Wohnhaus	2.21	2,7	918,00 €/m ² BGF

Typ 1.21: eingeschossiges Doppelhaus/Reihenendhaus, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 (2010 = 100) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 mittels Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes. Der Baupreisindex wird vierteljährlich vom Statistischen Bundesamt³³ ermittelt. Der Index für Wohngebäude zum Bewertungstichtag (Stand I/2024) beträgt 163,3 (Basis 2015 = 100).

Um diesen Index für die NHK 2010 verwenden zu können, muss er auf das Jahr 2010 umbasiert werden. Dieses geschieht mit nachstehender Formel: relevanter Baupreisindex 163,3 ./ durchschnittlicher Baupreisindex 2010 (Basis 2015 = 100) 90,1 = rd. **1,812**.

³² ImmoWertV 2021 Anl. 4, I.1. Abs. 3

³³ *destatis.de* (Statistisches Bundesamt: Preisindizes für Bauwerke, Wohngebäude und Nichtwohngebäude)

Regionalfaktor

Mit der ImmoWertV 2021 wurde zum 01.01.2022 der Regionalfaktor erneut eingeführt (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Der Regionalfaktor wird von dem regionalen Gutachterausschuss festgelegt und ist ein **Modellparameter** zur Anpassung der durchschnittlichen, bundeseinheitlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor ist nicht zwingend vorgeschrieben, kann aber von den Gutachterausschüssen in begründeten Fällen eingeführt werden (z.B. Insellage/erhöhte Transportkosten).

In Niedersachsen (Festland) wurde keine Regionalisierung festgestellt (Regionalfaktor = 1).³⁴

Alterswertminderung

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV 2021). Dies entspricht der **linearen Alterswertminderung**. Hierbei wird unterstellt, dass alle Gebäude während Ihrer Nutzungsdauer in jedem Jahr den gleichen Anteil am Wertverlust haben.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren wurden ebenfalls auf der Grundlage der linearen Abschreibung hergeleitet, so dass die notwendige Modellkonformität besteht, um die Sachwertfaktoren nutzen zu können. Die Formel für den Alterswertminderungsfaktor ist:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird nach durchschnittlichen Herstellungskosten nach Alterswertminderung, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt (§ 37 ImmoWertV 2021). Nach dem Modell des Gutachterausschusses sind durchschnittliche Anlagen der Vergleichsgrundstücke in dem Sachwertfaktor berücksichtigt. Daher sind, um im Modell für den Sachwertfaktor zu bleiben, die Abgaben des regionalen Gutachterausschusses zu nutzen.

In der regionalen Wertermittlungspraxis wird ein pauschaler Zuschlag in der Größenordnung von 5.000,00 € bis 20.000,00 € als sachgerecht angesehen.³⁵ Im vorliegenden Fall halte ich einen Wert in Höhe von **10.000,00 €** für angemessen, da es sich um leicht unterdurchschnittliche Anlagen handelt.

³⁴ gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen

³⁵ gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/Sachwertfaktoren/Erlaeuterungen

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse werden mit Sachwertfaktoren erfasst. Der Sachwertfaktor ist also ein Korrekturfaktor, der die Marktsituation und die modellhaften Normalherstellungskosten in dem Sachwert abbildet. Diese Sachwertfaktoren sind auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen, um den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§§ 35 Abs. 3 und 39 ImmoWertV 2021) zu erhalten.

Hierfür sind vorzugsweise die von den Gutachterausschüssen aus den Kaufpreissammlungen abgeleiteten Sachwertfaktoren heranzuziehen. Der Gutachterausschuss konnte für den LK Wesermarsch keine Faktoren ableiten, da eine zu geringe Datenmenge vorhanden war. Daher orientiere ich mich an dem angrenzenden, vergleichbaren LK Friesland. Für den LK Friesland wurden Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit der wertbildenden Parameter (vorläufiger Sachwert, Bodenrichtwert, Standardstufe, Stadt/Gemeinde) abgeleitet.³⁶

Bei einem vergleichbaren Wohnhaus ergibt sich aus den vom Gutachterausschuss ermittelten Auswertungen ein Sachwertfaktor zur Marktanpassung von rd. 0,9.

Der abgeleitete Sachwertfaktor muss abschließend noch um die Preisentwicklung seit dem 30.10.2023 (Stichtag der Auswertung) bereinigt werden. In dem Zeitraum zwischen vom (01.11.2023-30.03.2024) befand sich das Preisniveau von Reihenhäusern/Doppelhaushälften in Niedersachsen auf nahezu gleichem Niveau.³⁷ Bezüglich der aktuelleren Preisentwicklung ist somit keine weitere Anpassung erforderlich.

Ich halte einen **objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor** von **0,9** für sachgerecht. Dieser Faktor entspricht dem regionalen Grundstücksmarkt für Doppelhaushälften im Landkreis.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit dies dem regionalen Grundstücksmarkt entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Nach den obigen Ausführungen unter Punkt 3.7 des Gutachtens ergibt sich im Bewertungsfall ein zu berücksichtigender Abschlag von **25.000,00 €**.

Zeitwert besonderer Bauteile

Nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind werthaltige einzelne Bauteile, die mit den herangezogenen Kostenkennwerten der NHK 2010 noch nicht erfasst sind, grundsätzlich durch **marktübliche Zuschläge** gesondert zu berücksichtigen. Dies betrifft z.B. besondere Bauteile wie Außentreppen, große Dachgauben, Kellerlichtschächte, Eingangstreppen sowie überdurchschnittlich werthaltige nicht überdeckte Flächen (c-Flächen).³⁸

Des Weiteren werden hier die Zeitwerte einzelner Einrichtungen und Vorrichtungen angesetzt, soweit diese mit den Normalherstellungskosten noch nicht erfasst wurden.

Im Bewertungsfall sind keine Zeitwerte für besondere Bauteile zu berücksichtigen.

³⁶ gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/sachwertfaktoren

³⁷ gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/aktuelle Preisentwicklung

³⁸ vgl. KLEIBER (2022: 1632)

4.4 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Wie dargestellt, wird im Bewertungsfall das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren herangezogen. Die Marktlage wurde im vorliegenden Fall durch die Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt, so dass der marktangepasste Sachwert Grundlage des Verkehrswertes ist.

Das Ergebnis des ermittelten Sachwerts beträgt 153.000,00 €.

Plausibilisierung des Ergebnisses

Um das Bewertungsobjekt mit dem Grundstücksmarkt vergleichen zu können, wird der **vorläufige Sachwert** herangezogen, also ohne die objektspezifischen Merkmale.

Das Ergebnis des ermittelten vorläufigen Sachwerts beträgt rd. 178.000,00 €.
Dieses entspricht einem m²-Wohnflächenpreis von rd. 1.750,00 €/m².

Der Gutachterausschuss hat für den regionalen Grundstücksmarkt Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften abgeleitet.³⁹ Der Auswertung lagen folgende Parameter zugrunde (Mittelwerte): Wohnfläche 110 m², Bodenrichtwert 95 €/m², modifiziertes Baujahr 1985, Grundstücksgröße 350 m², Massivbau, Garage vorhanden, Keller ohne Werteeinfluss.

Nach Anpassung des mittleren Vergleichspreises auf die individuellen Parameter des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich Wohnfläche, Bodenrichtwert, modifiziertes Baujahr, Grundstücksgröße und Lage (Berne) ergibt sich ein Durchschnittswert von rd. 1.900,00 €/m²-Wohnfläche.

Dieser Vergleichswert stützt damit den in diesem Gutachten ermittelten Wohnflächenpreis gut. Der um rd. 8 % niedrigere Wohnflächenpreis des Bewertungsobjektes ist aufgrund der nicht vorhandenen Garage plausibel.

Den Verkehrswert für das Bewertungsobjekt schätze ich unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (28.05.2024) auf

153.000,00 €

(in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend €)

³⁹ gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/vergleichsfaktoren

5 Schlusserklärung

Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass zu den Beteiligten keinerlei persönliche oder wirtschaftliche Bindung besteht und dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Oldenburg, 18.06.2023

ANJA MÖLLER
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
für Mieten und Pachten
von der **IHK Oldenburg**
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|----------|----------------------|
| Anlage 1 | Übersichtskarte |
| Anlage 2 | Stadtplan |
| Anlage 3 | Liegenschaftskarte |
| Anlage 4 | Grundrisszeichnungen |
| Anlage 5 | Fotodokumentation |

Aufgrund der z.T. elektronischen Übermittlung und Einbindung der Karten und der Bauzeichnungen können die angegebenen Maßstäbe von der tatsächlichen Darstellung abweichen.

Die beigefügten Karten wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Jede anderweitige Verwendung der Karten, auch die Erstellung von Kopien, ist nicht gestattet.

7 Grundlagen und Literatur

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) 2021 Textausgabe, Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht mit **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 15. Auflage. Bonn: vhw-Verlag

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten. Fassung vom 14.07.2021

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 20.09.2023

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34) zul. geänd. am 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982)

Literatur

BATTIS, DR. DR.H.C. ULRICH/KRAUTZBERGER, DR. MICHAEL/LÖHR, DR. ROLF-PETER (2009): Baugesetzbuch Kommentar. 11. Auflage. München: Verlag C.H. Beck

BIELEFELD, VOLKER (2011): Der Wohnungseigentümer. Ratgeber zum Wohnungseigentum. 9. Auflage. Berlin: Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH

BISCHOFF, BERNHARD (2021): ImmoWertV 2021 – Immobilienbewertung. Kulmbach: Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG

KLEIBER, WOLFGANG (2022): Marktwertermittlung nach ImmoWertV. Praxiskommentar und Handbuch. 9. Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH

KLEIBER, WOLFGANG (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag

Landesgrundstücksmarktdaten Niedersachsen: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, ([s. gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen](https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen))

NETSCHER, HANS/BLEUTGE, KATHARINA (2011): Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung. Kompendium zu rechtlichen Grundlagen mit Praxishinweisen. Köln: IfS GmbH

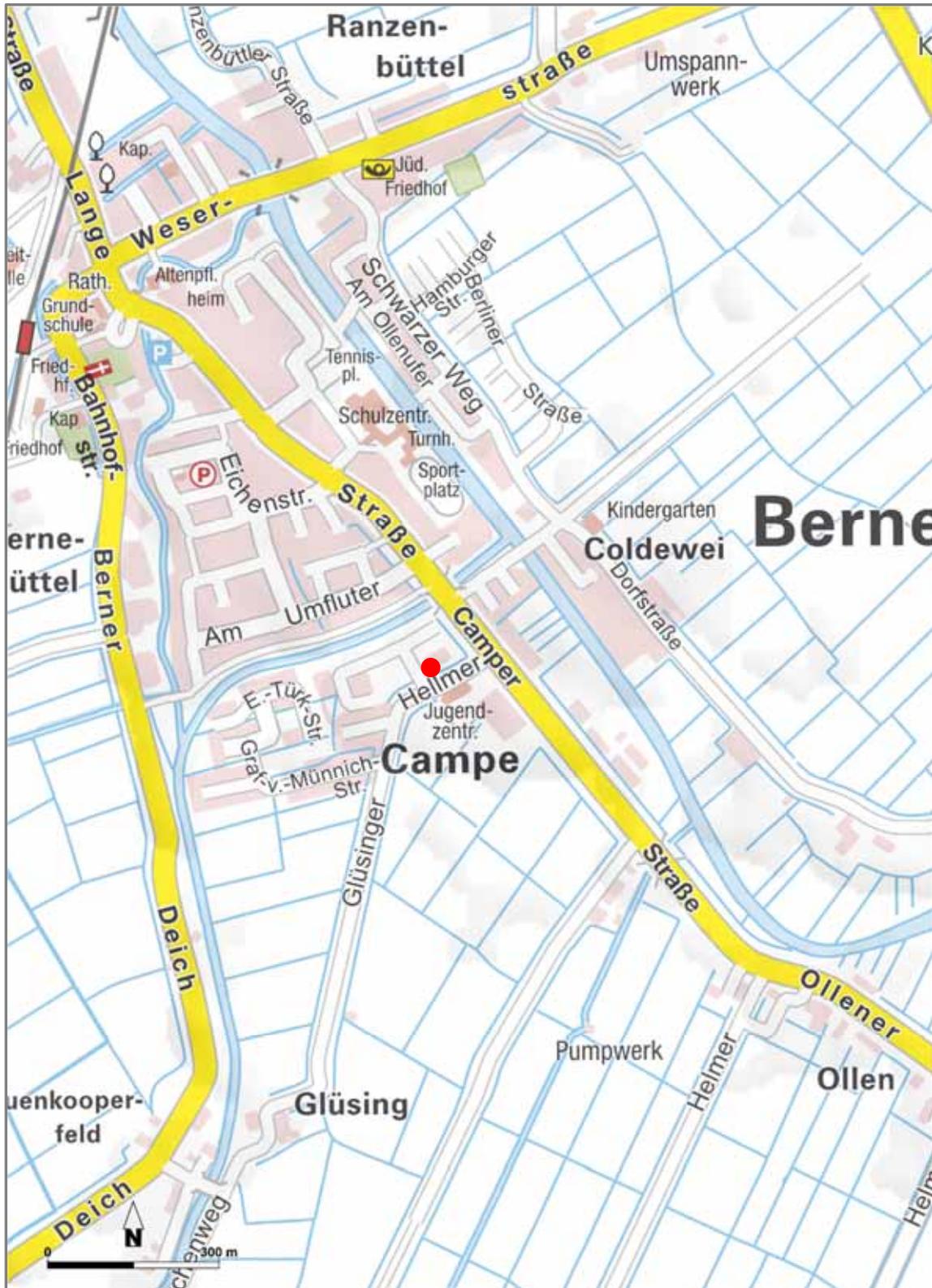
Übersichtskarte



© Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert, die Erstellung von Kopien/Vervielfältigungen ist nicht gestattet.

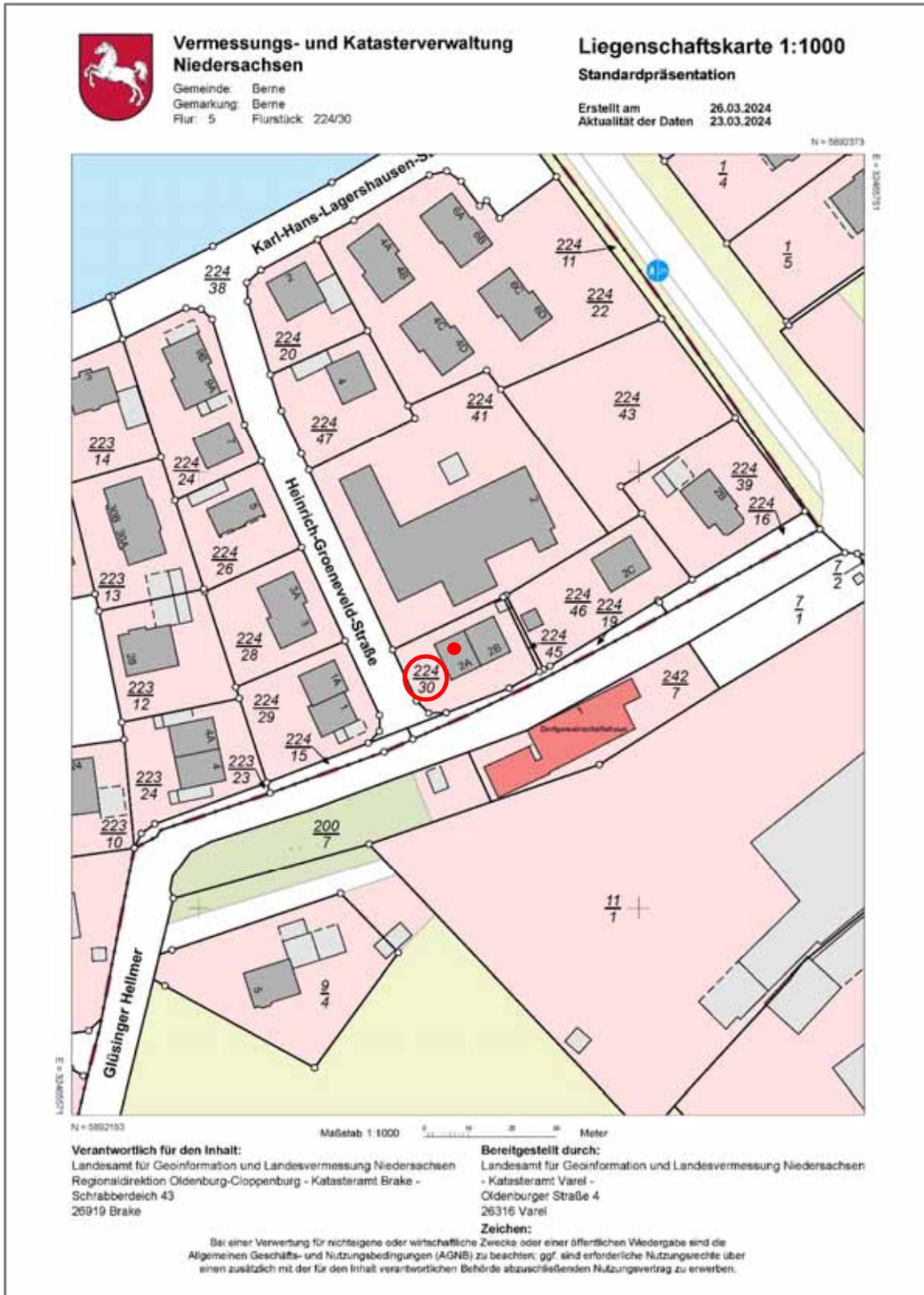
Stadtplan



Copyright © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Die Erstellung von Kopien/Vervielfältigungen ist nicht gestattet.

Liegenschaftskarte



bereitgestellt durch: Katasteramt Varel (Einfügungen in Rot durch die Sachverständige)

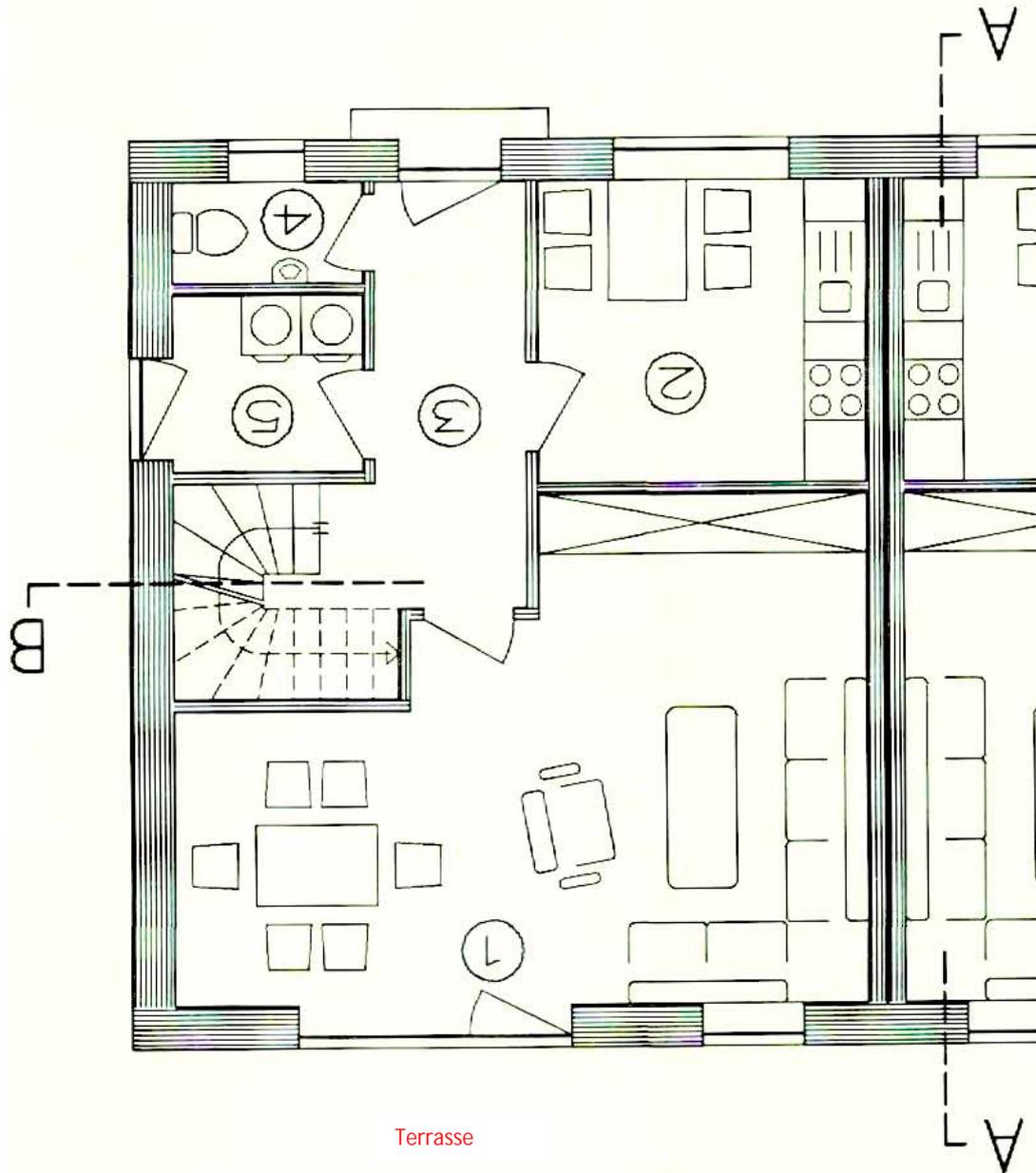
Die Karte ist ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert!
Die Erstellung von Kopien bzw. anderweitige Vervielfältigungen sind nicht gestattet.



Grundrisszeichnungen

Zeichnungen: Planungsgruppe Kayser, Rastede, 1998

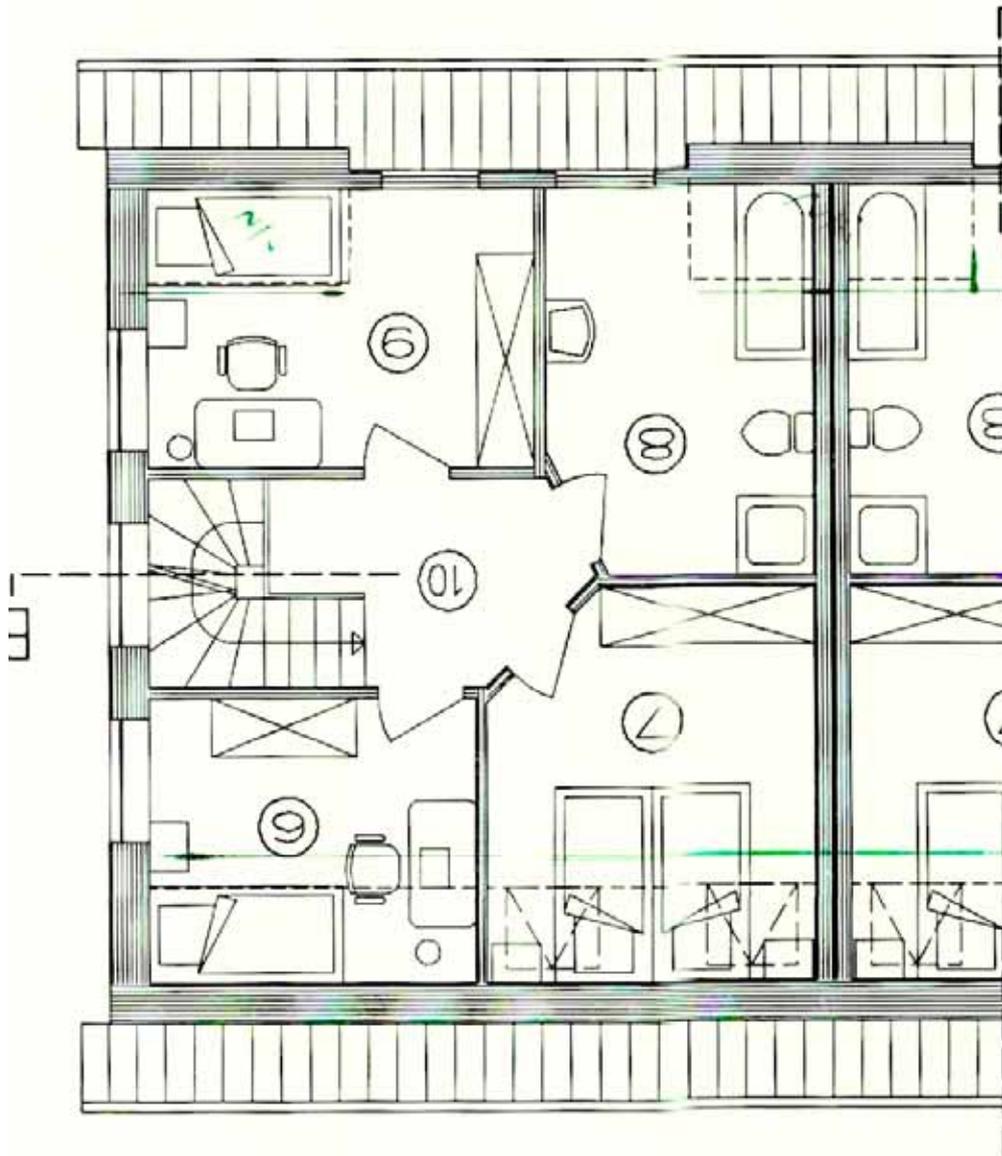
Einfügungen in Rot durch die Sachverständige



Erdgeschoss



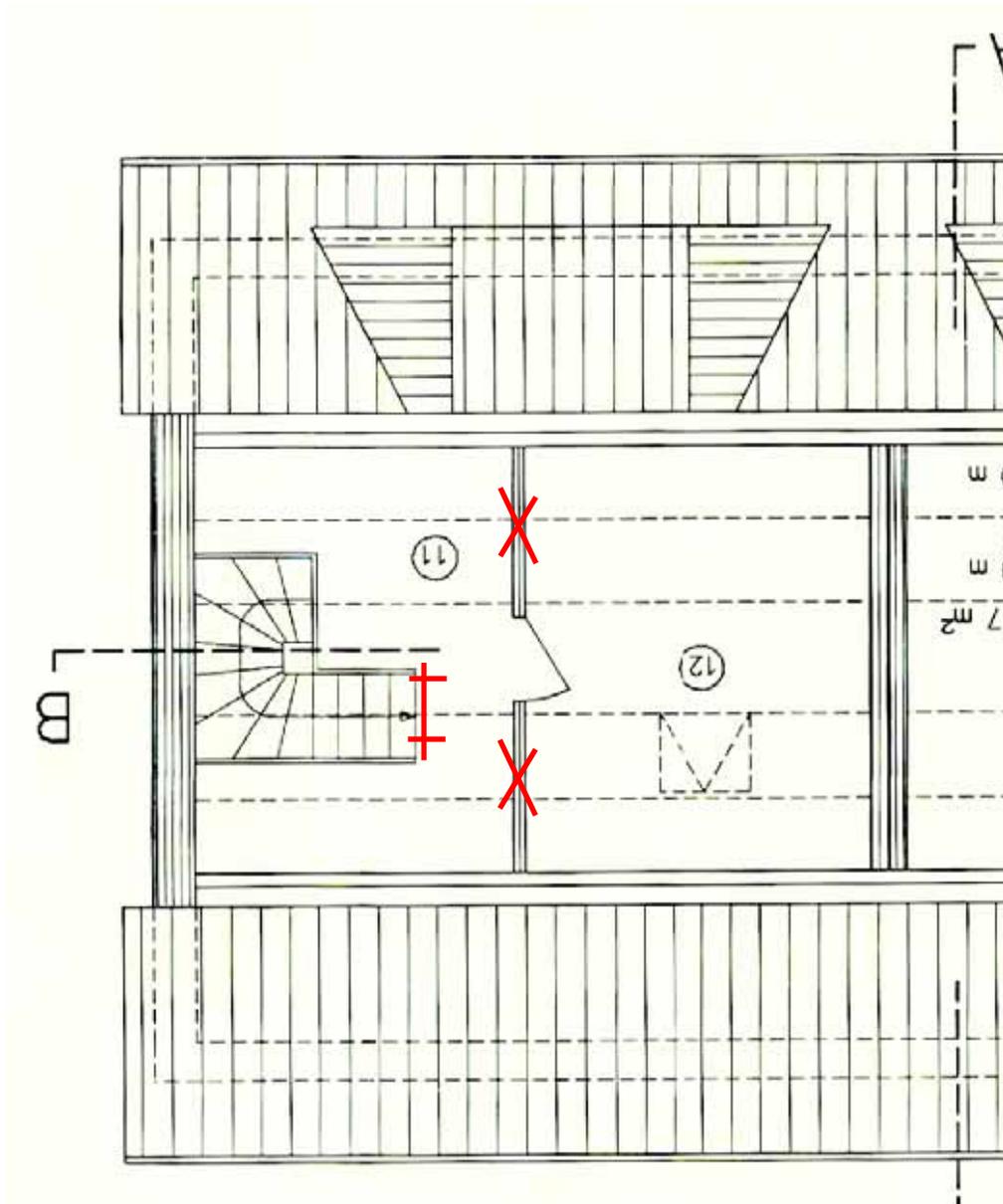
Forts. Grundrisszeichnungen



Dachgeschoss



Forts. Grundrisszeichnungen



Spitzboden

Fotodokumentation

Ansicht Nordwest
von der Heinrich-Groenevold-Straße
Pfeil: DHH Nr. 2a
rechts 2 Stellplätze



Ansicht Nordwest
Hauseingangsbereich
im Hintergrund: Haus Nr. 2b



Ansicht Südwest
von der Kreuzung Glüsinger Hellmer/
Heinrich-Groenevold-Straße



Ansicht West
Nebeneingang zum HWR
mit Gartenschuppen (ohne Zeitwert)



Forts. Fotodokumentation

Ansicht Nord
Befestigungen uneben



Ansicht West
Zufahrt Grundstück, links: Haus Nr. 2a,
Blick entlang Glüsinger Hellmer
Pfeil: Graben



Ansicht Süd
von der Straße Glüsinger Hellmer
links: DHH Nr. 2a



Ansicht Südost
von der Straße Glüsinger Hellmer
Zufahrt DHH Nr. 2b
(Stellfläche dort ist kein Sondernutzungs-
recht)
Pfeil: DHH Nr. 2a



Forts. Fotodokumentation

EG
Flur



EG
exemplarisch: Loch im Türblatt



EG
HWR mit Heizung



EG
WC



Forts. Fotodokumentation

DG
Treppenaufgang
rechts: Treppe zum Spitzboden



DG
exemplarisch: defekte Fliesen im Türbereich, fehlendes Übergangsprofil



DG
Bad



DG
Bad



Forts. Fotodokumentation

DG
fehlende Fensterbank (Zi. 6)
gravierende Feuchteschäden mit Schimmelbildung



DG (Zi. 6)
Mauerwerksschäden im Gaubenbereich



DG
exemplarisch: Dachflächenfenster (Zi. 7)
gravierende Feuchteschäden mit Schimmelbildung



DG
exemplarisch: Fenster (Zi. 9)
gravierende Feuchteschäden mit Schimmelbildung



Forts. Fotodokumentation

Spitzboden



Spitzboden
Laminat defekt/unfachmännisch verlegt,
provisorische Sperrholztür



Spitzboden
Zustand Dachflächenfenster
(Feuchteschäden, abgängige Dichtungen)



Terrasse
Befestigung aufgewölbt, kein dichter An-
schluss zur Rollschicht unter Terrassentür

