

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Straße 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Anbau
Lindenkamp 8
27412 Tarmstedt

Grundstücksgröße: 402 m²

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Zeven
Vitus-Platz 6
27404 Zeven

Geschäftsnummer: Nzs 7 K 1/24

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 49 Seiten und 12 Anlagen mit 36 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse	6
1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse.....	8
2 Grundstücke – Befund	9
2.1 Grundstücksdaten.....	10
2.2 Bestandsangaben	10
2.3 Grundstückslage	11
2.4 Grundstücksform und Topografie	15
2.5 Baugrundverhältnisse	16
2.6 Baurechtliche Gegebenheiten.....	16
2.7 Dingliche Rechte und Belastungen	18
2.8 Erschließung.....	19
3 Gebäude – Befund	20
3.1 Gebäudedaten	20
3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	21
3.3 Grundriss und Raumprogramm	21
3.4 Baubeschreibung Doppelhaushälfte mit Anbau (Position 1).....	22
3.5 Energetische Qualität	24
3.6 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen	24
3.7 Baumängel und Bauschäden	25
3.8 Bau- und Erhaltungszustand.....	25
3.9 Zubehör	26
3.10 Miet- oder Pachtverhältnisse	26
4 Bewertung	27
4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse.....	27
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
4.3 Bodenwert	31
4.4 Sachwert	33
4.5 Ertragswert	40
4.6 Vergleichswert	45
5 Verkehrswert	47
5.1 Legaldefinition	47
5.2 Ermittlung des Verkehrswertes	47
5.3 Verkehrswert (Marktwert)	48
Anlagenverzeichnis	49

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Zeven Vitus-Platz 6 27404 Zeven
Beschluss vom:	24.03.2025
Geschäftsnummer:	NZS 7 K 1/24
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2025
Qualitätsstichtag:	24.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2025
Besichtigungsteilnehmer:	An der Besichtigung nahmen der Eigentümer/Schuldner, der Anwalt der Gläubigerinnen sowie der Sachverständige Claus Schröder teil.
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte weitestgehend von innen und außen besichtigt werden. Der Dachboden war jedoch nicht zugänglich.
Benutzte Hilfsmittel:	Digitalkamera, Laser-Distanzmessgerät Leica DISTO A5, Gliedermaßstab und Taschenlampe
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Wichtigste Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Unterlagen des Auftraggebers: Abdruck des Grundbuchs von Tarmstedt Blatt 2607 vom 01.04.2025

Vom Verfasser beschaffte Auskünfte und Unterlagen:
Objektfotos und Aufzeichnungen vom 24.04.2025
Kopien aus der Bauakte des Landkreises Rotenburg (Wümme)
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 08.04.2025
Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) über Altlasten vom 17.04.2025
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom 16.10.2025 (Stichtag 01.01.2025)
Lageinformationen vom 20.10.2025
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 22.10.2025
Daten der Samtgemeinde Tarmstedt vom 22.10.2025
Informationen aus dem Datenangebot der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf unter www.gag.niedersachsen.de, der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) unter www.statistik.niedersachsen.de, des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege unter denkmalatlas.niedersachsen.de, des Landkreises Rotenburg (Wümme) unter gis.lk-row.de und der Metropolregion Hamburg unter geoportal.metropolregion.hamburg.de, Zugriffe am 17.10.2025; ggf. weitere Quellen im Text angegeben

Wichtigste Normen/Regelwerke: DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. *Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen*.

DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. *Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.*

NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. *Wohnungen: Begriffe.*

NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. *Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.*

Wichtigste Literatur:

- [1] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baukosten Positionen Neubau 2025 : Statistische Kostenkennwerte für Positionen Teil 3.* Stuttgart: BKI, 2025. – ISBN 978-3-481-04926-3
- [2] BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.). *BKI Baupreise kompakt Altbau 2025 : Statistische Baupreise für Positionen mit Kurztexten.* Köln: Rudolf Müller, 2024. – ISBN 978-3-948683-76-4
- [3] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [4] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV.* 10., vollständig überarbeitete Auflage. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Doppelhaushälfte
Lage	Lindenkamp 8
Auftraggeber	27412 Tarmstedt Amtsgericht Zeven

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	24.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung	24.04.2025
Abschluss der Recherchen	22.10.2025

Wichtigste Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße	402 m ²
Immobilienart	Doppelhaushälfte (DHH)
Baujahr	ca. 2023, noch nicht fertiggestellt
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	DHH mit Anbau
Wohnfläche (WoFlV) – fiktiv nach Fertigstellung	ca. 344 m ²
	Wohnung Erdgeschoss
	ca. 87,87 m ²
	Wohnung Obergeschoss
	ca. 87,87 m ²
	Gesamt
	ca. 175,7 m ²

Wichtigste Ergebnisse

Bodenwert	48.240 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	579.716 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	0,83
Marktangepasster Sachwert (vorläufig)	481.165 €
Besond. objektspez. Grundstücksmerkmale	- 122.000 € (inkl. Zubehör)
Marktangepasster Sachwert (gerundet)	360.000 €
Jährlicher Rohertrag	22.038 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	16,2 % vom Rohertrag
Jährlicher Rein ertrag	18.470 €
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Ertragswert inkl. Zubehör (gerundet)	360.000 €
Vergleichswert inkl. Zubehör (gerundet)	360.000 €
Verkehrswert (inkl. Zubehör)	360.000 €
Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche	2.738 €/m ² (ohne boG)
Verhältnis Rohertrag zu Verkehrswert (BAR)	4,58 % (BAR – Bruttoanfangsrendite)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Laut Eigentümer sind Mieter oder Pächter nicht vorhanden.
- zu 2) Eine Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist entbehrlich, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WEG, sondern um Alleineigentum handelt. Ein Verwalter im Sinne des § 26 WEG ist daher nicht vorhanden.
- zu 3) Laut Eigentümer wird zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt.
- zu 4) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (Serpula Lacrymans) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- zu 6) Der Landkreis hat mir keinen Hinweis darauf gegeben, dass ordnungsbehördliche Verfahren anhängig sind.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es besteht eine öffentliche Zuwegung zum Grundstück.

Das Grundstück ist mit einer Baulast belastet, die im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein 402 m² großes, bebautes Grundstück in der Gemeinde Tarmstedt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen.

Das Grundstück ist mit einer in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichteten **Doppelhaushälfte mit Anbau** bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss unter einem Walmdach mit ca. 30° Neigung. Der eingeschossige Anbau mit Flachdach dient der Unterbringung der Haustechnik und der Hausanschlüsse.

Das Gebäude wurde in den Jahren 2022/2023 errichtet, jedoch **nicht fertiggestellt**. Es befindet sich im fortgeschrittenen Ausbauzustand, ist jedoch nicht bezugsfertig. Die genehmigte Nutzung umfasst **zwei Wohneinheiten** mit einer gesamten Wohnfläche von **rund 175,7 m²** (je Wohnung ca. 87,87 m²).

1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne eventuell vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs und öffentliche Lasten ermittelt wird. Die flurbereinigungsrechtlichen Beschränkungen und mögliche nicht im Grundbuch dokumentierten Rechtsänderungen bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung zunächst ebenfalls unberücksichtigt. Gegenstand der Wertermittlung ist der vom Gericht mitgeteilte Grundbuchstand. Eventuelle Rechtsänderungen oder Auswirkungen auf die Verwertbarkeit sind vom Vollstreckungsgericht zu würdigen.

Die Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten beschränkt sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freigelegt oder nicht zugänglich waren, wurden nicht geprüft. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheits- oder umweltgefährdende Baumaterialien, zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Über die Beschaffenheit der nicht geprüften Teile kann keine Aussage gemacht werden. Dieses Gutachten darf nicht dahingehend ausgelegt werden, dass es die Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudebestands bestätigt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Immobilie bzw. des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerke (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.). Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

2 Grundstücke – Befund

Das Bewertungsobjekt befinden sich im südlichen Teil der Gemeinde Tarmstedt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Das im Grundbuch von Tarmstedt Blatt 2607 unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück „Lindenkamp 8“ ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, die noch nicht vollständig fertiggestellt und noch nicht in der Liegenschaftskarte enthalten ist. Das Flurstück 99/132 der Flur 3 der Gemarkung Tarmstedt weist eine Fläche von 402 m² auf und ist in Abbildung 1 gelb markiert.

Abbildung 1 Das Grundstück lfd. Nr. 2 aus dem Bestand des Grundbuchblattes 2607 von Tarmstedt ist nachträglich gelb markiert (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

*Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), www.lgln.de*

**Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt**

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer: Lindenkamp 8
PLZ / Ort: 27412 Tarmstedt
Landkreis: Rotenburg (Wümme)
Bundesland: Niedersachsen

Grundbuchamt: Amtsgericht Zeven
Grundbuch von: Tarmstedt
Blatt: 2607
Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Katasteramt: Bremervörde, LGLN
Gemarkung: Tarmstedt
Flur: 3
Flurstück: 99/132
Fläche: 402 m²
Nutzung: Wohnbaufläche
Grundstücksgröße: 402 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Doppelhaushälfte mit Anbau (nicht vollständig fertiggestellt)

Nutzungen in der Straße: Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser)

Nutzungen im Ort: gemischte Bebauung

Grenzverhältnisse: Grenzbebauung und nachbarliche Grenzbebauung sind vorhanden. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Gemeinde Tarmstedt liegt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen und ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Tarmstedt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2 654 Hektar. Die Einwohnerzahl beträgt 4 066 Personen (Stand: 31.12.2024, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Die Samtgemeinde Tarmstedt besteht aus der Gemeinde Tarmstedt sowie den Mitgliedsgemeinden Breddorf, Büstedt, Hepstedt, Kirchtimke, Vorwerk, Westertimke und Wilstedt im ländlich strukturierten, dünn besiedelten Raum. Die Gesamtbevölkerung der Samtgemeinde beläuft sich auf 10 951 Personen (Stand: 31.12.2024).

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt 165 904 Einwohner und liegt sowohl im Einzugsbereich der Metropolregion Hamburg als auch im erweiterten Einzugsgebiet der Städte Bremen und Bremerhaven. Die verkehrliche Erschließung des Landkreises erfolgt über ein ausreichend ausbautes Straßen- und Bahnnetz.

In Tarmstedt gibt es eine Grundschule und eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Für die frühkindliche Bildung bestehen in Tarmstedt Angebote im Bereich der Kindertagesbetreuung.

Das Samtgemeindegebiet ist durch ein Netz von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen verhältnismäßig gut erschlossen. Wichtigste Verkehrsadern sind die Landesstraßen 132 und 133. Tarmstedt selbst hat ein Busliniennetz. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an das regionale Netz der Bahn (Hauptstrecke Hamburg–Bremen) liegt in Ottersberg. Die nächsten internationalen Flughäfen sind Bremen und Hamburg.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rotenburg (Wümme) betrug im März 2025 durchschnittlich 4,1 %. Damit lag der Landkreis sowohl unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt von 6,2 % als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 6,4 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/>).

Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag im Jahr 2022 bei 76 524 € je Erwerbstätigen, was rund 93,8 % des niedersächsischen Landesdurchschnitts von 81 582 € je Erwerbstätigen entspricht (Quelle: IHK Elbe-Weser unter <https://www.ihk.de/elbeweser/>). Die Kaufkraft in der Samtgemeinde Zeven lag 2023 bei prognostiziert 26 747 € je Einwohner und damit knapp 0,5 % unter dem Bundesdurchschnitt von 26 870 € je Einwohner (Quelle: Bericht „Kommunen im Blickpunkt“ der IHK Elbe-Weser, Seite 103).

Die Hebesätze liegen in der Gemeinde Tarmstedt zum Wertermittlungsstichtag bei 336 % für die Grundsteuer A, bei 409 % für die Grundsteuer B und bei 400 % für die Gewerbesteuer.

Die Gemeinde Tarmstedt kann seit 1990 insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken, die deutlich über der Entwicklung in der Samtgemeinde, Landkreis und Land lag (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

Bevölkerung Gemeinde Tarmstedt 1990–2024

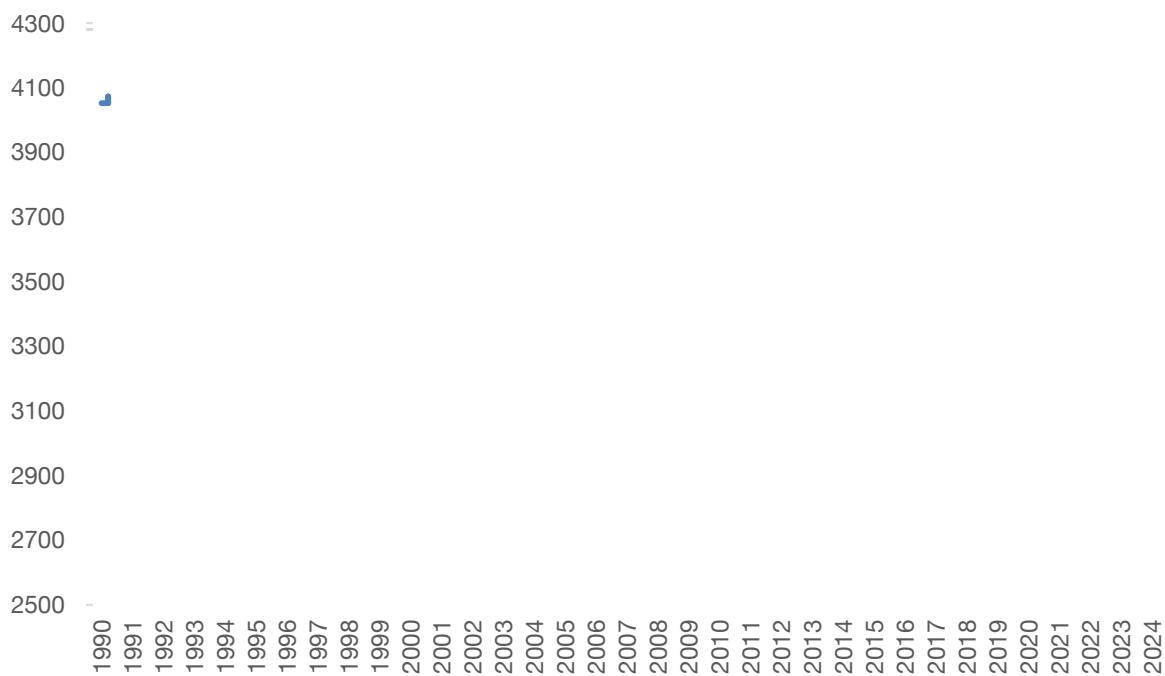


Abbildung 2 Bevölkerung Gemeinde Tarmstedt 1990–2024

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung von Tarmstedt im Vergleich



Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Elsdorf 1990–2024 im Vergleich

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Für die Samtgemeinde Tarmstedt wird entgegen dem Landes- und Bundestrend im ländlichen Raum bis 2040 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet (vgl. <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2023.pdf>, Zugriff am 20.10.2025).

Im Vergleich zur Samtgemeinde, zum Landkreis Rotenburg (Wümme) und zu Niedersachsen insgesamt ist der Anteil der über 74-Jährigen in Tarmstedt überdurchschnittlich hoch, während der Anteil der unter 50-Jährigen unter dem Durchschnitt liegt (siehe Abbildung 4).

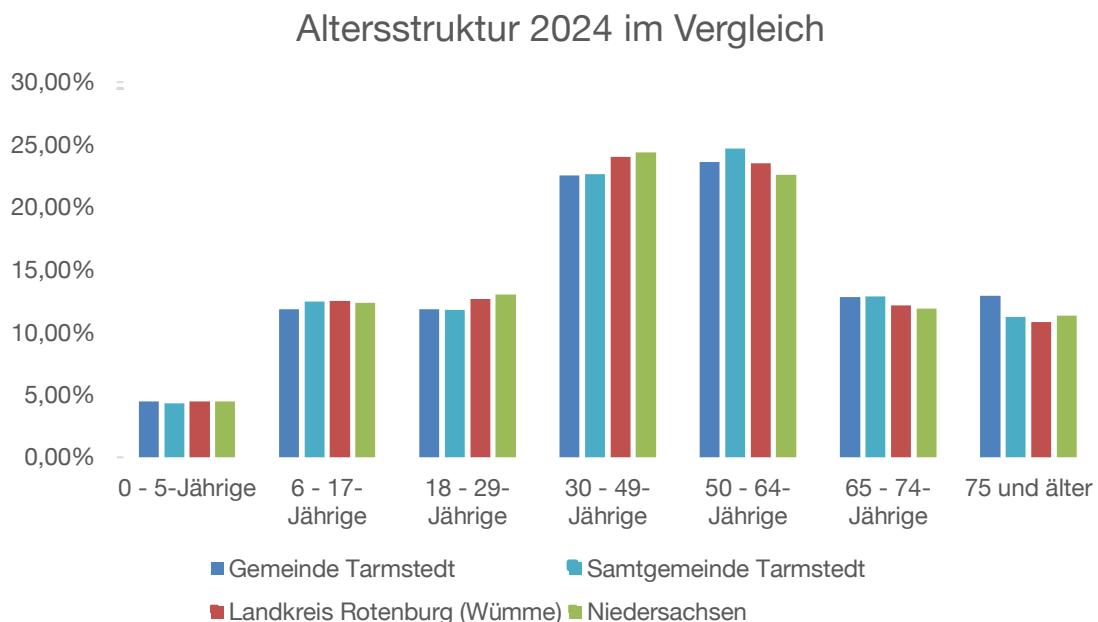


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2024

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

Ortslage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der nördlichen Seite des Lindenkamps zwischen dem Hainbuchenring in dem ab 2014 entstandenen Wohngebiet „Dammwischkamp“ im südwestlichen Teil des Kernorts Tarmstedt. Das Grundstück ist ungefähr nach Nordnordost–Südsüdwest ausgerichtet und weist einen fünfeckigen, keilförmigen Zuschnitt auf. Das Grundstück ist von weiterer Wohnbebauung umgeben. Einrichtungen zur Deckung des täglichen und gelegentlichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Entfernung – alle Angaben ungefähre Werte

ÖPNV-Haltestelle	Tarmstedt Am Berg	1 km
Bahnhof	Ottersberg	16 km
Stadt/Ortszentrum	Zeven	18 km
	Bremen	34 km
	Hamburg	97 km

Autobahn A 1	AS Bockel	21 km
Internationaler Flughafen	Bremen	37 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	23 km
	Weser-Park Bremen	27 km
Nächstes Krankenhaus	Klinik Lilienthal	16 km
	Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg	32 km
Nächster Kindergarten	Kindertagesstätte Fasanenweg	¾ km
Nächste Grundschule	Grundschule Tarmstedt	1¼ km

Immissionslage

Das Grundstück liegt in einer verkehrsberuhigten Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“) zur Erreichung des Wohngebiets mit üblichen Immissionen. Darüber hinaus liegt der Standort in einem landwirtschaftlich geprägten Raum mit entsprechenden typischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben durch den landwirtschaftlichen Verkehr und die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

Gesamturteil Wohnlage: mittlere bis gute Wohnlage

Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

Klassifizierungskriterien der Wohnlage

Einfache Wohnlage

- Immissionsreich, etwa Lage an einer Hauptverkehrsader, Gewerbelärm, Flugplatznähe, nahe an einer Bahnlinie, einer Gaststätte, einem landwirtschaftlichen Betrieb (insbesondere Tierhaltungsanlagen), einer Windkraftanlage etc.
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen weit entfernt,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit unzureichender Besonnung und Durchgrünung, öffentliche Grünflächen in weiter Entfernung; im Außenbereich: kein angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer minderwertigen Aussicht (Blick auf Hochspannungsmasten, Kraftwerke etc.) oder in einer unattraktiven Landschaft
- Orientierung Garten/Haupträume überwiegend nach Norden und Osten,
- einfaches soziales Umfeld, einfaches Erscheinungsbild der Gegend, Gegend mit geringer Wertschätzung (negative Adressenlage).

Mittlere Wohnlage

- Durchschnittliche Immissionen, etwa Lage an einer Zubringerstraße, durchschnittlicher Verkehr, zeitweiser, aber nicht andauernder Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs etwas weiter entfernt, aber noch im üblichen Bereich, Schulen in ausreichender Zeit erreichbar,

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: dichte Bebauung mit Durchgrünung, ggf. in der Nähe einer öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: keine Einzellage, aber angemessener Abstand zu Nachbarbebauung, Standort mit einer üblichen Aussicht (ohne wesentliche Einschränkungen der einfachen Lage, aber auch ohne wesentliche Aufwertungen der guten bis sehr guten Lage) oder in einer üblichen landwirtschaftlich genutzten Kulturlandlandschaft
- Orientierung Garten/Haupräume überwiegend nach Osten und Westen,
- gemischte Bevölkerungsstruktur, ggf. durchschnittliches Erscheinungsbild der Gegend.

Gute Wohnlage

- Geringe Immissionen, d. h. kein wesentlicher Verkehrslärm, allenfalls geringe und nur kurzfristige Lärmimmissionen durch Gewerbe-, Fluglärm oder mittlerer Lärm auf Grund von einer weiter entfernten Bahnlinie,
- öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen nah gelegen,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans/Innenbereich: aufgelockert bebaute und durchgrünte Gegend, eventuell nahe einer großen, öffentlichen Grünanlage; im Außenbereich: Einzellage, Standort mit einer schönen Aussicht oder in einer attraktiven Landschaft,
- Orientierung Garten/Haupräume überwiegend nach Süden und Westen,
- gehobenes und gutes soziales Umfeld, ordentliches Erscheinungsbild der Gegend.

Sehr gute Wohnlage

- Absolut ruhig, keine wesentlichen Immissionen,
- Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Orientierung des Gartens/der Haupräume sind von untergeordneter Bedeutung,
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans//Innenbereich: tendenziell villenartige Bebauung, reiche Durchgrünung; im Außenbereich: besondere Einzellage, Standort mit einer besonders schönen Aussicht und/oder in einer besonders attraktiven Landschaft,
- gehobenes soziales Umfeld, Prominentenviertel, Prestigegegend, „beste Adresse“

2.4 Grundstücksform und Topografie

Straßenfront:	ca. 17 ¾ m
Max. Grundstückstiefe:	ca. 36 ½ m
Grundstücksgröße:	402 m ²
Grundstücksform:	keilförmiges Fünfeck
Topografische Lage:	normal

2.5 Baugrundverhältnisse

- Baugrund: Soweit erkennbar handelt es sich um ortsüblich tragfähigen Baugrund. Ich habe aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen ohne offensichtliche Gründungsmängel keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein Bodengutachten ergeben.
- Altlasten: Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente über Altlasten bzw. schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Das Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises im Altlastenkataster nicht erfasst. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein zusätzliches Fachgutachten ergeben. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert.
- Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

- Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 „Dammwischkamp“ der Gemeinde Tarmstedt. Danach befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m bestimmt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte. Die Baukörperlänge und -breite darf jeweils maximal 25,0 m betragen. Sämtliche Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften sind dem Auszug aus dem Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen im Anhang des Gutachtens zu entnehmen.
- Entwicklungsstufe: bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die die Wertermittlungsobjekte

in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Baulasten:

Nach Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist im Baulastenverzeichnis eine Baulast im Sinne des § 81 NBauO eingetragen.

Inhalt der Baulast (Baulastenblatt Nr. 328):

Bei der Baulast lfd. Nr. 1 handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast. Sie dient der Sicherung der baurechtlichen Zusammengehörigkeit der Flurstücke 99/132 und 99/138 als einheitliches Baugrundstück. Durch die Vereinigungsbaulast wird sichergestellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf den genannten Grundstücken das öffentliche Baurecht so einhalten, als handele es sich um ein einziges Grundstück.

Eine Kopie des Baulastenblatts Nr. 328 mit zugehöriger Zeichnung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Durch diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung wurde offensichtlich eine Grenzbebauung bauordnungsrechtlich ermöglicht.

Denkmalschutz:

Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch der Flurückschlussnachweis enthalten einen Hinweis darauf, dass das Grundstück in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten ist. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundbuch und der Flurückschlussnachweis enthalten keine Hinweise darauf, dass das Grundstück derzeit in ein Umlegungs-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Ich habe auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Nach Informationen der Samtgemeinde Tarmstedt sind die Grundstücke derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

Baurechtliche Situation:

Für das Vorhaben liegt eine Baugenehmigung vom 12.01.2022 vor.

Damit ist das Bauvorhaben formell genehmigt und wurde rechtmäßig begonnen.

Nach § 71 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen oder wenn die Bauarbeiten länger als drei Jahre unterbrochen werden.

Nach den Feststellungen vor Ort und den Angaben des Eigentümers wurde mit den Bauarbeiten im Jahr 2022 begonnen, die Arbeiten jedoch im Jahr 2023 eingestellt.

Da der Rohbau einschließlich Dach, Fenster und Außenhülle fertiggestellt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Baubeginn im Sinne der NBauO erfolgt ist. Die dreijährige Frist bezieht sich somit auf die Unterbrechung der Bautätigkeit im Jahr 2023.

Aus sachverständiger Sicht ergibt sich hieraus, dass die Baugenehmigung zum Bewertungsstichtag weiterhin wirksam ist und eine Wiederaufnahme der Bauarbeiten innerhalb der üblichen Frist grundsätzlich möglich erscheint. Für die Bewertung ist damit davon auszugehen, dass das Gebäude formell genehmigt und die bauliche Nutzung zulässig ist.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung nach Ablauf der Dreijahresfrist **kann nach den Bestimmungen der NBauO grundsätzlich beantragt werden**, sofern der Antrag **rechtzeitig vor Fristablauf** gestellt wird.

Ob eine solche Verlängerung im konkreten Fall erteilt wird, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und bleibt der Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Hinweis:

Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden nicht aufgeführt, da sie im Zwangsversteigerungsverfahren gesondert zu würdigen sind (siehe Kapitel 1.2).

Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte: Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt geworden. Es wurden von mir diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart: Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)

Straßenausbau: im Bereich des Grundstücks gepflasterte Fahrbahn mit Parkbuchen; Beleuchtung durch Straßenlaternen

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Wasser, Strom (nach Aktenlage und Augenschein)
öffentliche Kanalisation (nach Aktenlage und Augenschein)

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für nach Aktenlage vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Gebäude – Befund

Das 402 m² große Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Anbau bebaut.

Die Doppelhaushälfte verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss, ist nicht unterkellert und mit einem Walmdach versehen.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde für die Doppelhaushälfte eine Baugenehmigung mit zwei Wohneinheiten erteilt.

Der Anbau ist eingeschossig, besitzt ein Flachdach und dient der Unterbringung der Haus-technik und der Hausanschlüsse.

Das Gebäude wurde augenscheinlich und nach Auskunft des Eigentümers in den Jahren 2022/2023 errichtet, jedoch nicht fertiggestellt. Es befindet sich folglich in einem unfertigen bzw. nicht bezugsfertigen Zustand.

Die nachfolgenden Wohnflächenangaben wurden den amtlichen Unterlagen entnommen und stichprobenweise überprüft. Sie beziehen sich auf den fiktiv bezugsfertigen Zustand des Ge-bäudes.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Doppelhaushälfte mit Anbau	ca. 2022/23

Brutto-Grundfläche – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Doppelhaushälfte mit Anbau	ca. 343,8 m ²

Wohnflächen (WoFlV)

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	DHH EG	Wohneinheit 1 im Erdgeschoss – fiktiv	ca. 87,87 m ²
1	DHH OG	Wohneinheit 2 im Obergeschoss – fiktiv	ca. 87,87 m ²

Faktoren

Pos.	Gebäude(teil)	Bezeichnung	Faktor
1	DHH m. Anbau	Brutto-Grundfläche ÷ Wohnfläche	ca. 2,0

Plausibilitätskontrolle

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Ausbauverhältnis) beträgt bei der Doppelhaushälfte mit Anbau (Position 1) gerundet 2,0. Dieser Wert entspricht dem durchschnittlichen Ausbauverhältnis bei nicht unterkellerten, zweigeschossigen Doppel- und Reihenendhäusern mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, das ebenfalls mit 2,0 angegeben wird (vgl. z. B. Abschlussbericht zum Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1, S. 42). Die ermittelten Werte sind daher als plausibel anzusehen.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt steht derzeit leer und befindet sich im unfertigen Zustand. Es ist für Wohnzwecke bestimmt; eine andere wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung besteht nicht.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Das Gebäude verfügt über Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss unter einem Walmdach mit etwa 30° Neigung. Es ist als Zweifamilienhaus konzipiert. Die Erschließung beider Wohneinheiten erfolgt über einen gemeinsamen Hauseingang im Erdgeschoss und ein innenliegendes Treppenhaus mit Flur im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss sind vorgesehen: Flur, Wohnküche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC, zwei Wohnräume sowie der Hausanschlussraum im Anbau.

Im Obergeschoss sind vorgesehen: Flur, Wohnküche, Hauswirtschaftsraum, Bad, WC und zwei Wohnräume.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und aufgrund der Dachform und lichten Höhe nicht für Wohnzwecke nutzbar.

3.4 Baubeschreibung Doppelhaushälfte mit Anbau (Position 1)

Die Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss ist nicht unterkellert und mit einem Walmdach von etwa 30° Neigung versehen.

Der Anbau ist eingeschossig, besitzt ein Flachdach und dient der Unterbringung der Haustechnik und der Hausanschlüsse. Das Objekt wurde augenscheinlich sowie nach Aktenlage in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Die mit * versehenen Angaben wurden den Bauunterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	Stahlbetonsole mit Streifenfundamenten*
Außenwände:	zweischaliges, wärmegedämmtes Mauerwerk* Anbau:Mauerwerk
Außenfassade:	Verblendmauerwerk mit dunklem Farbspiel, dunkel verfugt; Unterschläge an Traufüberständen und Stellbretter weiß Anbau:unverputztes Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	massiv*
Decken:	Stahlbeton*
Dach:	Walmdach (ca. 30° Neigung) als Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Anbau:Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Attika mit Metallblende
Treppen:	Stahlbetontreppe, unbelegt; Geländer/Handlauf fehlen; Holz-Einschubtreppe zum Dachgeschoss

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	überwiegend Estrichfußboden ohne Beläge Anbau:keramischer Bodenbelag
Fenster und Außentüren:	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung; Außentür mit Glasausschnitt und Edelstahlgriff; Außentür Anbau vorhanden

Innentüren:	nicht vorhanden
Innenansichten:	Innenwände verputzt, gespachtelt und teilweise beschichtet; keine Bodenbeläge. Teilweise Fliesenarbeiten in Vorbereitung (z.B. in Sanitärbereichen). Decken mit sichtbarer Dampfbremse und Holzlattung für abgehängte Bekleidungen; in einzelnen Bereichen Öffnungen bzw. Beschädigungen der Folie erkennbar (nach Angaben des Schuldners infolge zwischenzeitlicher Durchfeuchtung).
Sanitäre Anlagen:	Installation vorbereitet, Sanitärobjecte nicht eingebaut.

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Heizung/Warmwasser:	Wärmepumpenanlage Vaillant aroTHERM plus mit Inneneinheit uniTOWER plus VIH QW 190/8 E (190 l Warmwasserspeicher, integrierte Hydraulik, Regelung und Umlaufpumpe) im Anbau installiert. Verteilung über Fußbodenheizung; Heizkreisverteiler vorhanden, Regelantriebe und Endmontage fehlen. Anlage montiert, aber nicht betriebsbereit.
Lüftung:	Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Lüftungsgeräte COSMO ECO-Einschub (Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung) und COSMO ECO-Steuerung (Bedieneinheit, inkl. Netzteil) vorhanden, jedoch noch nicht montiert oder angeschlossen. In innenliegenden Sanitärräumen Unterputzgehäuse Helios ELS-GU mit Ventilatoreinsätzen Helios ELS-VNC 60 (60 m³/h, Nachlauf codierbar) vorbereitet; Anlage nicht in Betrieb.
E-Installation:	Leitungen im Rohbau verlegt, Unterputzverteiler eingebaut; Endgeräte (Schalter, Steckdosen, Leuchten) fehlen. Hausanschlusskasten und Zähler vorhanden.
Hinweis:	Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktion oder Vollständigkeit überprüft.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Kragplatte aus Stahlbeton mit Abdichtung vorhanden; Belag, Entwässerung und Geländer fehlen. Balkon derzeit nicht nutzbar.

3.5 Energetische Qualität

Nach der Baubeschreibung (Stand Ende 2021) wurde das Gebäude nach den Vorgaben der DIN 4108 und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) geplant.

Mit der Baugenehmigung vom 12.01.2022 unterliegt das Gebäude jedoch den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Außenwände bestehen aus einem zweischaligen, wärmegedämmten Mauerwerk mit Verblendfassade. Dach und oberste Geschossdecke sind mit Mineralwolldämmung versehen; die innenseitige Luftdichtheitsschicht wurde mit einer Dampfbremse (SIGA Majpell o.ä.) ausgeführt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung. Als Wärmeerzeuger ist eine Luft/Wasser-Wärmepumpe Vaillant aroTHERM plus mit Inneneinheit uniTOWER plus VIH QW 190/8 E (190 l-Warmwasserspeicher, integrierte Hydraulik und Regelung) vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Zur kontrollierten Wohnungslüftung sind dezentrale Lüftungsgeräte COSMO ECO mit Wärmerückgewinnung sowie in innenliegenden Sanitärräumen Abluftgeräte Helios ELS vorgesehen.

Das energetische Konzept ist auf einen niedrigen Heizwärmebedarf ausgelegt und entspricht dem für Neubauten üblichen Standard der Planungszeit. Ein Energieausweis oder eine Erfüllungserklärung nach § 92 GEG lag dem Sachverständigen nicht vor. Eine Prüfung der tatsächlichen GEG-Konformität war daher nicht Gegenstand der Begutachtung.

3.6 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen umfassen in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Freitreppe, Stützmauern u.ä.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Außenanlagen in großen Teilen nicht hergestellt. Garten- und Freiflächen waren unbefestigt und ohne Bepflanzung. Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze je Wohneinheit (insgesamt also vier) vorgesehen; diese sind noch nicht angelegt und die vorgesehene Ausführung in den Planunterlagen nicht ersichtlich. Einfriedungen, Toranlagen usw. fehlen. Regen- und Schmutzwasserleitungen sind augenscheinlich (teils provisorisch) angeschlossen.

Insgesamt befinden sich die Außenanlagen im unfertigen Zustand; eine endgültige Herstellung steht noch aus.

3.7 Baumängel und Bauschäden

Das Gebäude ist neuwertig, aber noch nicht fertiggestellt. Witterungsbedingte oder substantielle Schäden waren nicht ersichtlich, weiteres siehe Kapitel 3.8.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude befindet sich in einem fortgeschrittenen Neubauzustand, ist jedoch nicht fertiggestellt und nicht bezugsfertig.

Die wesentlichen Rohbauarbeiten sind abgeschlossen; die Gebäudehülle ist hergestellt und weitgehend witterungsgeschützt. Der Außenputz am Anbau ist noch nicht ausgeführt.

Der Innenausbau befindet sich im fortgeschrittenen Ausbauzustand; einzelne Gewerke (Sanitär-, Elektro- und Heizungsendmontage, Boden- und Wandbeläge, Innentüren, Geländer, Malerarbeiten) sind noch nicht ausgeführt.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Elektro) sind in weiten Teilen installiert, jedoch nicht betriebsbereit. Die Sanitärräume befinden sich im Rohinstallationszustand.

Die Innenwände sind gespachtelt und teils grundiert, jedoch ohne Endbeschichtung.

Im Deckenbereich des Obergeschosses waren Öffnungen in der Dampfbremse feststellbar. Nach Angaben des Eigentümers wurden diese Öffnungen im Zuge der Bautrocknung infolge von Baufeuchte hergestellt.

Das Dachgeschoss konnte aufgrund der geschlossenen Einschubtreppe nicht betreten werden. Bei der benachbarten Doppelhaushälfte wurden bei der Besichtigung des Dachgeschosses einzelne Dämmmatte angehoben; hierbei zeigten sich für Durchfeuchtungen typische Verfärbungen der Dampfbremse, jedoch keine Durchfeuchtungen der Dämmung oder sichtbarer Schimmelbefall. Eine stichprobenhafte Überprüfung der Dämmebene sowie eine Nachbesserung der Luftpichtigkeitsschicht werden empfohlen.

Die Außenanlagen sind, bis auf augenscheinliche Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen, weitgehend nicht hergestellt; Gartenflächen unbefestigt, Zuwegung, Einfriedungen, Stellplätze usw. fehlen.

Die Balkonkragplatte ist vorhanden und abgedichtet, jedoch ohne Belag, Geländer und Entwässerung.

Der Bauzustand ist insgesamt als unfertig, der Erhaltungszustand des bisher errichteten Gebäudeteils als gut zu bezeichnen. Das Gebäude bietet nach Fertigstellung die baulichen und technischen Voraussetzungen eines Neubaus.

3.9 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dazu dienen, dem Grundstück oder dem Gebäude zu nutzen, und zu diesem in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB).

Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch Gegenstände, die nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache dienen, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB).

Gewerbliches oder landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) kann ebenfalls zum Grundstückszubehör gehören.

Die auf dem Grundstück befindlichen Bauteile und Materialien (z. B. Gipskartonplatten, Bodenbeläge, Lüftungsbauteile u. a.) sind zum Einbau bestimmt und besitzen damit eine auf Dauer angelegte Zweckbestimmung im Verhältnis zur Hauptsache.

Diese Baumaterialien werden daher als Zubehör im Sinne des § 97 BGB eingeordnet.

Weiteres wertrelevantes Grundstückszubehör ist nicht ersichtlich.

3.10 Miet- oder Pachtverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Auskunft des Eigentümers nicht.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die Preise für individuelles Wohnbauland sind von 2014 bis 2024 im Landkreis Rotenburg (Wümme) um durchschnittlich 78 % gestiegen (siehe Abbildung 5). Der Preisanstieg in der Bodenrichtwertzone des Neubaugebiets liegt für diese Flächen auf einem ähnlichen Niveau. So stieg der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im Neubaugebiet von 68,00 €/m² in 2014 auf 120,00 €/m² in 2025 um ca. 76 %.



Abbildung 5 Bodenpreisindexreihe 2010–2024 für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) im Landkreis Rotenburg (Wümme); Datenquelle <https://www.gag.niedersachsen.de/>; eigene Darstellung

Auch bei Eigenheimen, zu denen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften gezählt werden, ist bis 2022 eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Das verdeutlicht der Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigenheime in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade und Osterholz (ohne Mittelzentren und Randbereiche der Großstadtlagen) zu dem auch Tarmstedt gehört.

Der Index ist von 55,9 (2010) auf 121,0 (2022) gestiegen, das entspricht einer Zunahme um rund 116 %. Das Preisniveau hat sich damit in diesem Zeitraum etwa verdoppelt.



Abbildung 6 Preisindexreihe 2010–2024 für gebrauchte Eigenheime in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade und Osterholz (ohne Mittelzentren und Randbereiche der Großstadtlagen); *Datenquelle* <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecks-marktinformationen/2025/indexreihen/nipixjahr/>; eigene Darstellung

Nach 2022 ist jedoch eine marktweite Preiskorrektur eingetreten. Der Index fiel bis 2024 auf 103,2, was einem Rückgang um rund 15 % gegenüber 2022 entspricht (siehe Abbildung 6).

Die Auswertung berücksichtigt ausschließlich Wiederverkäufe und keine Erstverkäufe von Eigenheimen bis zu drei Jahren nach Fertigstellung. Diese Trennung ist sachgerecht, da Erstverkäufe regelmäßig Unternehmergegewinn- und Vertriebskostenanteile enthalten, die bei Wiederveräußerungen nicht mehr realisiert werden können.

Bautätigkeit und Marktverlangsamung

Die aktuelle Marktsituation ist durch eine deutliche Abschwächung der Bautätigkeit gekennzeichnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau) in Niedersachsen seit dem Jahr 2021 drastisch zurückgegangen (siehe Abbildung 7).

Im Jahr 2021 wurden insgesamt rund 15 000 Neubauten genehmigt, im Jahr 2022 nur noch etwa 14 400, im Jahr 2023 knapp 6 950. Für das Jahr 2024 setzte sich der Rückgang auf niedrigem Niveau fort: Es wurden lediglich rund 5 627 Baugenehmigungen erteilt, was einem Rückgang um rund 62 % gegenüber dem Jahr 2021 entspricht.

Damit befindet sich die Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem niedrigsten Stand der vergangenen Dekade.



Abbildung 7 Anzahl Baugenehmigungen von Ein-/Zweifamilienhäusern in Niedersachsen (Neubau)
(Datenquelle: Statistisches Bundesamt, Code: 31111-0120; eigene Darstellung)

Als Ursachen werden die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, die eingeschränkte Förderkulisse sowie eine deutlich verschlechterte Finanzierbarkeit für private Bauherren gesehen. Dies führt zu einer deutlichen Marktberuhigung und einem erhöhten Angebot unfertiger oder aufgegebener Bauvorhaben, wie sie auch beim Bewertungsobjekt vorliegt.

Regionale Marktstruktur und demografische Entwicklung

Nach der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 der Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank (siehe <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/>, Tabellenanhang, Tabelle 13, Samtgemeinde Tarmstedt, abgerufen am 22.10.2025,) weist die Samtgemeinde Tarmstedt in den Jahren 2021 bis 2022 einen Neubaubedarf von 31 Wohneinheiten aus, der vollständig gedeckt wurde. Für den Zeitraum 2023 bis 2031 wird ein zusätzlicher Bedarf von 113 Wohneinheiten prognostiziert. Langfristig (2032–2040) sinkt der Bedarf auf 12 Wohneinheiten, während gleichzeitig 61 Wohneinheiten als potenzieller Überhang erwartet werden.

Damit zeigt sich ein kurz- bis mittelfristig stabiler, aber nicht überhitzter Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Samtgemeinde Tarmstedt. Die Wohnraumnachfrage bleibt bis etwa 2030 auf einem moderaten Niveau, bevor sie infolge der demografischen Entwicklung voraussichtlich nachlässt.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet dies, dass eine grundsätzliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Tarmstedt weiterhin besteht, der Markt aber preis- und fertigstellungsabhängig reagiert. Eine überdurchschnittliche Wertsteigerungsperspektive ist nicht gegeben, jedoch ist eine marktgerechte Verwertung bei Fertigstellung realistisch.

Objektbezogene Marktanalyse

Das Bewertungsobjekt stellt eine unfertige Doppelhaushälfte mit Neubaucharakter dar.

Positiv wirken sich die zeitgemäße Planung, die energetisch hochwertige Bauweise (Luft/Wasser-Wärmepumpe, 3-fach-Verglasung, Wärmedämmung nach EnEV 2016 bzw. GEG 2020) sowie die attraktive und familiengerechte Lage im neuen Wohngebiet der Gemeinde Tarmstedt aus. Auch die Möglichkeit, den Innenausbau individuell abzuschließen, eröffnet dem Erwerber Gestaltungsspielräume.

Negativ zu bewerten ist, dass das Gebäude nicht fertiggestellt und daher nicht bezugsfertig ist. Der Fertigstellungsaufwand ist mit einem Kostenrisiko verbunden, da keine Gewährleistung eines Bauunternehmens besteht und die haustechnischen Anlagen nicht betriebsbereit sind. Eine abschließende Bauabnahme liegt nicht vor. Daraus resultieren für den Erwerber ein erhöhtes technisches und wirtschaftliches Risiko sowie ein eingeschränkter Käuferkreis, der über entsprechende finanzielle und bauliche Erfahrung verfügen muss.

Fazit

Insgesamt ist die Verwertbarkeit bei marktgerechter Preisgestaltung als normal (Bewertungsskala sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) einzuschätzen.

Das Objekt ist grundsätzlich marktgängig, weist jedoch aufgrund des unfertigen Bauzustands und der fehlenden Gewährleistung erhöhte Vermarktungsrisiken auf.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Käufer von Doppelhaushälften orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen vergleichbarer Objekte. Aufgrund der Marktgegebenheiten und der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt nicht fertiggestellt und ohne Gewährleistung eines Bauunternehmens ist, wird zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) als Hauptverfahren angewendet.

Das Sachwertverfahren ist für Objekte geeignet, die üblicherweise zur Eigennutzung bestimmt sind und deren Wert sich im Wesentlichen aus den Herstellungskosten abzüglich der alters- und zustandsbedingten Wertminderung ergibt. Dies trifft auf das Bewertungsobjekt zu, da der Marktwert maßgeblich durch den baulichen Fertigstellungsgrad, die notwendigen Restherstellungskosten und die technischen Unwägbarkeiten geprägt wird.

Da unfertige Neubauten ab einem gewissen Alter am Markt regelmäßig nicht mehr als Neubauten, sondern als gebrauchte Wohnhäuser mit Fertigstellungsrisiko gehandelt werden, erfolgt die Bewertung bewertungsbezogen auf Basis der Sachwertparameter für neuere Bestandsgebäude. Die Heranziehung des marktüblichen Preisniveaus gebrauchter Doppelhaushälften berücksichtigt die fehlende Baugewährleistung, das technische Fertigstellungsrisiko und den Umstand, dass der Käufer nicht die Vorteile eines schlüsselfertigen Neubaus hat.

Das indirekte Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird ergänzend herangezogen, um die Marktangemessenheit des im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnisses zu plausibilisieren. Als Vergleichsmaßstab dienen die im örtlichen Markt erzielten Kaufpreise gebrauchter Reihenhäuser und Doppelhaushälften ähnlicher Größe, Lage und Bauzeit. Das Verfahren dient aufgrund der Besonderheiten des Objekts lediglich zur Überprüfung der Sachwertgröße auf Plausibilität.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird im vorliegenden Fall ebenfalls ergänzend zur Ableitung und Absicherung des Verkehrswertes angewendet. Zwar dienen Doppelhaushälften üblicherweise der Eigennutzung, im gegenständlichen Fall umfasst das Gebäude jedoch zwei eigenständige Wohnungen, die auch renditeorientiert (z. B. Generationenwohnen, Teilvermietung) genutzt werden können.

Der Bodenwert wird gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ermittelt.

4.3 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks, einem unbebauten und fiktiven Grundstück in der Bodenrichtwertzone.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Folgende Richtwerte gelten.

Der **Bodenrichtwert für baureifes Land** beträgt in der Lage der Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2025 **120,00 €/m²**

Grundstücke in der Richtwertzone der Bodenrichtwertkarte weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| - Art der Nutzung | Allgemeines Wohngebiet |
| - Grundstücksfläche | 800 m ² |

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte Otterndorf entnommen (siehe Anlage). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die Bodenrichtwerte für Grün- und Ackerland bezieht sich auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand). Der Bodenrichtwert für baureifes Land bezieht sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Gemäß § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 99/132) hat eine Fläche von ca. 402 m² und liegt damit deutlich unterhalb der zonalen Größe des Bodenrichtwertgrundstücks. Grundsätzlich führt eine kleinere Grundstücksgröße bei sonst gleichen Merkmalen zu einem leicht höheren Bodenwert je m², da die absoluten Kaufpreise kleiner Grundstücke im Verhältnis überproportional hoch bleiben („Kleinflächenaufschlag“).

Vorliegend ist das Bewertungsgrundstück jedoch durch eine Vereinigungsbaulast gemäß § 81 NBauO mit dem benachbarten 404 m² großen Flurstück 99/138 verbunden.

Diese Baulast bewirkt, dass beide Flurstücke baurechtlich als einheitliches Baugrundstück gelten und nicht unabhängig voneinander bebaut werden können.

Diese Einschränkung neutralisiert nach sachverständiger Einschätzung den potenziellen Kleinflächenaufschlag. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird der Bodenrichtwert von 120 €/m² als marktgerecht angesehen und ohne Zu- oder Abschlag angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Bodenwert der Baulandfläche zum Wertermittlungsstichtag von $402 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 48.240 \text{ €}$ geschätzt.

Bodenwert: **48.240 €**

4.4 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen darf auch pauschal nach Erfahrungssätzen geschätzt werden. Die wichtigsten Begriffe zur Sachwertermittlung werden nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Herstellungskosten ermitteln sich aus einer Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit der gegenständlichen baulichen Anlagen multipliziert mit den zugehörigen Normalherstellungskosten je Bezugseinheit. Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie werden nach den vorliegenden Daten auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Ansätze der „Normalherstellungskosten (NHK) 2010“ können der Anlage 4 zur ImmoWertV entnommen werden. Die zugehörigen Baunebenkosten, also insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen, sind im Kostenansatz bereits enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

4.4.1 Herstellungskosten

Das gegenständliche freistehende Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 2.32 (Doppel- und Reihenendhäuser (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert) der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt.

Hinweis: Der Anbau mit einer Grundfläche von ca. 6,8 m² ist eingeschossig, besitzt ein Flachdach und dient ausschließlich der Unterbringung der Haustechnik und der Hausanschlüsse. Da der Anbau konstruktiv und funktional eng mit der Doppelhaushälfte verbunden ist, wird er nicht gesondert bewertet, sondern in die Gesamtbruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes einbezogen. Eine getrennte Bewertung würde angesichts der geringen Fläche und der einfachen Bauweise keine sachgerechte Präzisierung des Gesamtwertes bewirken.

Zur Einschätzung des Gebäudestandards werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

Tabelle 1 Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23 %
Dach			0,9	0,1		15 %
Fenster und Außentüren		0,3		0,7		11 %
Innenwände und -türen			1,0			11 %
Deckenkonstruktionen und -treppen			1,0			11 %
Fußböden			1,0			5 %
Sanitäreinrichtungen		0,8		0,2		9 %
Heizung			0,2		0,8	9 %
Sonstige technische Ausstattung				1,0		6 %
Kostenkennwerte in €/m ² BGF für Gebäudeart	580	645	745	895	1120	

Ergebnis Wohnhaus mit Anbau (Position 1)

Standardstufe: 3,5 (Standard von 1–2–3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 822 €/m² BGF
einschließlich Baunebenkosten

Korrekturfaktor Walmdach: 0,95 (gemäß Anwendungshinweisen des GAG)

Korrekturfaktor ZFH: 1,05 (für Zweifamilienhäuser)

Kostenkennwert Objekt: 820 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten.
Im Wert sind die ersichtlichen Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp berücksichtigt.

Baupreisindex: für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
NHK 2010 = 70,8
Basis 2021 = 100,0
Stichtag Sachwertmodell = 130,8 (IV. Quartal 2024)

NHK Pos. 1: 820 €/m² BGF × 130,8 ÷ 70,8 ≈ 1.515 €/m² BGF (fiktiver Wert)

4.4.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem Zuschlag von 8.500 € (fiktiver Wert nach Fertigstellung) berücksichtigt.

4.4.3 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen, einfache Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen liegen nach Angabe des Gutachterausschusses bei 5.000 € bis 20.000 €. Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden beim Objekt pauschal mit 18.000 € (Zuschlag nach fiktiver Fertigstellung) angesetzt.

4.4.4 Wirtschaftliche Gesamt- / Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Doppelhaushälften haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich

- ein mittleres Baujahr von 2023,

- ein Alter von 2 Jahren und
- eine Restnutzungsdauer von gerundet 68 Jahren.

Dies ergibt für das Objekt einen Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,97 (§38 ImmoWertV). Die noch herzustellenden Arbeiten teilen das Schicksal des bestehenden Gebäudes hinsichtlich ihrer Restnutzungsdauer.

4.4.5 Marktanpassung

Da der Sachwert in der Regel nicht mit dem Verkehrswert (Marktwert) übereinstimmt, ist er gemäß §35 Abs.3 ImmoWertV durch einen marktkonformen Sachwertfaktor im Sinne des §39 ImmoWertV anzupassen.

Der Gutachterausschuss hat gemäß §193 Abs.5 Satz2 Nr.2 BauGB auf Basis tatsächlich gezahlter Kaufpreise empirisch abgeleitete Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht. Diese Faktoren stellen Zuschläge oder Abschläge auf das rechnerische Ergebnis der Sachwertermittlung dar und ergeben sich aus dem Verhältnis von Kaufpreis (Verkehrswert) zum ermittelten Sachwert: $Sachwertfaktor = \frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}}$.

Bei der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt liegt der Verkehrswert für Objekte dieser Art und Lagequalität in der Regel unter dem Sachwert.

Zum Stichtag 01.01.2025 ergibt sich für übliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € ein typischer Sachwertfaktor von 0,88 (Standardabweichung $\pm 0,25$). Dieser Wert ist der Anlage VII zum Gutachten entnommen.

Der im vorliegenden Fall ermittelte vorläufige Sachwert beträgt 579.716 € und liegt damit deutlich oberhalb des höchsten durch die Modellreihe abgedeckten Sachwertniveaus.

Für sehr neue und hochwertige Objekte mit sehr hohen Sachwerten oberhalb der Tabellenobergrenze von 300.000 € liegen regelmäßig keine belastbaren statistischen Grundlagen aus der Kaufpreissammlung vor. Diese besonderen Objekte werden nur selten gehandelt und finden daher in den Auswertungen des Gutachterausschusses kaum Berücksichtigung.

Die veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf ein normiertes Modellobjekt und sind nur innerhalb des empirisch abgesicherten Wertrahmens direkt anwendbar. Für höhere Sachwerte kann die Entwicklung des Faktors nicht linear fortgeschrieben werden. Zwar öffnet sich die Schere zwischen rechnerischem Sachwert und Verkehrswert bei besonders hochwertigen baulichen Anlagen erfahrungsgemäß weiter, doch zeigen Praxiserfahrungen und modellgestützte Analysen der veröffentlichten Daten, dass sich die Sachwertfaktoren exponentiell abflachen: Der Abschlag nimmt weiter zu, jedoch mit zunehmend geringerem Zuwachs.

Der extrapolierte Verlauf des Sachwertfaktors für die hier vorliegende Objektkategorie im Bereich über 300 Tsd. € Sachwert wurde modellhaft über eine exponentielle Trendfunktion bis 600 Tsd. € angenähert, wobei x den Sachwert in Tsd. € darstellt:

$$f(x) = 1,0363 \cdot e^{-0,0081662 \cdot x} + 0,8162$$

Die verwendete Funktion zeigt eine exzellente Anpassung an die empirisch abgeleiteten Ausgangsdaten mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 > 0,99$. Die Extrapolation über den ursprünglichen Datenbereich von 100 Tsd. € bis 300 Tsd. € hinaus ist statistisch vertretbar, da die Funktion dem etablierten exponentiellen Trend folgt, ein sachlich plausibles Verhalten der Sachwertfaktoren widerspiegelt und eine sehr gute Übereinstimmung mit den Ausgangsdaten des Gutachterausschusses aufweist. Die Funktionsgrafik ist in Abbildung 8 dokumentiert und ergibt für einen vorläufigen Sachwert von 579.716 € einen rechnerischen Sachwertfaktor von gerundet 0,83 für ein gebrauchtes Reihenhaus oder eine gebrauchte Doppelhaushälfte.

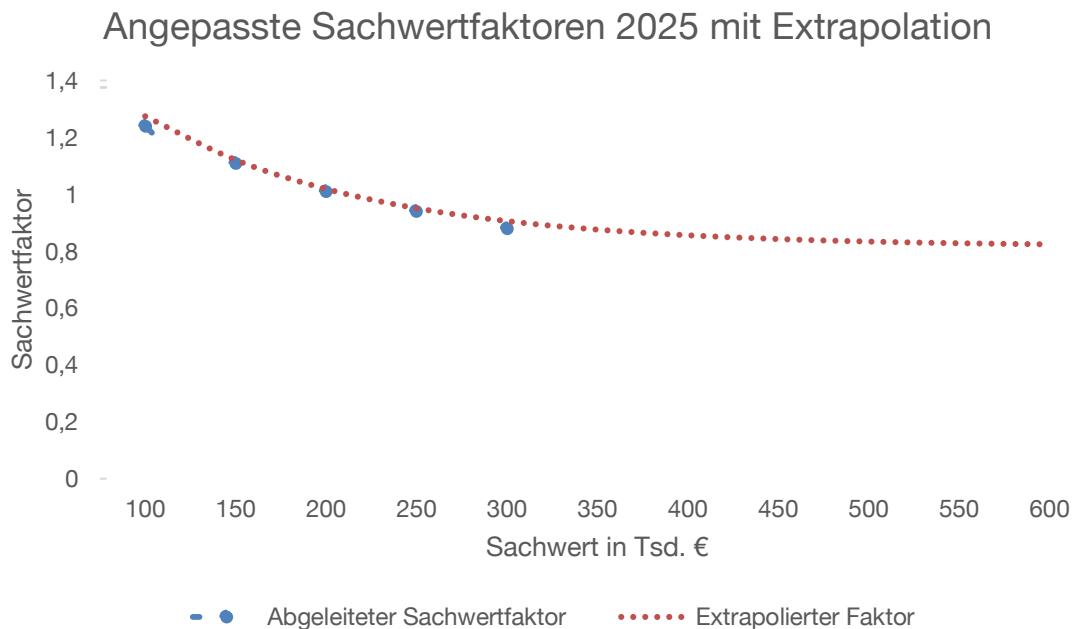


Abbildung 8 Abgeleitete Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Bodenrichtwerts von 120 € im Landkreis Rotenburg (Wümme) mit extrapoliertem Verlauf

Üblicherweise würde der Sachwertfaktor bei neuwertigen, bezugsfertigen Doppelhaushälften deutlich darüber liegen. Unter Würdigung aller wertrelevanten Merkmale, insbesondere des fehlenden Gewährleistung und der eingeschränkten Käuferschicht aufgrund des unfertigen Bauzustands wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,83 als sachgerecht erachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert 83 % des vorläufigen Sachwerts, also $579.716 \text{ €} \times 0,83 \approx 481.165 \text{ €}$ beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert:

481.165 €

4.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Restfertigstellungskosten werden unter Berücksichtigung des festgestellten Bauzustands, der begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Ausbauarbeiten sowie der notwendigen Inbetriebnahme- und Außenarbeiten mit rund 122.000 € (brutto) angesetzt, vgl. Tabelle 2.

Tabelle 2 Übersicht geschätzte Restfertigstellungskosten

Gewerke / Bereich	Betrag (€)
Malerarbeiten / Deckenbekleidung	6.500
Bodenbeläge	11.000
Innentüren	8.400
Sanitär / Fliesen	25.000
Elektro	8.500
Heizung / Lüftung / Inbetriebnahme	8.500
Balkon / Geländer / Anbauputz	7.000
Außenanlagen	15.000
Kleinposten / Innenausbau / Trockenbau	3.500
Zwischensumme netto	93.400
Bauleitung / Risiko (10 %)	9.300
Summe netto	102.700
Umsatzsteuer (19 %)	19.500
Gesamtsumme brutto	≈ 122.000

Der Betrag umfasst alle noch erforderlichen Ausbaugewerke einschließlich Bauleitung, technischer Inbetriebnahmen, Außenputz am Anbau, Balkonfertigstellung, Stellplätze, sonstiger notwendiger Arbeiten (z. B. Vermessungsgebühren etc.) und Umsatzsteuer. Die Schätzung dient der Ableitung des marktgerechten Sachwertes, nicht einer prüffähigen Baukostenkalkulation. In der Kalkulation sind das vorhandene Grundstückszubehör (zum Einbau bestimmte Baumaterialien) bereits berücksichtigt.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 122.000 €

4.4.7 Grundstückssachwert

Die Ermittlung des Grundstückssachwerts findet sich in nachstehender Tabelle 4.

Tabelle 3 Ermittlung des Sachwerts

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV			
Objektdaten		Doppelhaushälfte Lindenkamp 8 27412 Tarmstedt	
Bodenwert			
Beschreibung	Fläche in m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland	402	120 €	48.240 €
Summe	402		48.240 €
Bodenwert			48.240 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen			
Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m ²	Kosten je m ²	Herstellungskosten
Doppelhaushälfte mit Anbau	343,8	1.515 €	520.857 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen			8.500 €
Zwischensumme			529.357 €
Alterswertminderung	0,97	529.357 €	513.476 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			513.476 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		pauschal	18.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks			
Bodenwert			48.240 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			513.476 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen			18.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			579.716 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks		Sachwertfaktor	0,83
			481.165 €
Werteneinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 122.000 €
Wert des Zubehörs			500 €
Sachwert des Grundstücks			360.000 €

4.5 Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ist der Gegenwartswert des zukünftigen Nutzens, der so genannte Barwert. Darunter versteht man in der Finanzmathematik allgemein den Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart haben. Der Ertragswert einer Immobilie ist die Summe der abgezinsten zukünftig zu erwartenden Einzahlungsüberschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) setzt sich der Ertragswert aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des kapitalisierten Reinertrags ermittelt. Dabei wird nur der auf die baulichen Anlagen entfallende Ertragsanteil berücksichtigt. Das bedeutet, dass der kapitalisierte Reinertrag um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes (Bodenwertverzinsungsbetrag) zu vermindern ist. Im Folgenden werden die wichtigsten Begriffe der Ertragswertermittlung erläutert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei zulässiger Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist eine sehr wichtige Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der Zinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten (geeignete Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art und der Restnutzungsdauer des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszinssatz ist objektspezifisch anzupassen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

4.5.1 Ermittlung Rohertrag

Für die Gemeinde Tarmstedt existiert derzeit weder ein Mietspiegel (§ 558c BGB) noch ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB). Auch eine Mietdatenbank (§ 558e BGB) wird nicht geführt. Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) liegt jedoch eine Mietübersicht von Mietwohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf vor (siehe <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/>). Diese ist für das gegenständliche Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet.

Die Grundmiete für Einfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahrsklasse 2020 im Landkreis Rotenburg (Wümme) beträgt nach Auswertungen des Gutachterausschusses 9,12 €/m² bei durchschnittlich 121 m² Wohnfläche. Die Einflüsse der Wohnfläche und der Lage konnten nach Auskunft des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden.

Für eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m², dem entsprechendem Lagewert und der Baujahrsklasse 2020 ergibt sich eine Grundmiete von 11,53 €/m². Die tatsächlichen Wohnungsgrößen betragen jeweils ca. 87,87 m². Für größere Wohnungen werden üblicherweise niedrigere Quadratmetermieten gezahlt. Hierfür hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Dieser liegt bei einer Größe von 87,87 m² bei ca. 0,97, so dass sich ein angepasster Basiswert von 11,18 €/m² ergibt.

Die bauliche und energetische Ausstattung des Bewertungsobjekts ist gegenüber typischen Gebäuden der Baujahrsklasse 2020 als überdurchschnittlich einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Lage im Siedlungsbereich von Tarmstedt, der Objektgröße, der Ausstattungsqualität und der aktuellen Mietentwicklung wird daher eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von **10,45 €/m² Wohnfläche** (einschließlich Stellplatzflächen) als angemessen angenommen.

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Die anfallenden durchschnittlichen jährlichen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis werden beim Objekt entsprechend den Modellparametern zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses (siehe hierzu auch Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 S.2 ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Verwaltungskosten:	359 €/Ein- oder Zweifamilienhaus
	47 €/Stellplatz
Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ² Wohnfläche
	30 €/Außenstellplatz (geschätzt)
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag

4.5.3 Liegenschaftszinssatz

Für Doppel- und Reihenhäuser wurde aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf ein Liegenschaftszinssatz von **2,46%** abgeleitet. Dieser Wert gilt für die Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade zum Stichtag 01.01.2025 und basiert auf 14 Kauffällen mit 198–573 m² Grundstücksfläche, 70–140 m² Wohnfläche, der Baujahre 1972–2012.

Abweichende Merkmale des Objekts vom Durchschnittsobjekt führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Insbesondere eine vergleichsweise große Wohnfläche, hohe Miete, lange Restnutzungsdauer und die Aufteilung in 2 Wohneinheiten erhöhen tendenziell den Liegenschaftszinssatz. Da aktuelle differenzierte Auswertungen des Gutachterausschusses für derartige Objekte nicht vorliegen, wird ergänzend auf die Empfehlungen des Fachreferats Sachverständige des IVD-Bundesverbands verwiesen. Diese sehen sowohl für Doppel- und Reihenhäuser als auch für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus eine Spanne von 1,5–4,5 % vor (vgl. IVD-Bundesverband, „Liegenschaftszinssätze 2025“, abrufbar unter ivd.net, Stand: 24.10.2025).

Unter Abwägung sämtlicher den Liegenschaftszinssatz beeinflussenden Merkmale – insbesondere Größe, Nutzung, Ertragspotenzial, Restnutzungsdauer, Ausstattung und Lagequalität – sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktentwicklung zum Bewertungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von **3,5 %** als sachgerecht angesehen.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: **3,5 %**

4.5.4 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Doppelhaushälften haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gemäß dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses ergeben sich

- ein mittleres Baujahr von 2023,
- ein Alter von 2 Jahren und
- eine Restnutzungsdauer von gerundet 68 Jahren.

4.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Restfertigstellungskosten werden unter Berücksichtigung des festgestellten Bauzustands, der begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Ausbauarbeiten sowie der notwendigen Inbetriebnahme- und Außenarbeiten mit rund 122.000 € (brutto) angesetzt, vgl. Tabelle 2.

Der Betrag umfasst alle noch erforderlichen Ausbaugewerke einschließlich Bauleitung, technischer Inbetriebnahmen, Außenputz am Anbau, Balkonfertigstellung, Stellplätze, sonstiger notwendiger Arbeiten (z.B. Vermessungsgebühren etc.) und Umsatzsteuer. Die Schätzung dient der Ableitung des marktgerechten Sachwertes, nicht einer prüffähigen Baukostenkalkulation.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind mir nicht bekannt geworden.

Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale: - 122.000 €

4.5.6 Grundstücksertragswert

Die Ermittlung des Grundstücksertragswerts findet sich in nachstehender Tabelle 4.

Tabelle 4 Ermittlung des Ertragswerts

Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17–20 ImmoWertV (allgemeines Ertragswertverfahren)							
Objektdaten		Doppelhaushälfte Lindenkamp 8 27412 Tarmstedt					
Bodenwert							
Beschreibung		Fläche in m ²		Bodenwert je m ²	Bodenwert		
Bauland		402		120 €	48.240 €		
Bodenwert					48.240 €		
Bodenwert (gerundet)					48.240 €		
Ertragswertermittlung							
Beschreibung/Nutzung	m ²	Stück	Mietansatz/Monat•m ²	Ertrag/Monat	Ertrag/Jahr		
Doppelhaushälfte Wohnung EG	87,87		10,45 €	918,24 €	11.018,90 €		
Doppelhaushälfte Wohnung DG	87,87		10,45 €	918,24 €	11.018,90 €		
Rohertrag	176 m ² WF		Ø 10,45 €	1.836,48 €	22.037,80 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten							
Beschreibung	m ²	Einheit	Kosten/Einheit	Kosten/Jahr			
Verwaltungskosten Wohngebäude		1	359 €	359,00 €			
Verwaltungskosten Stellplätze		4	47 €	188,00 €			
Instandhaltungskosten Wohngebäude	175,74		14,00 €	2.460,36 €			
Instandhaltungskosten Außenstellplätze		4	30,00 €	120,00 €			
Mitausfallwagnis % vom Rohertrag		2%	22.037,80 €	440,76 €			
Bewirtschaftungskosten gesamt		16,2%	vom Rohertrag	3.568,12 €	- 3.568 €		
Ertragsmerkmale							
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren	68						
Liegenschaftszinssatz	3,50%						
Barwertfaktor	25,82						
Reinertrag					18.470 €		
Bodenwertverzinsungsbetrag	3,50%	×	48.240 €	-	1.688 €		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					16.781 €		
Ertragswert der baulichen Anlagen	25,82	×	16.781 €		433.293 €		
Vorläufiger Ertragswert (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)							
Wertkorrektur aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale							
Ertragswert (gerundet)							
360.000 €							

4.6 Vergleichswert

Käufer von Doppelhaushälften orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass Vergleichsfaktoren für Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme) vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung auch das Vergleichswertverfahren angewendet.

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Wohnhäusern abgeleitet, die hinsichtlich der wichtigsten wertrelevanten Merkmale hinreichend mit dem gegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV). Alternativ können auch geeignete Vergleichsfaktoren verwendet werden (§ 26 ImmoWertV).

Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale sind die Lage (Bodenrichtwert bzw. Lagewert), die Wohnungsgröße, die Grundstücksgröße und der Unterkellerungsgrad.

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV eingeschränkt geeignete, vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Lage und Baujahr aufgeführt.

Tabelle 5 Vergleichsfaktoren RH/DHH in Abhängigkeit von Lage und Baujahr (siehe Anlage VIII)

	Baujahr 2015	Baujahr 2020
Bodenrichtwert 110 €/m²	2.267 €/m ² Wohnfläche	2.316 €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwert 150 €/m²	2.433 €/m ² Wohnfläche	2.483 €/m ² Wohnfläche

Hier: Bodenrichtwert 120 €/m² und wertrelevantes (fiktives) Baujahr 2023

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation (Bodenrichtwert) und exponentieller Extrapolation (Baujahr) ein Vergleichsfaktor von 2.413 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 110 m² und einer Grundstücksgröße von 350 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2025.

Für den tendenziell hohen Standard (wobei dieser im Baujahr größtenteils berücksichtigt wird) und die gegenüber normalen Reihenhäusern tendenziell werterhöhende Ausführung als Doppelhaushälfte wurden vom hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf keine Korrekturfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird insgesamt ein Korrekturfaktor von 1,03 für angemessen betrachtet.

Im Vergleichsfaktor ist üblicherweise ein Stellplatz enthalten. Für das gegenständliche Objekt sind vier Stellplätze herzustellen. Um die abweichende Stellplatzzahl inklusive der abweichend größeren Grundstücksgröße zu berücksichtigen, wird ein Zuschlag von pauschal $3 \times 5.000 \text{ €} = 15.000 \text{ €}$ als angemessen betrachtet.

Das Bewertungsobjekt (eine Doppelhaushälfte) umfasst zwei baulich getrennte Wohneinheiten mit jeweils rund $87,9 \text{ m}^2$ Wohnfläche. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zeigt sich, dass die Bewertung der gesamten Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von rund 176 m^2 zu einem deutlich niedrigeren Quadratmeterpreis führt, der nicht dem tatsächlichen Marktsegment entspricht.

Der Markt orientiert sich vielmehr an den Preisen kleinerer Einheiten, wie sie bei Wohnungen oder kompakten Einfamilienhäusern mit ca. $80\text{--}90 \text{ m}^2$ Wohnfläche üblich sind. Hierfür liegt der Korrekturfaktor bei 1,07 (siehe Tabelle in Anlage VIII). Wird daher der Vergleichswert je Wohneinheit herangezogen und mit dem Faktor 2 multipliziert, ergibt sich ein Gesamtwert, der weitgehend mit dem Ergebnis des Sachwertverfahrens und Ertragswertverfahrens übereinstimmt.

Diese Vorgehensweise spiegelt die tatsächliche Marktbetrachtung besser wider, da jede Haushälfte aufgrund der separaten Wohnungsnutzung als Zwei-Wohnungshaus mit erhöhter Marktfähigkeit anzusehen ist.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Vergleichswert von $2.413 \text{ €}/\text{m}^2 \times 1,03 \times 1,07 \times 2 \times 87,87 \text{ m}^2 + 15.000 \text{ €} \approx 482.357 \text{ €}$. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag von 122.000 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4.6).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Vergleichswert des Grundstücks auf $482.357 \text{ €} - 122.000 \text{ €} = 360.357 \text{ €}$, gerundet 360.000 € geschätzt.

Vergleichswert (gerundet): **360.000 €**

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter marktangepasster Sachwert inkl. Zubehör:	360.000 €
Ermittelter Ertragswert inkl. Zubehör:	360.000 €
Ermittelter Vergleichswert inkl. Zubehör:	360.000 €

Die Verkehrswertermittlung erfolgte unter Anwendung des Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens gemäß den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren wurde als Hauptverfahren herangezogen, da das Bewertungsobjekt eine zur Eigennutzung bestimmte Doppelhaushälfte in nicht fertiggestelltem Zustand darstellt und der Marktwert im Wesentlichen durch die Herstellungskosten, den baulichen Fertigstellungsgrad sowie das technische Risiko bestimmt wird.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes wurden ergänzend das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren angewendet. Beide Verfahren bestätigen das im Sachwertverfahren abgeleitete Ergebnis.

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und der tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag auf 360.000 € inklusive des Zubehörs geschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein 402 m² großes Grundstück, bebaut mit einer

Doppelhaushälfte mit Anbau.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Sachwert ausgerichtet und durch den Ertragswert und Vergleichswert bestätigt. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Tarmstedt Blatt 2607 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandverzeichnisses in 27412 Tarmstedt, Lindenkamp 8, Gemarkung Tarmstedt, Flur 2, Flurstück 99/132, zur Größe von 402 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.04.2025 auf

360.000,- €

(in Worten: dreihundertsechszigtausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Mieter oder Pächter sind laut Eigentümer nicht vorhanden.
- zu 2) Eine Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist entbehrlich, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des WEG, sondern um Alleineigentum handelt. Ein Verwalter im Sinne des § 26 WEG ist daher nicht vorhanden.
- zu 3) Laut Eigentümer wird zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt.
- zu 4) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- zu 6) Der Landkreis hat mir keinen Hinweis darauf gegeben, dass ordnungsbehördliche Verfahren anhängig sind.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es besteht eine öffentliche Zuwegung zum Grundstück.

Das Grundstück ist mit einer Baulast belastet, die im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Die Wertermittlungsobjekte habe ich am 24.04.2025 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 24.10.2025

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	6 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	2 Seiten
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	2 Seiten
IX.	Auszug aus dem Bebauungsplan	6 Seiten
X.	Auszug aus dem Baulistenverzeichnis	2 Seiten
XI.	Altlastenauskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme)	1 Seite
XII.	Auszüge aus der Bauakte	8 Seiten

Hinweise

Einige Fotos und Textteile in Anlagen wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten ggf. leicht retuschiert bzw. geschwärzt. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen, Innenraumfotos sowie die Anlagen IV.–XII. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht der Doppelhaushälfte mit Anbau von Südosten



Foto 2 Straßenansicht der Doppelhaushälfte mit Anbau von Süden



Foto 3 Gartenansicht der Doppelhaushälfte mit Anbau von Norden

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

Foto 4 Raum „Küche/Wohnen“ im Erdgeschoss; Ausbauzustand zum Besichtigungszeitpunkt

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 5 Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung. Die Verteilereinheit ist montiert, die Regelantriebe und Steuerleitungen sind jedoch noch nicht angeschlossen. Der Endmontagezustand der Heizungsinstallation ist nicht erreicht.

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 6 Geschosstreppe im unfertigen Bauzustand

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 7 Raum „Küche/Wohnen“ im Obergeschoss; Ausbauzustand zum Besichtigungszeitpunkt

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 8 Flachdach Anbau

**Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt**

Foto 9 Duschbereich im unfertigen Bauzustand

**Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt**

Foto 10 WC im unfertigen Bauzustand

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 11 Heizungsanlage im Anbau, montiert, aber nicht betriebsbereit

Foto wurde für Veröffentlichung im Internet entfernt

Foto 12 Unvollständige Installation von Elektro- und Wasserleitungen im Anbau, Anlage noch nicht betriebsbereit

II. Fotos städtebauliche Einordnung



Foto 13 Blick von Lindenkamp Ecke Hainbuchenring (Ost) in Richtung Nordwesten, Objekt nachträglich mit gelbem Pfeil markiert



Foto 14 Blick von Lindenkamp Ecke Hainbuchenring (West) in Richtung Osten, Objekt nachträglich mit gelbem Pfeil markiert

II. Nebenrechnungen

Tabelle 6 Ermittlung Brutto-Grundflächen

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02					
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m²] a+b
Erdgeschoss	Doppelhaushälfte	14,99	7,495		112,350
Obergeschoss	Doppelhaushälfte	14,99	7,495		112,350
Dachgeschoss	Doppelhaushälfte	14,99	7,495		112,350
Summe BGF					Doppelhaushälfte 337,050
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m²] a
Erdgeschoss	Anbau	2,42	2,78	mit 2 cm Außenputz	6,728
Summe BGF					Anbau 6,728