



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einem Nebenge-
bäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteab-
stellraum)

Adresse: Ellernkamp 18
27404 Heeslingen

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 1/25

Auftrags-Nr.: 25/040

Tag der Gutachtenerstellung: 05. Juli 2025

Wertermittlungstichtag: 20. Juni 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 357.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung	19
3.4 Beurteilung	29
4 Wertermittlung	30
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2 Sachwertermittlung	31
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	32
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	35
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	38
4.2.5 Bodenwert	38
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	39
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	41
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	42
5 Fragen des Gerichts	43
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	44

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteabstellraum)
Aufteilung	KG: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Flur, Hauswirtschaftsraum EG: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, WC, Abstellraum, Diele/Windfang DG: 4 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Ellernkamp 18, 27404 Heeslingen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 1/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20. Juni 2025
Tag der Ortsbesichtigung	20. Juni 2025
Abschluss der Recherchen	04. Juli 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1998 / 1998
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 43 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	rund 351 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 164 m ² / rund 89 m ²
Anzahl der Zimmer	6 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Kfz-Unterstand/Freiplätze)	4 Stück (1 + 1 + 2)
Grundstücksgröße	991 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	645.340 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,614
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	396.239 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	85.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	496.239 EUR
Sachwertfaktor	0,78
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	387.066 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-30.000 EUR
Sachwert	rund 357.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert (indirekt)		rund 355.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	unbelastet	2.348 EUR/m ²
	belastet mit boG	2.163 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 357.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 2 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Ellernkamp“ 18 in 27404 Heeslingen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteabstellraum) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteabstellraum) wurden ursprünglich 1998 errichtet/fertig gestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch die Miteigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 1/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 07. April 2025
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind • Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 20. Juni 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Miteigentümerin (Antragsgegnerin)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 20. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. Juli 2025 abgeschlossen.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Heeslingen - Blatt: 1150

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 Gemarkung Heeslingen
 Flur 4
 Flurstück-Nr. 686
 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
 Lage Ellernkamp 18
 Größe 991 m²

Abt. I (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 1/25)

Anmerkung zu Abt. III Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs ver-
 (nachrichtlich) zeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 08.04.2025
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 14.04.2025
- Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (15.04.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde (15.04.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (17.04.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. 24.04.2025
- Recherchen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten.
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

¹ vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehl, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) der/s Innenbereiche/s der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

² Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) ist eine Anwendung dieser Richtlinien teilweise aber noch erforderlich.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

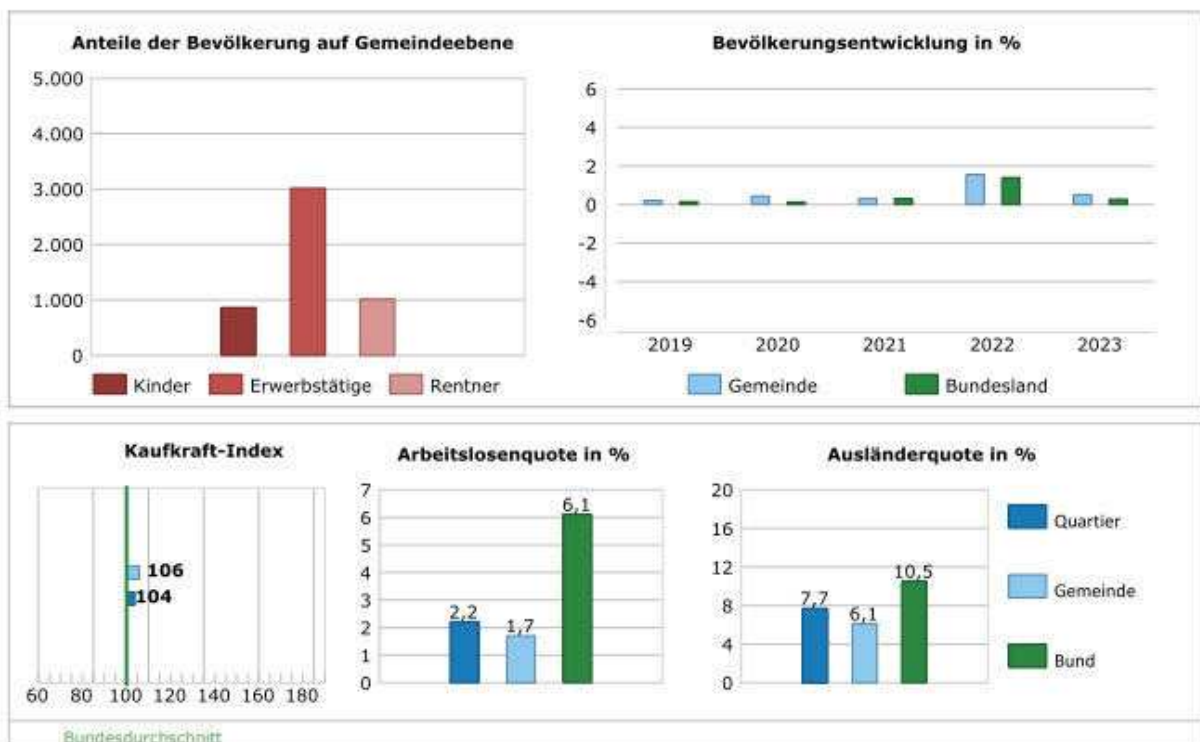
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen		
Kreis	Rotenburg (Wümme)		
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren		
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (107,5 km)	Luftlinie	
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (6,3 km)		

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	4.887	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.772
Haushalte (Gemeinde)	2.191	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.252



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg Zentrum..... ca. 69 km
 - Bremen..... ca. 63 km
 - Hannover..... ca. 125 km
 - Rotenburg/W..... ca. 30 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Elsdorf (8,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Brest-Aspe (17 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (43,2 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (46,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Heeslingen, Mühlenberg (0,7 km)

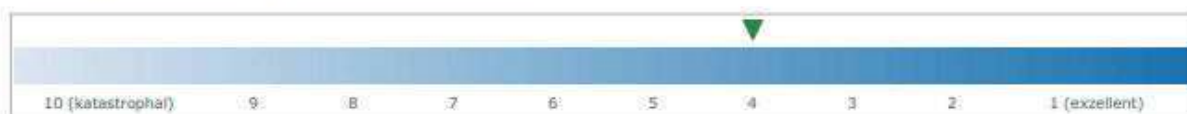
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,1 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(4,0 km)
Apotheke	(0,7 km)
LEH Discounter	(0,7 km)
EKZ	(27,9 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(11,0 km)
Hauptschule	(18,2 km)
Gesamtschule	(5,2 km)
Gymnasium	(5,2 km)
Hochschule	(39,4 km)
DB Bahnhof	(17,0 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Allgemeines zur Samtgemeinde Zeven mit Heeslingen

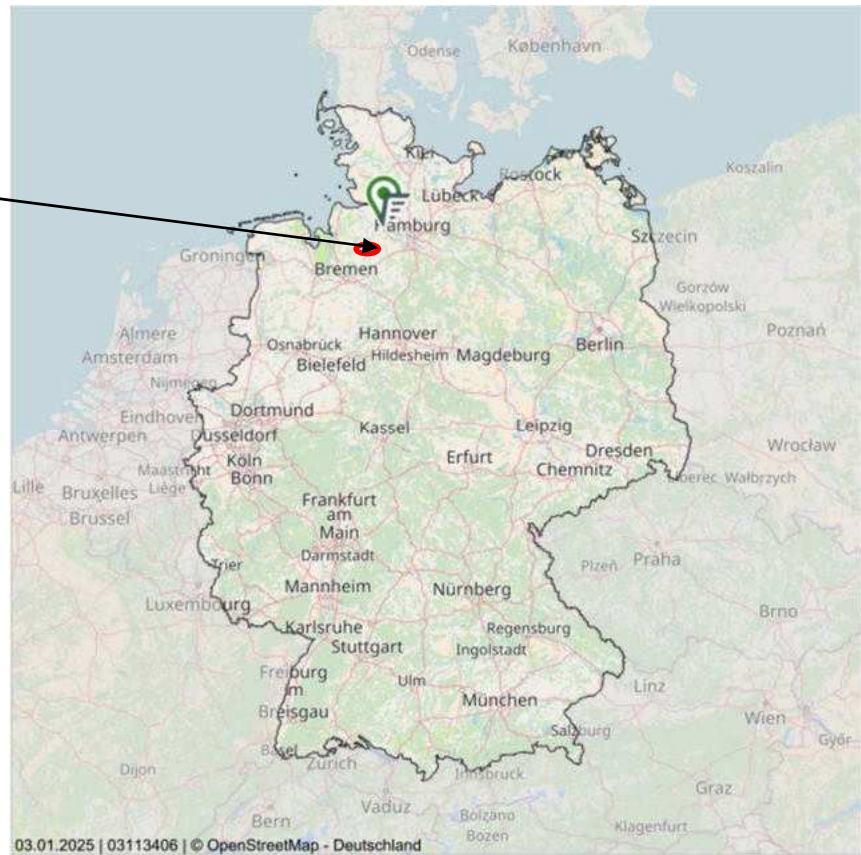
Die Samtgemeinde Zeven liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen. Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum, Heeslingen und der Stadt Zeven. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Verwaltung ist Zeven. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft aber auch von mittelständischen Unternehmen geprägt. Heeslingen liegt rund 5 km östlich der Stadt Zeven und ist als Grundzentrum für die umliegenden Ortschaften ausgewiesen.

In den Industriegebieten der Stadt Zeven sind Unternehmen angesiedelt, die überwiegend in den Branchen der Lebensmittelindustrie, Gummi- und Plastikverarbeitung, Maschinen- und Anlagenbau, des Handels, des Handwerks und Dienstleistungen tätig sind.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Zeven bis zum Jahr 2030 als stabile Region in ländlichen Regionen (Demografiety 4) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Heeslingen



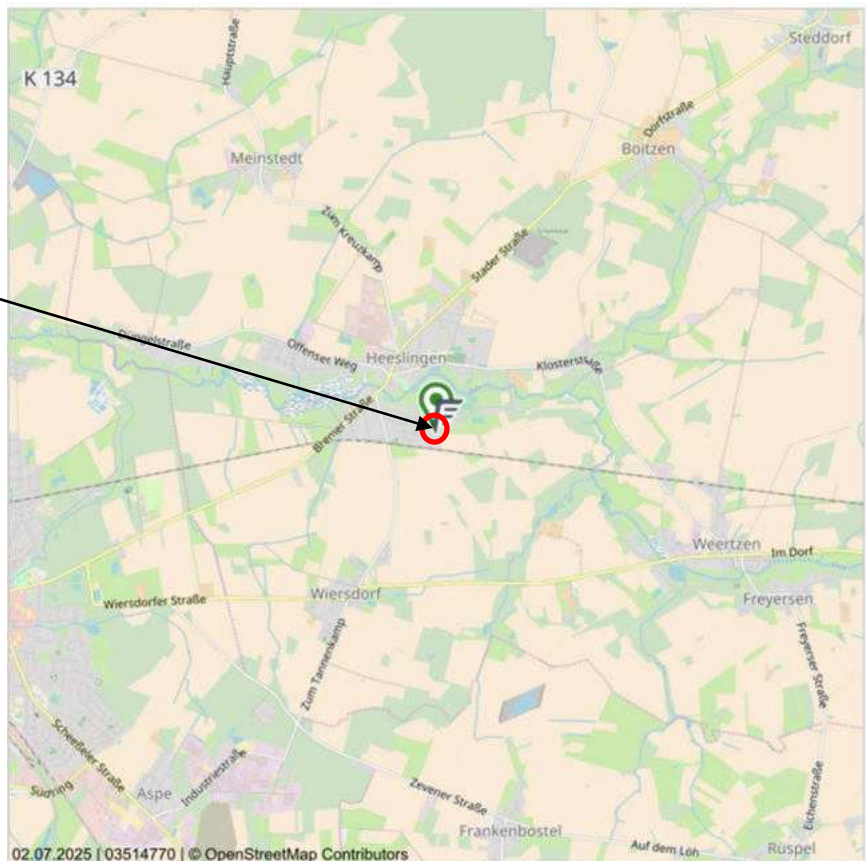
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Ellernkamp“ innerhalb eines Wohngebiets im süd-östlichen Randbereich der Gemeinde Heeslingen. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Ellernkamp 18,
Heeslingen



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage, ein Kfz-Unterstand sowie weitere Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich. Im öffentlichen Straßenraum (Ellernkamp) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Heeslingen und in der Stadt Zeven ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Ellernkamp“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets im südöstlichen Randbereich der Gemeinde Heeslingen mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs-/ oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) im südöstlichen Randbereich von Heeslingen
- Ländliche Infrastruktur (Grundzentrum)
- Verkehrs- oder sonstige Immissionseinwirkungen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

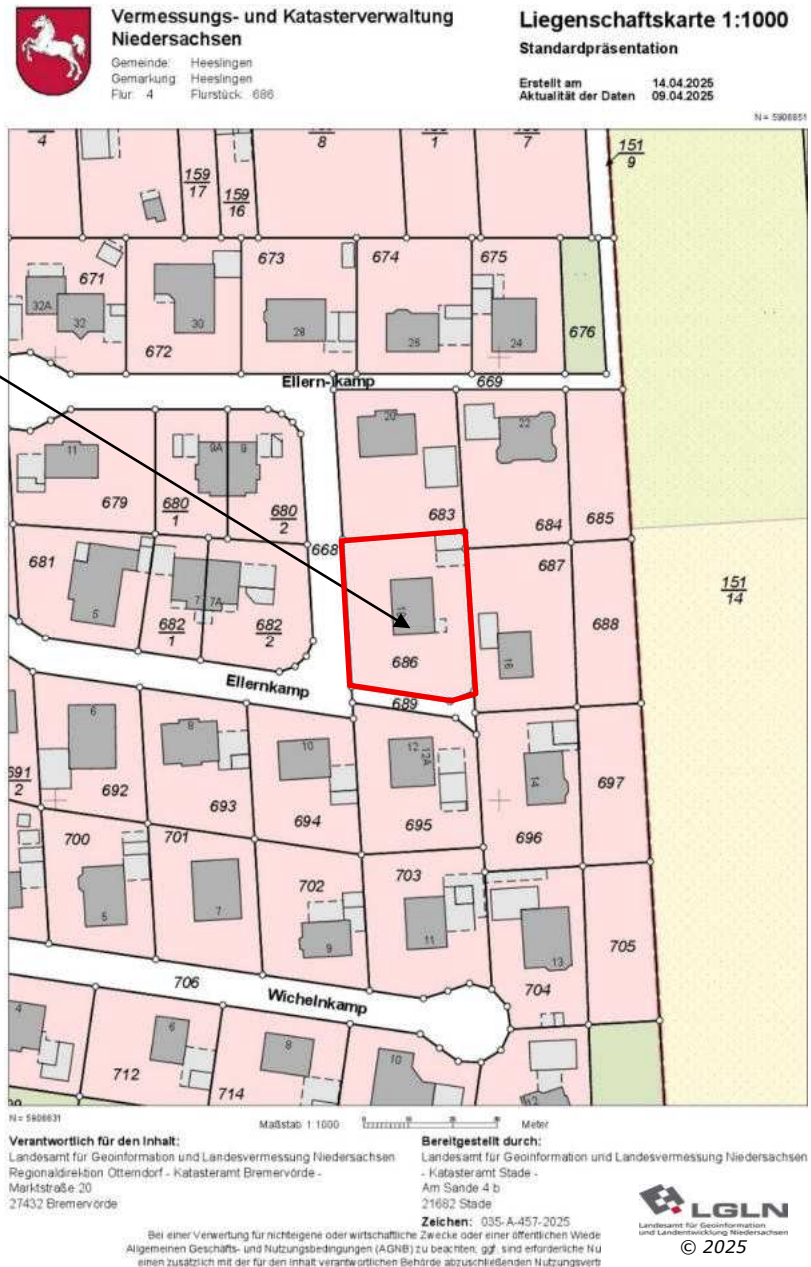
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt
Flurstück 686

(Ellernkamp 18)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 991 m² (Flurstück 686)

Zuschnitt Eckgrundstück, regelmäßig, winklig

Topographie eben

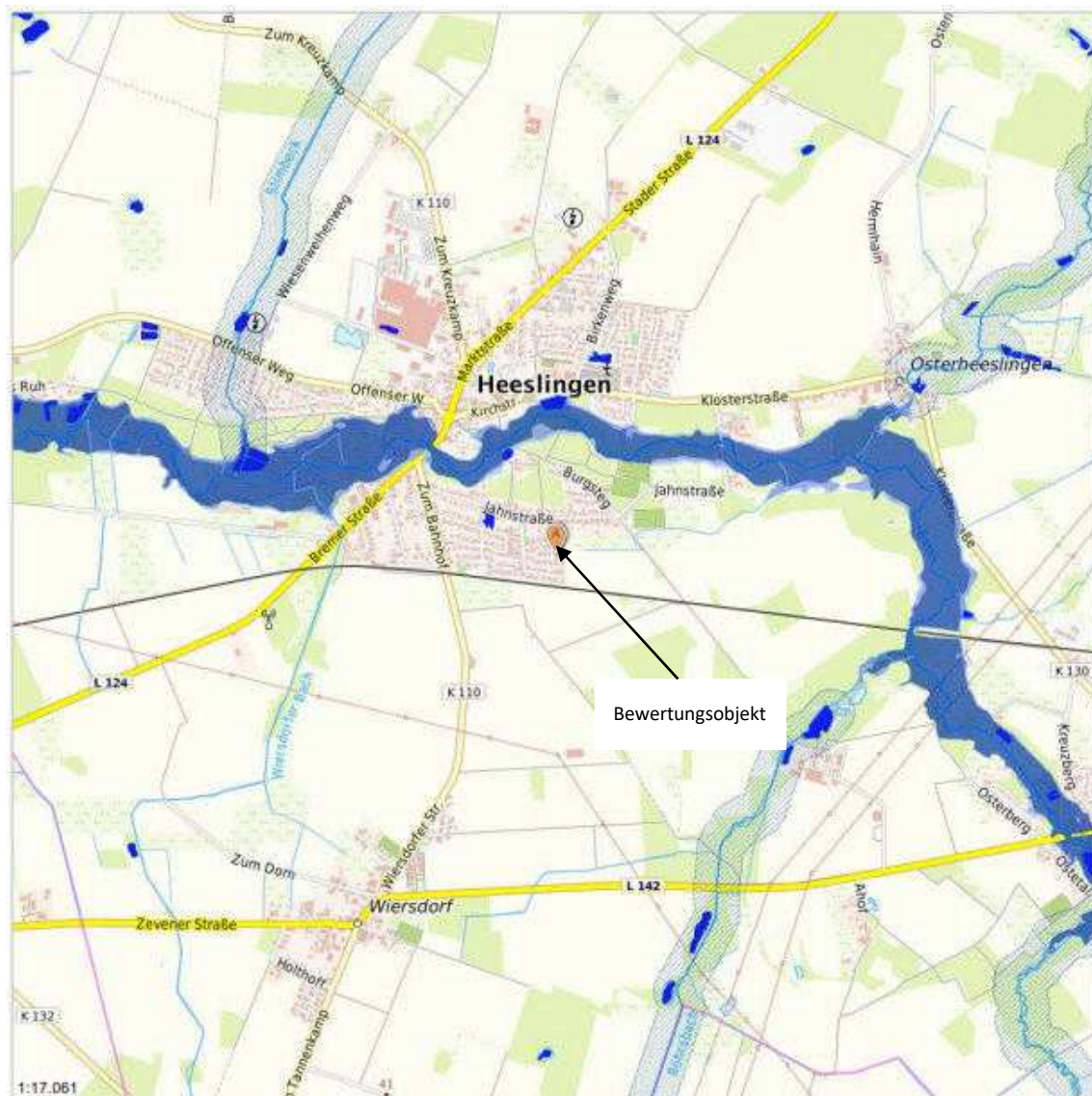
Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 24.04.2025, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

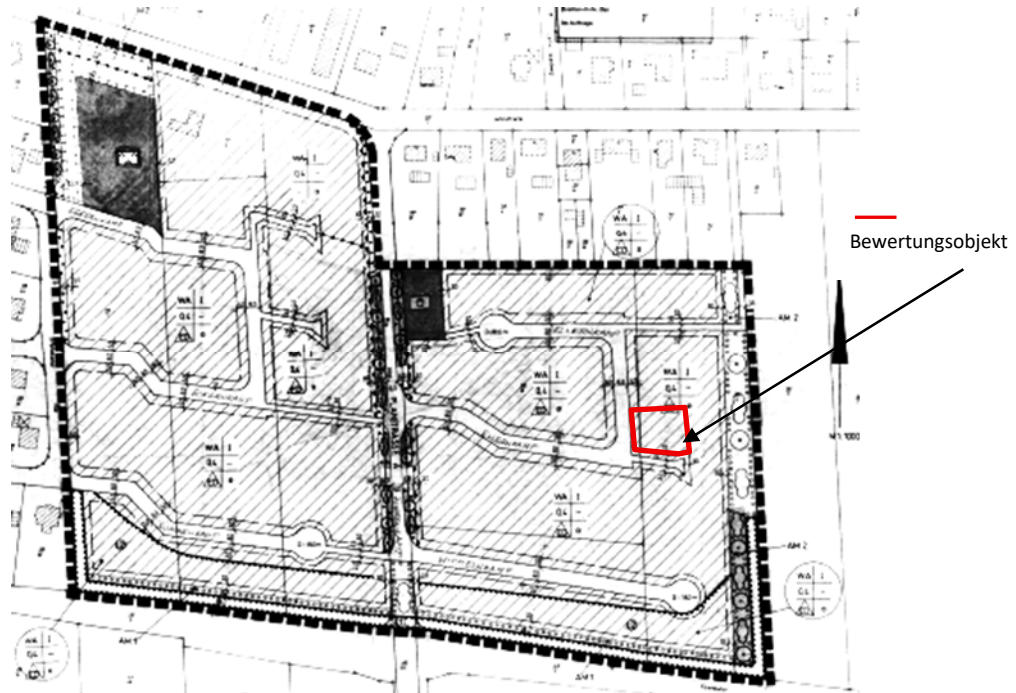
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 13 von Heeslingen, An der Bahn II vom 20.12.1996) mit folgenden Festsetzungen:

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I / o eingeschossig (Vollgeschoss), offene Bauweise
- E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- Es bestehen textliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug – B-Plan



Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde wurden mir folgender Baugenehmigungsbescheid für das Bewertungsobjekt übermittelt:

- Nr. 63/200008-98-09 vom 21.01.1998 – Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude (Wohnhaus, Garage mit Kfz-Unterstand und Geräteabstellraum) den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht/entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 17.05.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Abgabenrechtliche Situation

Ob am Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge sowie nicht steuerliche Abgaben gemäß § 124 ff BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt zu entrichten waren, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Eine dementsprechende Anfrage an den zuständigen Sachbearbeiter bei der Verwaltung der Samtgemeinde Zeven wurde bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens, nicht beantwortet.

Es wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag neben den vorgenannten Abgaben, auch für die folgenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben keine offenen Forderungen vorhanden waren und auch keine beitragspflichtigen Maßnahmen in absehbarer Zeit geplant sind. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.04.2025 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 26.02.2025 (7 K 1/25) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 686) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Ellernkamp“) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße bzw. diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohngebäude, das 1998 erbaut/fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Wohngebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung (Heizung) und dem Zustand, keine Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes jedoch in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjektes wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein (normales) „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie C – D, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde durch die Miteigentümerin und Familienangehörige genutzt.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise weitere bestehende Nachbarrechte.

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der während des Ortstermins anwesenden Personen, Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort: Legionellenschutz), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), etc. ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) besichtigt.

Baujahr/Chronik	1998 – ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses / Nebengebäude (Garage, etc.)
Wohneinheit/en	1 Stück (Einfamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	- freistehendes Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden) - Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung - zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) - Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion - Geschossdecken (KG/EG und EG/DG) in Stahlbetonführung mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich, Belag), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion - Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachziegeleindeckung, Sattel-/Spitzdachgaube/n, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung, Überdachung (rückwärtig) durch eine Verlängerung der Dachkonstruktion - Massiver Schornsteinzug mit Verkleidung (Sichtmauerwerk) im Außenbereich (Schornsteinkopf) - Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand/Geräteabstellraum) in Massiv-/Holzständerausführung, Sattel-/Spitzdachkonstruktion (Dachbinder) mit Dachziegeleindeckung, Sichtmauerwerk, Profilholzverkleidung
Außenanlagen	- Zuwegung/Zufahrt/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung) - Podest im Eingangsbereich - Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche - Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Hecken/Sträuchern

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Seitenansicht



rückwärtige Ansicht mit Überdachung



Terrasse (rückwärtig)



Eingangsbereich (Seitenansicht)



Nebengebäude (Garage / Kfz-Unterstand)



Grundstücksbereich (Garten)



Grundstückszufahrt



Öffentlicher Straßenbereich (Ellernkamp)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• KG: Rohmauerwerk/Wischputz gestrichen oder verputzt/tapeziert/gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (WC, Küche) gefliest • DG: tapeziert/gestrichen, teilweise Fliesen-Belag (WC/Bad)
Decken	• KG: gestrichen • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen • DG: verputzt/tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	• KG: Fliesen-/Keramik-Belag • EG: Fliesen-, Parkett-Belag • DG: Fliesen, Laminat- oder Textil-Belag • SPB: Holz-Roh-Belag
Innentreppe/n	• KG/EG: gegenläufige Massivausführung mit Zwischenpodest; Treppengeländer (Holz) • EG/DG: gegenläufige Massivausführung mit Zwischenpodest; Treppengeländer (Holz) • DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	• KG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Kellerfenster) • EG/DG: Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, Sprossen (1998), Außenrollläden (elektrisch)
Türen	• zweiflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung • einflügelige Nebeneingangstür (Holzrahmenkonstruktion) • beschichtete, profilierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• EG: wandhängendes-WC, Waschbecken • DG: wandhängendes-WC, Waschbecken, Eck-Badewanne, Duschwanne mit Abtrennung
Haustechnik	• Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1998) • Platten-/Flach-Heizkörper (teilweise auch im KG), Fußbodenerwärmung ((Küche EG) und (Bad/WC DG)) • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen • SAT-TV - Empfangsanlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten • Festbrennstoffofen (Kamin) • Umlaufende Drainage im Außenbereich mit Pumpenschacht

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Wohngebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht dargestellt werden, da hierfür keine Genehmigung durch die Miteigentümerin während des Ortstermins erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1998), insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand. Im Kellergeschoss sind Schäden/Einwirkungen im unteren Bereich der Innen- und Außenwände durch einen Wasser-/Feuchtigkeitseintritt vorhanden. Die Feuchtigkeitseinwirkungen haben auch Schäden an den Innentüren verursacht, die komplett ausgetauscht / erneuert werden. Die Ursache für die Feuchtigkeitseinwirkungen kann in einer Beschädigung an der Abdichtung im Außenbereich (Übergang Sohle/aufgehendes Mauerwerk in Verbindung mit einem defekt an der Drainage vermutet werden. Sowohl die Ursache, als auch die entstandenen Folgeschäden müssen behoben/beseitigt werden.

Bei dem/n vorgenannten Punkt/en handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgeht, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Potentielle Käufer/innen des Bewertungsobjekts würden bei einer wirtschaftlich rationellen Handlungsweise die aufgeführten notwendigen Maßnahmen durchführen. Die Höhe der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen ist aber nur sehr grob abschätzbar. Dies ist

u. a. darauf zurückzuführen, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und in welchem Umfang neue Eigentümer die vorgenannten Maßnahmen durchführen werden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Erwerber ab.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung werden unter Berücksichtigung des Umfangs und aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁵ auf rund **30.000 EUR** geschätzt und unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen / unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude / Grundstück) bei einem Zuschlag / Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt / besenrein) übergeben wird. D. h., sämtliche sich evtl. in dem Gebäude / den baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, etc. entfernt / entsorgt werden.

⁵ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2023/2024 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung auf Plausibilität überprüft.

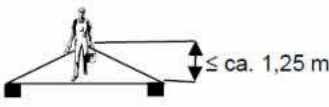
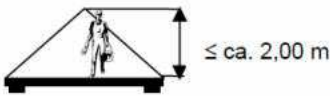
Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen/Bereiche erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Kellerraum - Heizung - Hauswirtschaftsraum - Keller-/Abstellraum - Flur/Vorraum		40,50 m ² 7,45 m ² 17,61 m ² 14,78 m ² 8,57 m ²
			rund 89 m ²
Erdgeschoss	- Wohnen/Essen - Arbeiten - WC - Diele/Garderobe - Küche - Abstellraum	39,79 m ² 9,16 m ² 3,07 m ² 17,20 m ² 14,47 m ² 2,09 m ²	rund 86 m ²
Dachgeschoss	- Schlafzimmer - Zimmer 1 - Bad/WC - Zimmer 2 - Zimmer 3 - Flur	14,63 m ² 13,17 m ² 11,21 m ² 17,06 m ² 14,40 m ² 7,97 m ²	rund 78 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 164 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 89 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 164 m² und die Nutzfläche rund 89 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellraum) beträgt rund 39 m².

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Kellergeschoss	ca.	117 m ²
Erdgeschoss	ca.	117 m ²
Dachgeschoss	ca.	117 m ²
gesamt	ca.	351 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 351 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

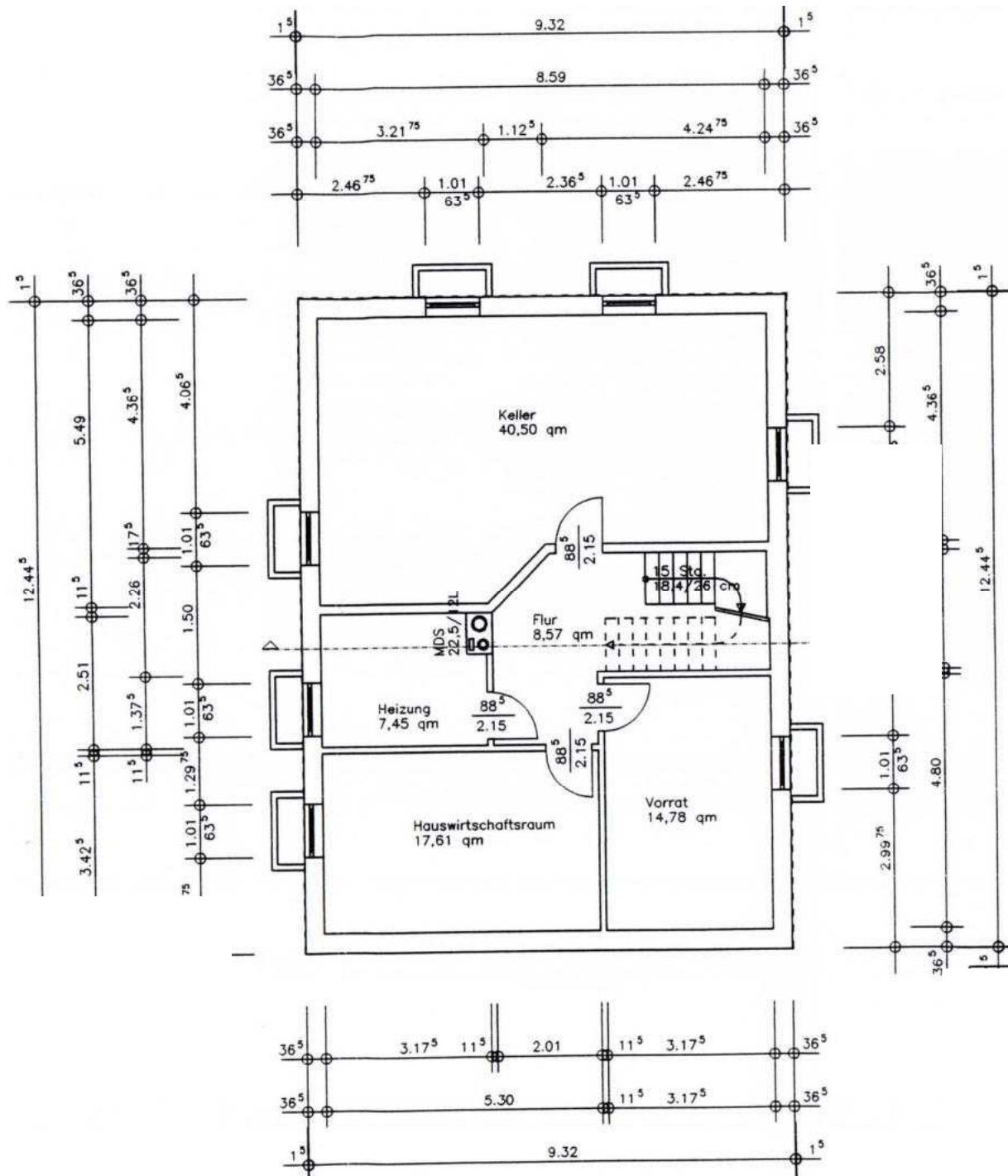
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die beiden Spitzdachgauben (Gaube/Gauben-Ausbildung), der Unterstand (abgeschleppte Dachausbildung) und der Kamin separat wertmäßig berücksichtigt werden.
- Für das Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellbereich) erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Nebengebäudes beträgt rund 47 m².

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche: 297 m² (Wohnhaus, Nebengebäude, Zuwegung)
 Grundflächenzahl: 0,30 (Wohnhaus/Nebengebäude/Zuwegung)
 Geschossflächenzahl: 0,12 (Wohnhaus, DG ist kein Vollgeschoss)

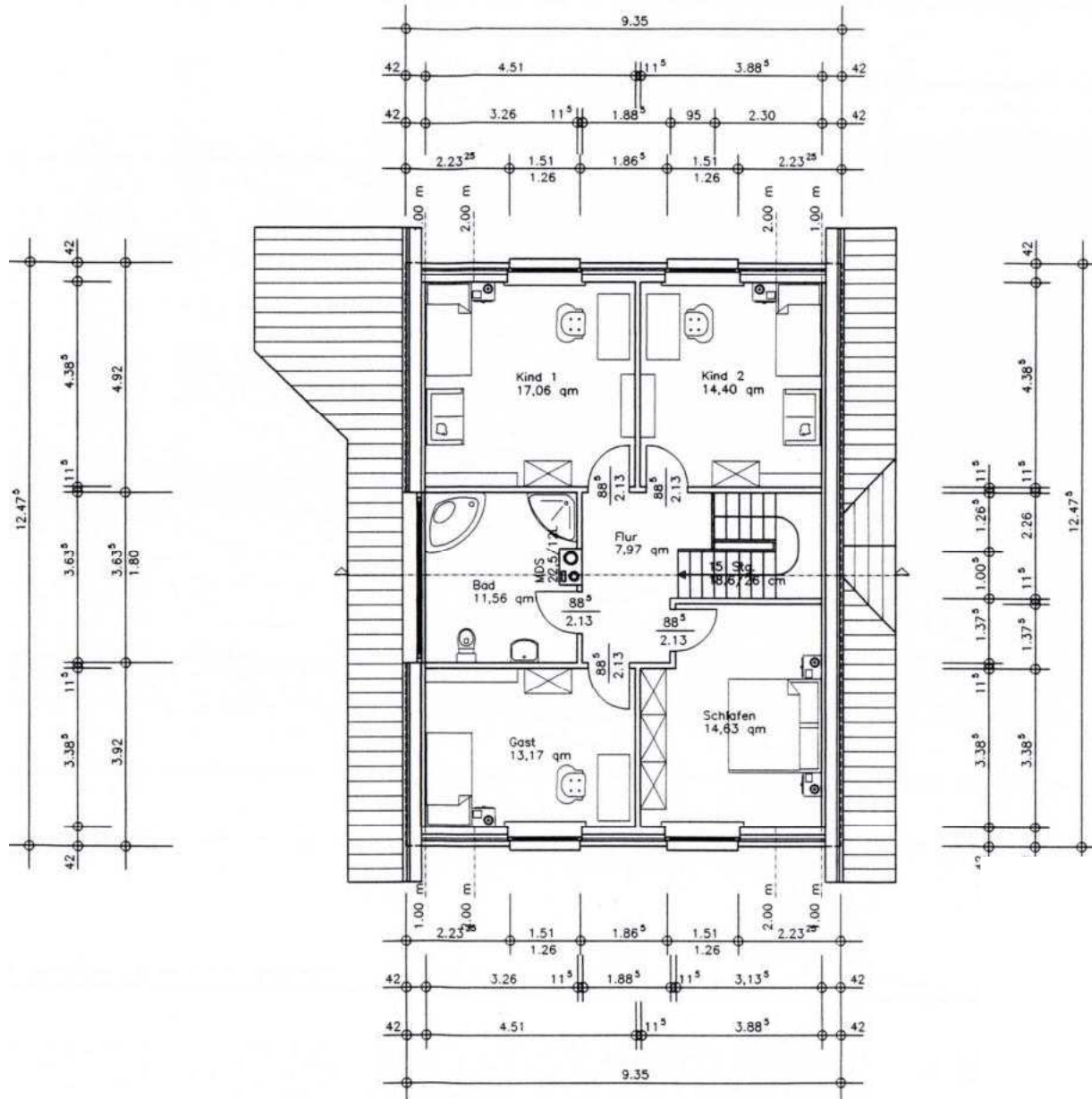
Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Kellergeschoss



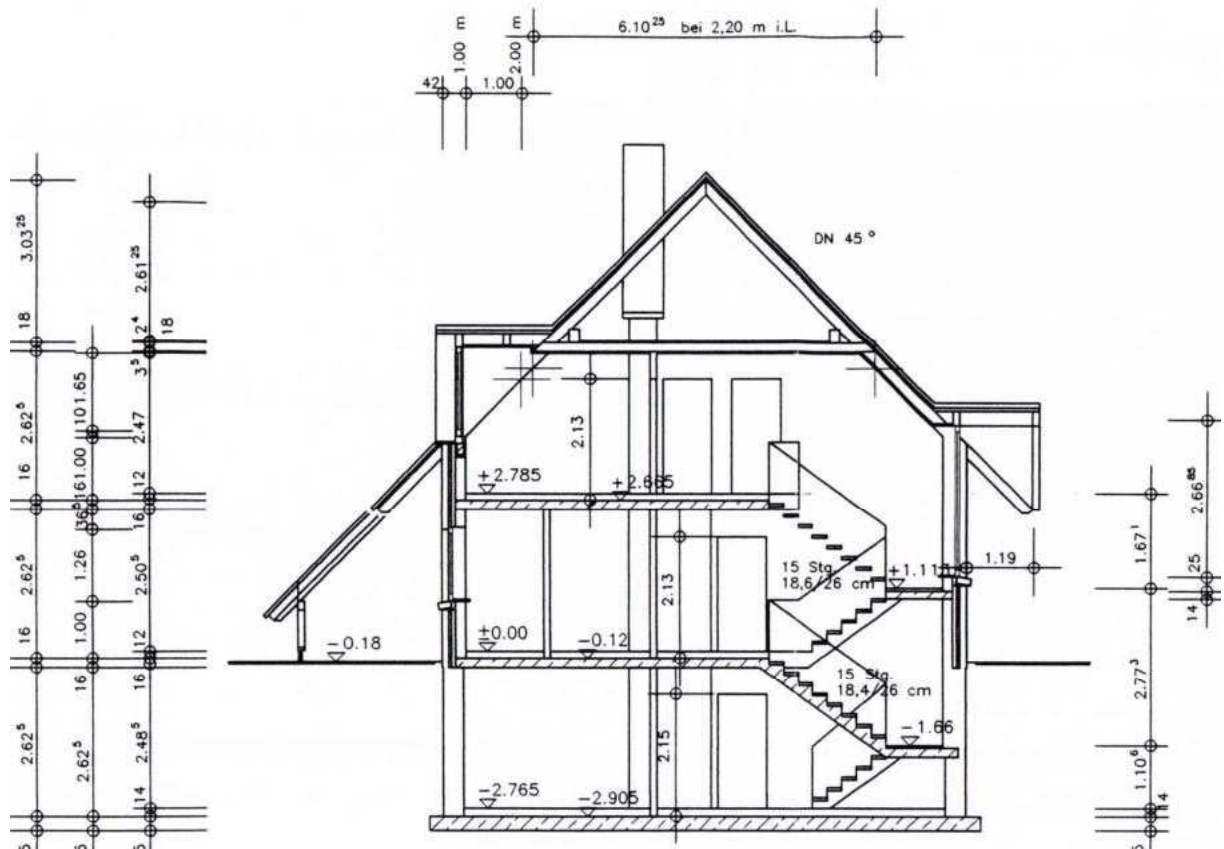
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



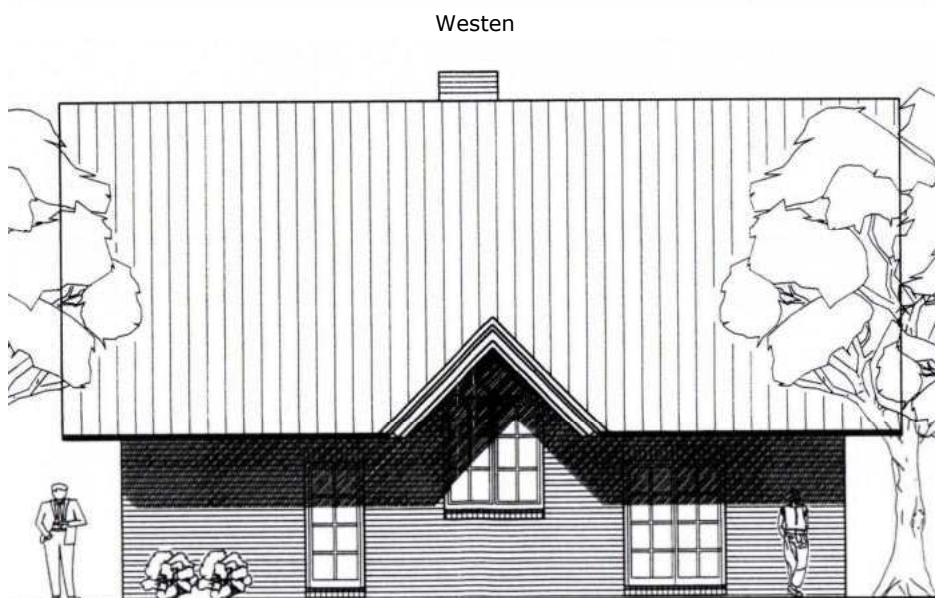
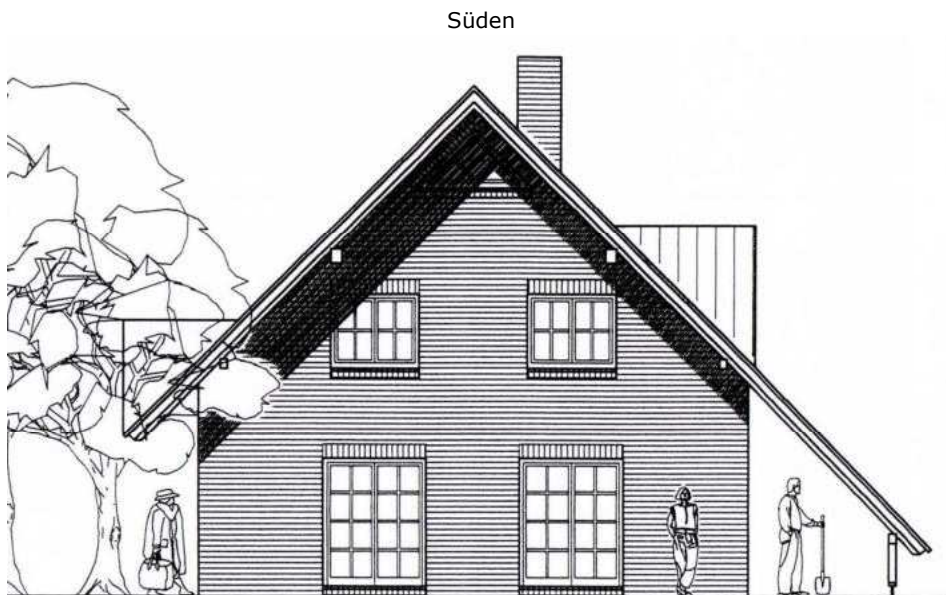
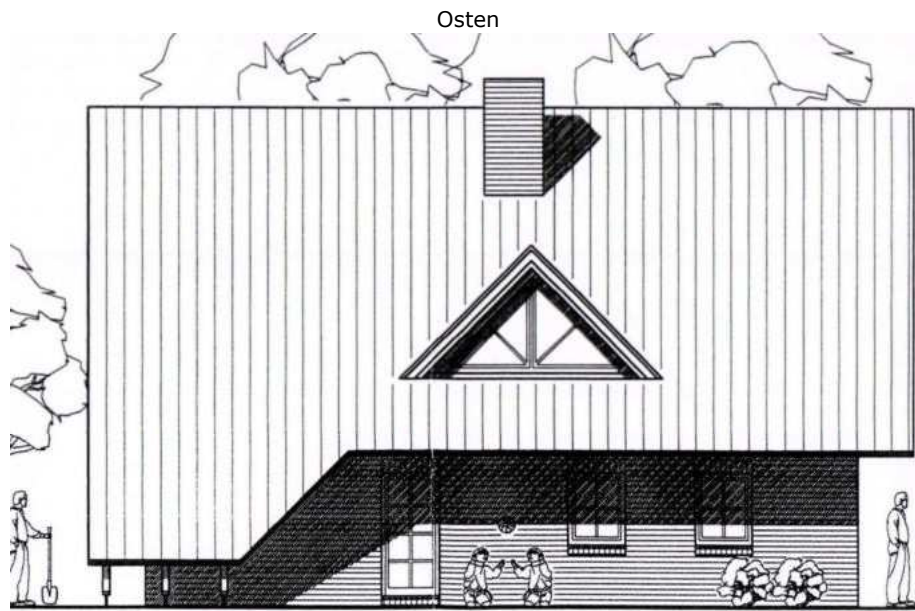
Ansichten

Norden



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

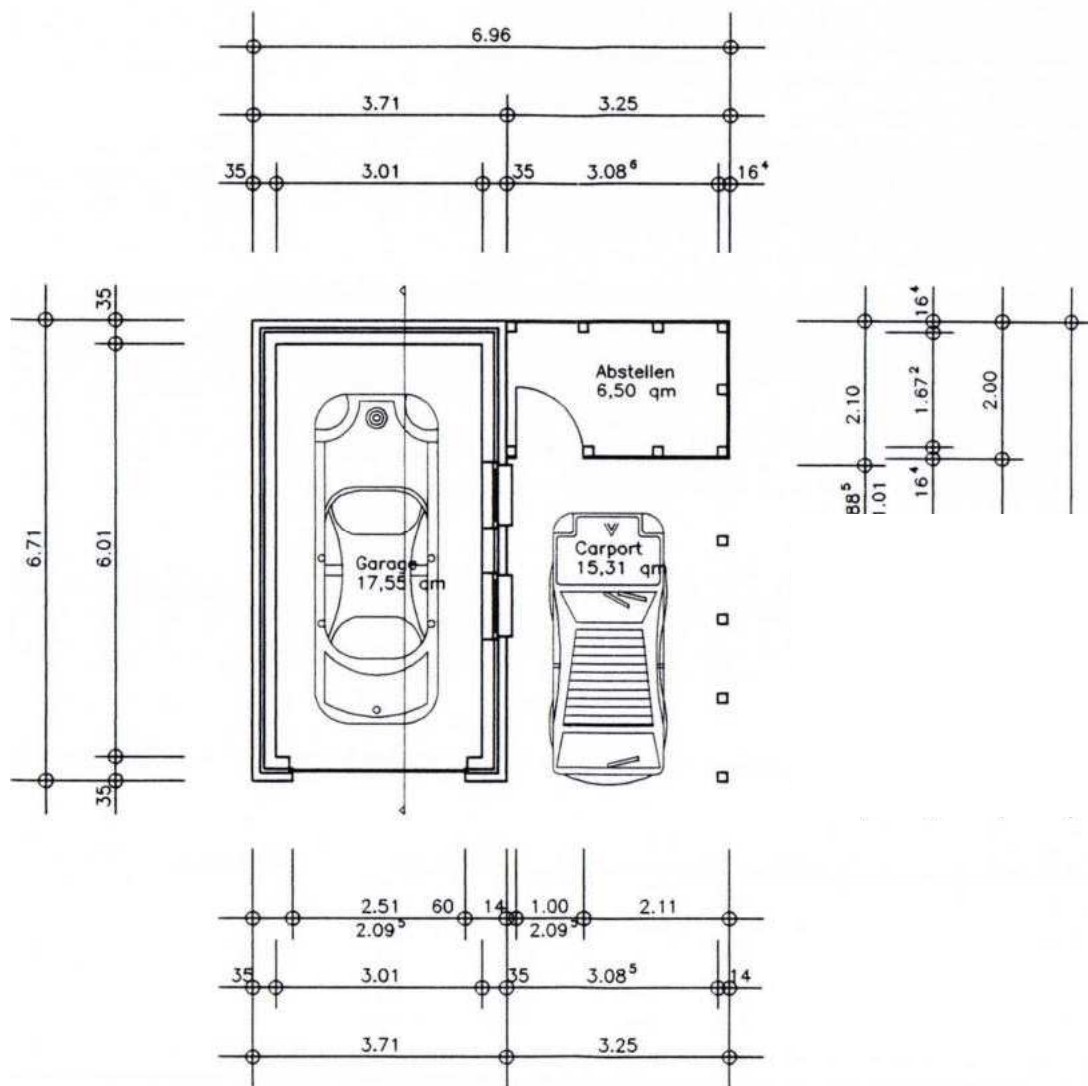
Ansichten



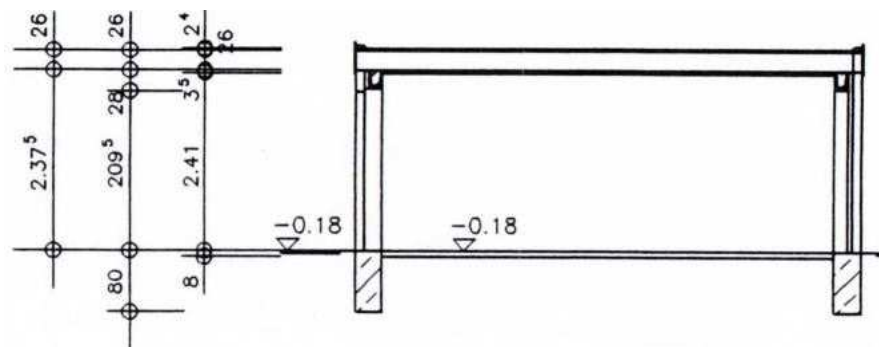
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude

Grundriss



Schnitt⁷

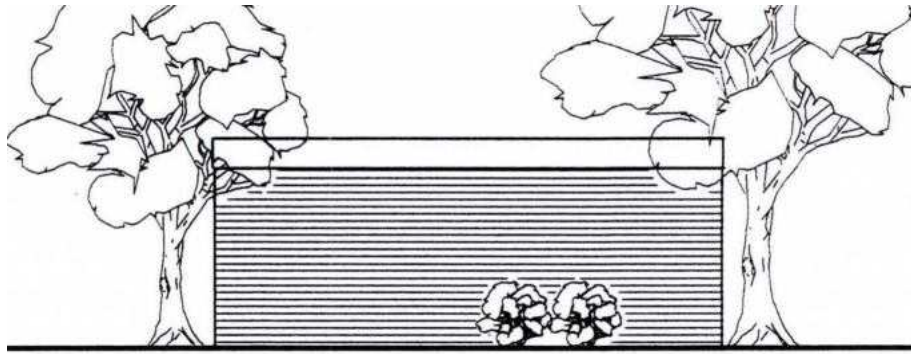


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

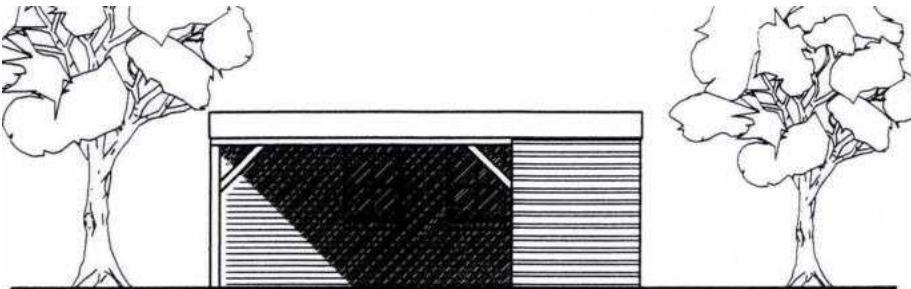
⁷ Abweichungen in Bezug auf die Dachkonstruktion vorhanden (Sattel-/Spitzdach).

Ansichten⁸

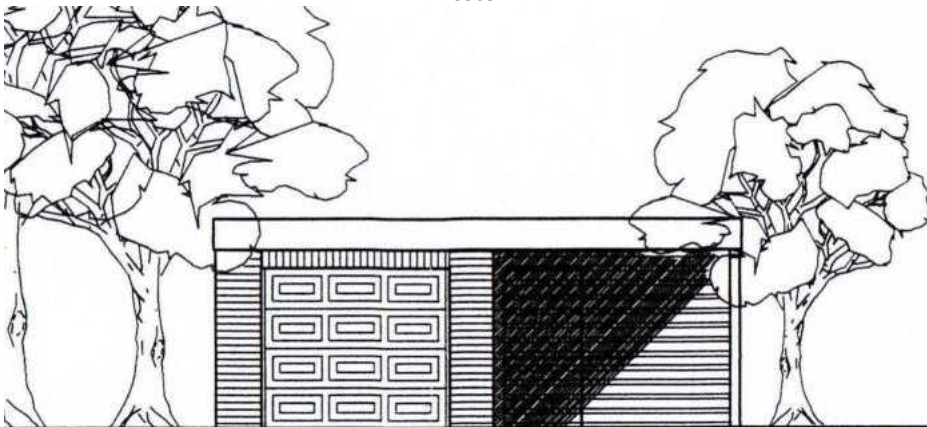
Norden



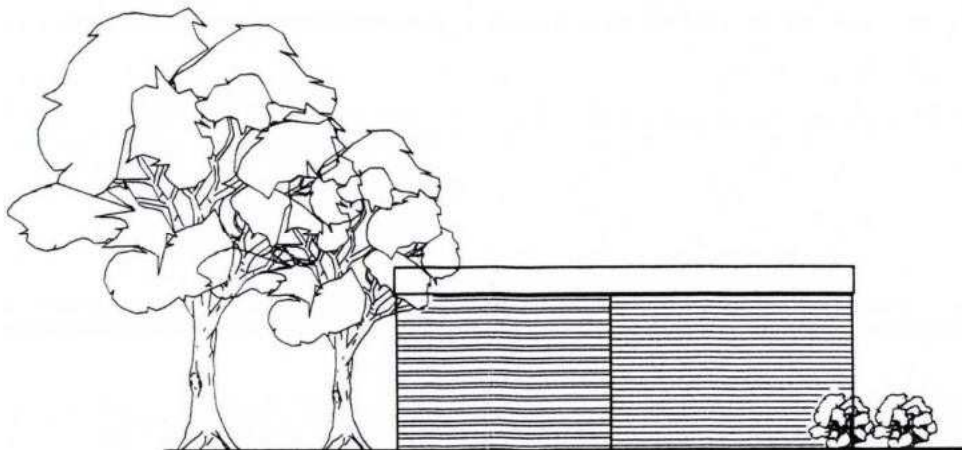
Süden



Westen



Osten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

⁸ Abweichungen in Bezug auf die Dachkonstruktion vorhanden (Sattel-/Spitzdach)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Ellernkamp“ 18 in 27404 Heeslingen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteabstellraum) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand, Geräteabstellraum) wurden ursprünglich 1998 errichtet/fertig gestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag durch die Miteigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung, etc.) entspricht den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), für eine weitere wirtschaftliche Nutzung (insbesondere unter gesundheitlichen Aspekten) ist jedoch die Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des Kellergeschosses zwingend erforderlich.

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Gemeinde Heeslingen kann am Wertermittlungstichtag von einer normalen/leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in der allgemeinen Marktsituation (das Angebot ist größer als die Nachfrage, in Verbindung mit einem sinkenden bzw. mittlerweile stagnierenden Preisniveau) und dem Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen (Feuchtigkeit im Kellergeschoss).

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dieses Verfahren ist in der heutigen Zeit in fast allen Bereichen der Wertermittlung anwendbar, weil es eng an die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers angeknüpft ist und insbesondere die Erträge berücksichtigt, die der Bewertungsgegenstand dem Eigentümer erwirtschaftet. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der/s Gebäude/s (einschl. der besonderen Bauteile, etc.) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind, im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

Das in der ImmoWertV normierte *Vergleichswertverfahren* kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mittels eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zur Anwendung.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung)
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁹ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände (Kellergeschoss) vorhanden sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

⁹ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1160	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	665	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standard-Stufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,7	0,3	
Dach				0,8	0,2
Fenster und Außentüren			0,8	0,2	
Innenwände und -türen			0,7	0,3	
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m²	725 EUR/m²	835 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.260 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	204 EUR/m ²	0,76
Dach	15 %	158 EUR/m ²	0,63
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,35
Innenwände und -türen	11 %	97 EUR/m ²	0,36
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	77 EUR/m ²	0,28
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	891 EUR/m²	3,31

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 891 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Das Modell zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0¹⁰.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag, laut dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹¹ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 06.2025 = 132,6
- NHK am Wertermittlungstichtag: 132,6/70,9 = 1,870

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	891 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	1.666 EUR/m ²

Der endgültige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt am Wertermittlungstichtag rund 1.666 EUR/m² BGF.

¹⁰ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹¹ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (351 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.666 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	351 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	584.766 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen die noch nicht in den Normalherstellungskosten/dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind:

Satteldachgaube	6.000 EUR
+ gaubenähnliche Ausbildung (Vorderseite)	3.000 EUR
+ Dachabschleppung	6.000 EUR
+ Kaminofen	6.000 EUR
= gesamt	21.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß der ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.¹²

Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellraum)

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellraum) werden auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 450 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen¹³. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage mit Kfz-Unterstand und Geräteabstellraum:

Ausgangswert	450 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	842 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	47 m ²
= Herstellungskosten des Nebengebäudes	39.574 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	584.766 EUR
+ Besondere Bauteile	21.000 EUR
+ Herstellungskosten Nebengebäude	39.574 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	645.340 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 645.340 EUR.

¹² Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

¹³ Hier wurde berücksichtigt, dass der Dachraum nicht bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt wurde.

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

Aus § 38 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1998) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zugrunde zu legen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, auch wenn die ImmoWertV für Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festlegt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1998 erbaut/fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁴:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **43 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 43 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1998, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 43 Jahre} = \text{Alter: 27 Jahre}$$

$$2025 - 43 \text{ Jahre} = 1998 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{15}$$

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies auch dem ursprünglichen Baujahr.

Hierzu wird aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 43 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,614 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 38,6 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit den ermittelten Werten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	645.340 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,614
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	396.239 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 396.239 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 5.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 991 m².

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 86 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche:.....: 1.000 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Der Bodenrichtwert stimmt in den wertrelevanten Einflussfaktoren mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts hinreichend überein, so dass eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich ist.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	86 EUR/m ²
x Grundstücksgroße	991 m ²
= Bodenwert gerundet	85.226 EUR 85.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 85.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	645.340 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,614
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	396.239 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	85.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	496.239 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 496.239 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert, immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert/Marktwert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/Wümme Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 464 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁶:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	84 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	281 m ²
Grundstücksgröße	884 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	27 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 496.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 86 EUR/m² und einer Standardstufe von 3,31, ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,80 (Marktanpassungsabschlag 20%)¹⁷.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück im südöstlichen Bereich der Gemeinde Heeslingen. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Zeven einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte „Konsolidierung“ des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

negativ:

- Aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation
- Risikofaktor in Bezug auf die Kosten für die notwendigen Maßnahmen

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,78** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 22 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren den positiven Faktor überlagern und somit der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch diese Faktoren geprägt wird.

¹⁶ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁷ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	496.239 EUR
x Sachwertfaktor	0,78
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	387.066 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 387.066 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Feuchtigkeitseinwirkungen im Kellergeschoss berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 17/18 des vorliegenden Gutachtens.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **30.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	387.066 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-30.000 EUR
= Sachwert gerundet	357.066 EUR 357.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 357.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (672 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (86 EUR/m²) und des Baujahres (bewertungsrelevant 1998), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.208 EUR/m² Wohnfläche.¹⁸ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	70 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, wurden folgende Korrekturfaktoren abgeleitet.

Wohnfläche (164 m²) 0,92 Grundstücksgröße (991 m²) 1,05

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.208 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,92
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,05
x	Korrekturfaktor pauschal ¹⁹	1,10
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.346 EUR/m ²
x	Wohnfläche	164 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	384.780 EUR
x	Marktanpassung ²⁰	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	384.780 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-30.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	354.780 EUR 355.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 355.000 EUR und liegt rund 2.000 EUR ($\triangleq$ 0,7 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (357.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/ objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen.

¹⁸ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser

¹⁹ Anpassungsfaktor für das Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellraum)

²⁰ Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten nicht für erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde durch die Miteigentümerin und Familienangehörige genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften und den Eindrücken die während des Ortstermins gewonnen wurden kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf/in dem Bewertungsobjekt geführt wird.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjektes wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein (normales) „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie C – D, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²¹

h) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 24.04.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 17.04.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjektes keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

i) Besteht eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück und ist ggf. eine private Zuwegung rechtlich gesichert (Wegerecht)?

Das Grundstück des Bewertungsobjektes grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Ellernkamp“) an und wird zuwegungs-/zufahrts- sowie versorgungstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen.

²¹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand/Abstellraum) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die zwingend erforderlichen Maßnahmen (Beseitigung der Ursache und der Folgeschäden durch den Feuchtigkeitseintritt im Kellergeschoss) wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m² Wohnfläche abgeleitet, der seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte aus realisierten Verkäufen ermittelt wurde) plausibilisiert den ermittelten Sachwert und somit das Ergebnis grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Garage, Kfz-Unterstand/ Abstellbereich) - gelegen in der Straße „Ellernkamp“ 18 in 27404 Heeslingen, zum Wertermittlungsstichtag 20. Juni 2025 mit rund

357.000 EUR

angenommen werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben.

Agathenburg/Hamburg, den 05. Juli 2025



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA