



Kein Original
Gutachten!

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

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

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



Wertermittlungsobjekte: Reihenmittelhaus + 1/22 Miteigentumsanteil
an Garagengrundstück

Am Rehmenfeld 36
27404 Zeven

Am Rehmenfeld

Grundstücksgrößen: 246 m²

771 m²

(1/22stel Miteigentumsanteil)

Wohnfläche des Reihenhauses: ca. 95,0 m² zzgl. ca. 4,8 m² gedeckter Freisitz

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 22.11.2022

Auftraggeber: Amtsgericht Zeven
Vitus-Platz 6
27404 Zeven

Geschäftsnummer: Nzs 7 K 3/22

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 45 Seiten und 11 Anlagen mit 40 Seiten.

Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Wichtigste Ergebnisse	6
1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	9
2 Grundstück – Befund	10
2.1 Grundstücksdaten	11
2.2 Bestandsangaben	11
2.3 Grundstückslage	12
2.4 Grundstücksform und Topografie	16
2.5 Baugrundverhältnisse	16
2.6 Baurechtliche Gegebenheiten	17
2.7 Dingliche Rechte und Belastungen	19
2.8 Erschließung	21
3 Gebäude – Befund	22
3.1 Gebäudedaten	22
3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten	23
3.3 Grundriss und Raumprogramm	23
3.4 Baubeschreibung Reihenmittelhaus	24
3.5 Baubeschreibung Garage	26
3.6 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
3.7 Zubehör	26
3.8 Energetische Qualität	27
3.9 Baumängel und Bauschäden	28
3.10 Bau- und Erhaltungszustand	28
3.11 Miet- oder Pachtverhältnisse	28
4 Bewertung	29
4.1 Besonderheiten	29
4.2 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse	30
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
4.4 Wertermittlung 1/22stel Miteigentumsanteil an Garagengrundstück	32
4.5 Bodenwert Reihenhausgrundstück	33
4.6 Sachwert Reihenhausgrundstück	34
4.7 Vergleichswert Reihenhausgrundstück	40
5 Verkehrswert	42
5.1 Legaldefinition	42
5.2 Ermittlung des Verkehrswertes	42
5.3 Verkehrswert (Marktwert)	43
Anlagenverzeichnis	45

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Zeven Vitus-Platz 6 27404 Zeven
Beschluss vom:	26.10.2022
Geschäftsnummer:	NZS 7 K 3/22
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 Abs. 1 ZVG
Wertermittlungsstichtag:	22.11.2022
Qualitätsstichtag:	22.11.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	22.11.2022
Besichtigungsteilnehmer:	Der im Grundbuch unter Abteilung I lfd. Nr. 3.3 eingetragene Eigentümer, Herr X X X als bevollmächtigter Vertreter der unter Abteilung I lfd. Nr. 3.1 und 3.2 eingetragenen Eigentümer und der Sachverständige
Besichtigungsumfang:	Die beiden Grundstücke und sämtliche Räume des Reihenmittelhauses können von innen und außen besichtigt werden. Der Zutritt zur genutzten Garage wird nicht ermöglicht, die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und amtlichen Unterlagen.
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.06.1962 (BauNVO 1962) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO)
Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung vom 17.10.1957
in den jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben

Unterlagen des Auftraggebers: Abdruck des Grundbuchs von Zeven Blatt 6095 (ohne Abteilung III) vom 26.10.2022

Vom Verfasser beschaffte Auskünfte und Unterlagen: Objektfotos und Aufzeichnungen vom 22.11.2022
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2022)

Schriftliche Auskunft des Landkreises über Altlasten vom 16.11.2022

Schriftliche Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) mit Baulistenblättern vom 17.11.2022

Kopien von Bauunterlagen aus der Bauakte des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 19. und 20.12.2022
Lageinformationen vom 04.01.2023

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 und der Metropolregion Hamburg unter geoportal.metropolregion.hamburg.de

Auskunft der Samtgemeinde Zeven hinsichtlich des Baurechts vom 02.01.2023 mit Internet-Download des Bebauungsplans unter http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/pdf_bplan_row/Zev_019.pdf

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 Rauminhalt 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] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar.* 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [2] 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.* 9., aktualisierte Auflage. Köln: Reguvis, 2020. – ISBN 978-3-8462-1070-3

1.1 Wichtigste Ergebnisse

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Grundbesitz, der sich aus den zwei Grundstücken laufende Nummer 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von Zeven Blatt 6095 zusammensetzt.

Beim **Grundstück laufende Nummer 1** handelt es sich um das **246 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Flurstück 405** der Flur 7 der Gemarkung Zeven, Am Rehmenfeld 36.

Bei der Eintragung **laufende Nummer 2** des Bestandsverzeichnisses handelt es sich um **1/22stel Miteigentumsanteil an dem 771 m² großen Garagengrundstück** Flurstück 339 der Flur 7 der Gemarkung Zeven, Am Rehmenfeld. Dieses Grundstück gliedert sich in zwei Garagenreihen mit insgesamt $2 \times 11 = 22$ Garagen und einen unbebauten Garagenhof.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert und, beim Reihenhausgrundstück, auch am Sachwert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB (jedoch ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.11.2022 des im Grundbuch von Zeven Blatt 6095 eingetragenen **Grundbesitzes**

laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses in 27404 Zeven, Am Rehmenfeld 36, Gemarkung Zeven, Flur 7, Flurstück 405 auf

212.000,- €

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

und **laufende Nummer 2** des Bestandverzeichnisses in 27404 Zeven, Am Rehmenfeld, Gemarkung Zeven, Flur 7, Flurstück 339 (1/22stel Miteigentumsanteil) auf

3.000,- €

(in Worten: dreitausend Euro)

Der **Gesamt-Verkehrswert** (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB der im Grundbuch von Zeven Blatt 6095 eingetragenen Grundstücke beträgt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.11.2022 folglich

215.000,- €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Laut Angabe der anwesenden Beteiligten sind weder Mieter noch Pächter vorhanden.
- zu 3) Nach Angabe des anwesenden Beteiligten wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu 4) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht mitgeschätzt sind.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (Serpula Lacrymans) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. werden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- zu 6) Das Grundstück laufende Nummer 1 ist mit fünf Baulisten belastet. Die Baulisten werden bei der Bewertung berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen auch Baulisten, die das Objekt begünstigen. Nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig.
- zu 7) Es wird auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergeben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; die Flurstücke sind im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Die Zuwegung von der öffentlichen Straße zum gegenständlichen Reihenhausgrundstück erfolgt über die benachbarten Reihenhausgrundstücke. Die Zuwegung ist nur über entsprechende Baulisten abgesichert.

Basisdaten	
Bewertungsgegenstand	1) Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus 2) 1/22 Miteigentumsanteil an einem Garagengrundstück
Lage	1) Am Rehmenfeld 36, Zeven 2) Am Rehmenfeld, Zeven
Auftraggeber	Amtsgericht Zeven
Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	22.11.2022
Qualitätsstichtag	22.11.2022
Tag der Ortsbesichtigung	22.11.2022
Abschluss der Recherchen	05.01.2023
Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale	
Grundstücksgrößen	1) 246 m ² 2) 771 m ²
Gebäudeart	1) Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss u. nicht ausgebauem Dachgeschoss 2) 2 Reihen mit 11 Garagen je Reihe = 22 Garagen
Ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	1) ca. 1967
Brutto-Grundfläche (DIN 277), Bereich a+b	1) ca. 248 m ²
Wohnfläche (inkl. gedecktem Freisitz)	1) ca. 100 m ²
Anzahl der Zimmer (DIN 283)	1) ca. 4 Zimmer
Anzahl der zugehörigen Kfz-Stellplätze	2) 1
Wichtigste Ergebnisse	
Bodenwert, gerundet	1) 26.000,- €
Grundstückssachwert (vorläufig)	1) 134.924,- €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1) 1,6
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorläufig)	1) 215.878,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	1) - 3.750,- €
Zubehör	1) 150,- €
Sachwert des Grundstücks, gerundet	1) 212.000,- €
Vergleichswert des Grundstücks, gerundet	1) 212.000,- € 2) 3.000,- €
Verkehrswert	1) 212.000,- € 2) 3.000,- €
Gesamt-Verkehrswert	215.000,- €
Verhältnis Gesamt-Verkehrswert zu Wohnfläche	1+2) 2.150,- €/m ²
Verhältnis Bodenwert zu Verkehrswert	1) 0,12

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 evtl. vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden nur die männliche Form verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint.

2 Grundstück – Befund

Das in Abbildung 1 blau markierte Grundstück laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Hinzu kommt 1/22tel Miteigentumsanteil an dem in Abbildung 1 orange markierten Garagengrundstück laufende Nummer 2.

Von immobilienpool.de bereitgestellt –
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Abbildung wurde für
Veröffentlichung im Internet
entfernt

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuchamt: Amtsgericht Zeven

Grundbuch von: Zeven

Blatt: 6095

Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 1

Straße / Hausnummer: Am Rehmenfeld 36

PLZ / Ort: 27404 Zeven

Landkreis: Rotenburg (Wümme)

Bundesland: Niedersachsen

Katasteramt: Bremervörde, LGLN

Gemarkung: Zeven

Flur: 7

Flurstück: 405

Nutzung: Wohnbaufläche (offen)

Grundstücksgröße: 246 m²

Bestandsverzeichnis: laufende Nummer 2

Straße / Hausnummer: Am Rehmenfeld

PLZ / Ort: 27404 Zeven

Landkreis: Rotenburg (Wümme)

Bundesland: Niedersachsen

Katasteramt: Bremervörde, LGLN

Gemarkung: Zeven

Flur: 7

Flurstück: 339

Nutzung: Wohnbaufläche (offen)

Grundstücksgröße: 771 m²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung: Grundstück lfd. Nr. 1 (Flurstück 405 Am Rehmenfeld 36)

Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist überwiegend in massiver Bauweise errichtet worden.

Grundstück lfd. Nr. 2 (Flurstück 339, Am Rehmenfeld)

2 Reihen mit 11 Garagen je Reihe = 22 Garagen. Die Garagen sind, sofern ersichtlich, in überwiegend massiver Bauweise errichtet worden.

Nutzungen in der Straße: Wohnbebauung

Nutzungen im Ortsteil: Gemischte Bebauung

Vorh. Maß der Bebauung: Auf Grundlage der Angaben in den amtlichen Unterlagen gemäß BauNVO 1962
Vollgeschosse: II (Reihenhausgrundstück)

Immissionen: Belastungen durch Straßenverkehr auf den an- und umliegenden Straßen (Wohngebiet ist „Tempo-30-Zone“). Stärkere Immissionen durch die östlich und westlich gelegenen, sporadisch befahrenen Bahnstrecken werden derzeit nicht erwartet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Reihenhausgrundstück ist nur zum Teil eingefriedet. Das gegenständliche Reihenmittelhaus und die beiden Nachbarhäuser teilen jeweils die Wohnhaustrennwand. Zudem besteht durch die rückwärtigen Schuppen und die Terrassenüberdachung Grenzbebauung. Die Garagen des Garagengrundstücks sind an die jeweiligen Grundstücksgrenzen gebaut. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Allgemein

Die Stadt Zeven hat 13.828 Einwohner und liegt in der Mitte des Städtedreiecks Hamburg, Bremen und Bremerhaven. Zeven ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde, zu der neben Zeven auch die Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen gehören. Die Samtgemeinde zählt insgesamt 23.132 Einwohner. Die Kleinstadt Zeven liegt im niedersächsischen Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Landkreis hat 165.001 Einwohner und liegt im Einzugsgebiet Hamburgs, in dessen Metropolregion er auch liegt, sowie in den Einzugsbereichen Bremens und Bremerhavens (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2021, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

In Zeven finden sich alle gängigen Schultypen (Gymnasium, Berufsbildende Schulen mit Fachgymnasium Wirtschaft & Technik, Real-, Haupt- und Grundschulen). Das Samtgemeindegebiet ist durch ein Netz von Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen verhältnismäßig gut erschlossen. Wichtigste Verkehrsadern sind die Bundesstraße 71 und die Autobahn A 1 Hamburg – Ruhrgebiet – Köln (Autobahnabfahrten Bockel, Elsdorf und Sittensen). Zeven hat über die umliegenden Bahnhöfe in Rotenburg (Wümme), Scheeßel und Tostedt Anschluss an das regionale Netz der Deutschen Bahn (Hauptstrecke Hamburg–Bremen). Die nächsten Flughäfen befinden sich in Bremen und Hamburg.

Zeven ist Mittelzentrum, Verwaltungszentrum und Industriestandort. Gewerbliche Schwerpunkte sind die Nahrungsmittelindustrie, der Maschinen- und Anlagenbau und die Kautschukindustrie. Zahlreiche Zuliefer- und Servicebetriebe sowie Gewerbeunternehmen aus Handel und Handwerk prägen den Standort. Zeven ist zugleich Stand- und Wohnort der Bundeswehr in Seedorf. Die Arbeitslosenquote im Kreis Rotenburg (Wümme) betrug im Oktober 2022 im Durchschnitt 3,4 %. Damit lag der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 5,4 % und dem Bundesdurchschnitt von 5,3 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/>). Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag 2019 bei 64.492 € je Erwerbstätigen, was etwa 84,6 % des Bundesdurchschnitts entspricht (Quelle: IHK Stade unter <https://www.stade.ihk24.de>). Die Kaufkraft in der Samtgemeinde Zeven lag 2018 bei 22.116 € je Einwohner und damit rund 2,2 % unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt von 22.625 Euro je Einwohner (Quelle: Bericht „Kommunen im Wettbewerb“ der IHK Stade, Seite 85). Die Steuer-Hebesätze liegen zum Wertermittlungsstichtag in der Stadt Zeven für die Grundsteuer A bei 500 %, für die Grundsteuer B bei 390 % und für die Gewerbesteuer bei 380 %. Die Stadt Zeven kann auf eine insgesamt sehr positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3). Für Zeven wird erwartet, dass die Bevölkerung, entgegen dem Landes- und Bundestrend im ländlichen Raum, bis 2030 stabil bleibt¹.

Von Immobilienpool.
Weitergabe an Oder
Dritte ist untersagt.

Ortslage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem Mitte/Ende der 1960er-, Anfang der 1970er-Jahre entstandenen Reihenhausgebiet (Am Rehmenfeld/Kronshusen/Hermann-Allmers-Weg/Wilhelm-Raabe-Weg südlicher Teil) im westlichen Teil von Zeven. Es liegt nördlich der Landesstraße 122 zwischen zwei Bahnstrecken. Das Reihenhausgebiet wird im Abschlussbericht des am 11.11.2014 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts Zeven 2030 als eines von zwei Wohngebieten „identifiziert, in denen in Zukunft Maßnahmen der sozialen Stadt zur Stabilisierung und Aufwertung erforderlich werden können, da sich hier Nachteile aufgrund von baulichem Zustand, mangelnder Freiraumgestaltung und sozialen Missständen zu entwickeln scheinen.“

Das Reihenmittelhausgrundstück weist eine Nordost-Südwest-Ausrichtung auf, wobei der Garten nach Südwesten hin liegt. Die nähere Umgebung weist überwiegend Reihenhausbebauung und Garagen auf. Das Garagengrundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Reihenhausbebauung, einem weiteren Garagengrundstück und einem Spielplatz. Die Einrichtungen des täglichen und gelegentlichen Bedarfs befinden sich überwiegend in der näheren Umgebung bzw. im Stadtkern.

Entfernung – alle Angaben ungefähre Werte

ÖPNV-Haltestelle	Bremer Straße/Kronshusen	½ km
Bahnhof	Scheeßel	25 km
	Rotenburg (Wümme)	26 km
	Tostedt	35 km
Stadtzentrum	Zeven	1½ km
	Bremen	59 km
	Hamburg	82 km
Autobahn A 1	AS Elsdorf	10 km
	AS Bockel	13 km
Internationaler Flughafen	Bremen	57 km
	Hamburg	90 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	31 km
	Weser-Park Bremen	45 km
	Phoenix Center HH-Harburg	58 km
Nächstes Krankenhaus	OsteMed Klinik Bremervörde	27 km
	Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg (Wümme)	27 km
Nächste Kindertagesstätte	Evangelische Kindertagesstätte „Vituszwerge“	1 km
Nächste Grundschule	Grundschule Klostergang (Außenstelle Lühnenfeld)	1½ km
	Grundschule Klostergang (Klostergang 4)	1½ km

Gesamturteil Wohnlage: **Einfache bis mittlere Wohnlage**

Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

2.4 Grundstücksform und Topografie

Grundstück lfd. Nr. 1 – Flurstück 405 – Reihenmittelhaus

Wegefront/mittlere Breite: ca. 6 m

Mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße: 246 m²

Grundstücksform: nahezu rechteckig, zur Straße hin schräg abgerundet

Topografische Lage: nahezu ebenes Gelände

Grundstück lfd. Nr. 2 – Flurstück 339 – Garage/Parken

Straßenfront: ca. 21 m

Mittlere Tiefe: ca. 38 m

Grundstücksgröße: 771 m²

Grundstücksform: nahezu rechteckig

Topografische Lage: nahezu ebenes Gelände

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund: soweit augenscheinlich ersichtlich normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente über Altlasten bzw. schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Die Grundstücke sind 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

Darstellung im Flächen- nutzungsplan: Wohnbaufläche (W)

Festsetzungen im Bau- bauungsplan: Die Grundstücke liegen im Bereich des seit dem 11.11.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Cronshusen Teil I“, 1. Änderung. Demnach liegt das Reihenhausgrundstück in einem reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO 1962. Das Maß der baulichen Nutzung muss zwingend zwei Vollgeschosse betragen und ist auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 begrenzt. Die offene Bauweise ist vorgeschrieben. Außerhalb des Baufensters ist für die Grundstücksfläche – neben der privaten Zuwegung – die Nutzung als private Freifläche festgesetzt.

Für das Garagengrundstück sind für die Baufenster eine Garagennutzung festgesetzt, für den Bereich zwischen den Baufenstern bis zur Straße eine Nutzung als Verkehrsfläche (Garagenhof), sonstige Flächen als Grünfläche.

Die Baufenster und Straßenbegrenzungen sowie weitere Festsetzungen können dem Auszug aus dem Bebauungsplan im Anhang entnommen werden.

Entwicklungsstufe: Bebaute Grundstücke im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Künftige Entwicklungen: Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Eintragungen im Bau- lastenverzeichnis: Das gegenständliche Reihenmittelhausgrundstück laufende Nr. 1 ist mit drei Baulasten im Sinne des § 81 NBauO belastet, das Garagengrundstück laufende Nr. 2 mit einer. Kopien der Baulastenblätter finden sich im Anhang des Gutachtens.

Baulisten, die das Reihenmittelhausgrundstück belasten

Die Baulast laufende Nummer 1 des Baulistenblattes 963 sichert den nordwestlich gelegenen Nachbarflurstücken 404–399, Am Rehmenfeld 38–48, die ebenfalls mit Reihenhäusern bebaut sind, die Zugänglichkeit über das gegenständliche Grundstück. Die Baulast verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des Reihenhausgrundstücks, den Bau, die Unterhaltung und die zweckentsprechende Benutzung des Zugangs dauernd mindestens zu dulden, so dass der Zu- und Abgangsverkehr sowie der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind. Dies betrifft einen ca. 1,50 m breiten Weg entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (siehe hierzu die Kopie des betreffenden Baulistenblattes mit Zeichnung im Anhang des Gutachtens).

Die Baulast laufende Nummer 2 des Baulistenblattes 963 verpflichtet den Eigentümer, den nordwestlich gelegenen Nachbarflurstücken 404–399, Am Rehmenfeld 38–48, Teilflächen des Grundstücks für Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung zu stellen. Die Baulast verpflichtet den jeweiligen Eigentümer des Reihenhausgrundstücks, die vorschriftsmäßige Errichtung, Unterhaltung und die zweckentsprechende Benutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen dauernd mindestens zu dulden (siehe hierzu die Kopie des betreffenden Baulistenblattes mit Zeichnung im Anhang des Gutachtens).

Die Baulast laufende Nummer 4 des Baulistenblattes 963 verpflichtet den jeweiligen Eigentümer, bei einer Bebauung seines Grundstückes an die Grenze zum Grundstück Zeven, Am Rehmenfeld 34, Flurstück 406 der Flur 7 der Gemarkung Zeven, zu bauen und zwar entsprechend der Lage, den Abmessungen und der Nutzung, die das künftige Nachbargebäude an dieser Grenze hat (siehe hierzu die Kopie des betreffenden Baulistenblattes mit Zeichnung im Anhang des Gutachtens).

Baulast, die das Garagengrundstück belastet

Die Baulast laufende Nummer 1 des Baulistenblattes 1036 sichert die Zusammengehörigkeit der Flurstücke 339 und 340 der Flur 7 der Gemarkung Zeven als ein einheitliches Baugrundstück

(sogenannte „Vereinigungsbaulast“). Siehe hierzu auch Baulastenblatt im Anhang.

Begünstigende Baulisten

Zudem bestehen auch entsprechende begünstigende Baulisten (Sicherung der Zuwegung und Errichtung, Unterhaltung und Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen, eine entsprechende Vereinigungsbaulast auf dem Nachbargrundstück)

Denkmalschutz:

Die Flurstücksnachweise enthalten keine Hinweise darauf, dass die Grundstücke in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten sind. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundbuch und die Flurstücksnachweise enthalten keine Hinweise darauf, dass die Grundstücke derzeit in ein Umlegungs-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen ist. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.

Besonderes Städtebaurecht: Nach Auskunft der Stadt Zeven sind die Grundstücke derzeit nicht eine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

Im Grundbuch gesicherte Belastungen: lfd. Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 21.07.2022

Hinweis:

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, siehe Kapitel 1.2. Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung III sind weder aufgeführt noch berücksichtigt.

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.

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

2.8 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigte Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)	
Straßenausbau:	im Objektbereich Asphaltfahrbahn mit Parkstreifen, gepflasterte Fußwege, Straßenlaternen	
Höhenlage zur Straße:	Reihenhausgrundstück:	normal
	Garagengrundstück:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Reihenhausgrundstück: Gas, Wasser, Strom, Telefon Schmutzwasserkanal	
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 vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.	

3 Gebäude – Befund

Das Grundstück laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses (Flurstück 405) ist mit einem Reihenmittelhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoß bebaut. Das Reihenmittelhaus hat ein Satteldach und wurde in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise erstellt.

Das Grundstück laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 339) ist mit zwei Garagenreihen bebaut. Jede Garagenreihe besteht aus elf Einzelgaragen. Die Garagen wurden, sofern ersichtlich, in überwiegend massiver Bauweise errichtet.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr: 1967 (Jahr der Fertigstellung/Ingebrauchnahme)

Bauzahlen: **Brutto-Grundfläche (a+b) gemäß DIN 277**

Reihenmittelhaus ca. 248 m² BGF

Wohnfläche

Reihenmittelhaus Wohnung im Erd- und Obergeschoß: ca. 95,0 m² Wohnfläche
Gedeckter Freisitz (gartenseitig)²: ca. 4,8 m² Wohnfläche
Hinzu kommen die Nutzflächen des Vollkellers, des Dachbodens sowie des Gartenhauses und der Garage.

Hinweis: Die Bauzahlen wurden überwiegend den amtlichen Unterlagen entnommen bzw. auf Grundlage der amtlichen Unterlagen ermittelt und nur stichprobenweise überprüft. Die tatsächlichen Maße können deshalb leicht abweichen. In der Wohnflächenberechnung des Bauantrags wurden die Loggia mit der Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet, so dass von einer Wohnflächenermittlung nach Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) ausgegangen werden kann³. Der gedeckte Freisitz wurde wohnwertabhängig mit einem Viertel seiner anrechenbaren Grundfläche berücksichtigt.

² Nebenrechnung $(5,90 \text{ m} \times 3,70 \text{ m} - 1,22 \text{ m} \times 3,77 \text{ m}) \times \frac{1}{4} = 4,82 \text{ m}^2$, gerundet 4,8 m²

³ Denn gemäß der bei der Planung ebenfalls üblichen DIN 283 wird die Grundfläche gemäß Abschnitt 2.2.3 genau zu einem Viertel der Wohnfläche angerechnet

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das gegenständliche Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer, wurde jedoch zuvor augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung bietet sich unter den gegebenen Umständen nicht an.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Beim gegenständlichen Reihenmittelhaus handelt es sich um eine Wohnung mit ca. 4 Zimmern und mit rund 95 m² Wohnfläche zzgl. etwa knapp 5 m² Wohnfläche der überdachten Terrasse (sogenannter „gedeckter Freisitz“, der mit einem Viertel seiner anrechenbaren Grundfläche berücksichtigt wird). Hinzu kommen die Nutzflächen des Vollkellers, des Dachbodens sowie des überdachten Fahrradschuppens und der Garage.

Der tatsächliche Grundriss des Reihenmittelhauses weicht geringfügig von dem Grundriss ab, der in den genehmigten Bauzeichnungen dargestellt ist. So ist u. a. die Trennwand zwischen Küche und Wohnzimmer etwas versetzt, sodass die Küche etwas größer und das Wohnzimmer entsprechend kleiner ist. Darüber hinaus ist die gartenseitig vorhandene Terrasse mit Kelleraußentreppe auf der gesamten Trauflänge etwa 4,70 m - 1,00 m = 3,70 m tief überdacht. Auf dem südöstlichen Gartenteil des Reihenhausgrundstücks steht zudem ein kleines Gartenhaus.

Die Wohnung wird über den Haupteingang an der nordöstlichen Traufseite betreten. Der Windfang erschließt das Gäste-WC, die sich anschließende Diele die Küche, das Wohnzimmer sowie Keller- und Obergeschoss. Vom Wohnzimmer aus gelangt man zum gedeckten Freisitz und zum sich anschließenden Garten. Die Diele im Obergeschoss erschließt drei Wohn-/Schlafzimmer und das Bad. Der Balkon wird über das große Elternschlafzimmer betreten. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss erreicht man über eine Holz-Einschubtreppe von der Obergeschoss-Diele aus. Im Keller erschließt der Kellerflur den kleinen Waschraum (unter Eingangsbereich), den Heizungsraum, in dem sich die Gas-Heizungsanlage befindet (Öltank nicht (mehr) vorhanden) sowie den großen Kellerraum mit Außentreppe zum Garten.

Die Funktionalität des Grundrisses entspricht in etwa dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Standard für Reihenhäuser. Dabei entspricht insbesondere das Bad im Obergeschoss jedoch kaum noch den heutigen Wohnansprüchen hinsichtlich der Größe. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl werden der Grundriss und das mögliche Raumprogramm hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit beim Wertermittlungsobjekt als ausreichend bewertet. Die Belichtung durch Tageslicht der Räume ist insgesamt befriedigend. Eine ausreichende Belüftung ist möglich.

3.4 Baubeschreibung Reihenmittelhaus

Reihenmittelhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoß. Das Gebäude ist in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise erstellt. Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden aus den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	nach statischen Erfordernissen aus Beton *
Keller:	voll unterkellert
Keller- und Außenwände:	massiv *
Außenfassade:	Verblendmauerwerk (rot, grau verputzt), südwestliche Traufseite verputzt (gelb)
Innenwände:	überwiegend massiv
Decken:	massiv
Dach:	Satteldach mit Beton-Dachsteinen gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppen:	zum Kellergeschoß: massiv zum Obergeschoß: massiv, mit PVC-Belag zum Dachgeschoß: Holzeinschubtreppe

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	Kellergeschoß: Beton/Estrich Erdgeschoß: Terrasse plattierte/gepflastert, tlw. gefliest, tlw. Laminat o. Ä. Obergeschoß: Bad gefliest, ansonsten Estrich Dachgeschoß: Beton/Estrich
Außenfenster:	Wohnbereich: Kunststoff-Fenster und -Fenster-Tür-Elemente mit Wärmeschutzverglasung (3-fach, modernisiert geschätzt in 2012); einfachverglaste Kellerfenster, Metall-Dachluke

Türen: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasfüllungen (modernisiert), zur Kelleraußentreppe Holztür mit Drahtglasfüllung. Innen zum Heizungsraum Metalltür, ansonsten meist leichte Innentüren in Holzzargen, zum Teil mit Oberlicht.

Innenansichten: Die Innenseiten der Wände und Decken in den Wohnräumen sind überwiegend tapziert und gestrichen. Die Wände im Gäste-WC sind halbhoch gefliest, darüber tapziert. Die Wände im Bad sind raumhoch gefliest. Die Mauerwerkswände im Keller sind von innen überwiegend mit Fugenglattstrich versehen und, wie die Decken, gestrichen.

Sanitäre Anlagen: Gäste-WC mit Waschbecken und WC (modernisiert). Bad mit Waschtisch, Badewanne und WC (modernisiert). Hausanschluss-Waschraum im Keller mit entsprechenden Anschlüssen und Waschbecken.

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Heizung/Warmwasser: Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über die Zentralheizung im Keller (Hersteller Junkers, Gas-Brennwert-Kombigerät Typ ZBS 16/83S2-MR A21, Fertigungsdatum Oktober 2005). Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen.

Elektroinstallation: baujahrtypische Anzahl an Steckdosen, Sicherungen und Lichtauslässen, z. T. Deckenleuchten

Hinweis: Eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Keller-Außentreppe, Keller-Lichtschächte, Eingangsvordach, Terrassenüberdachung.

3.5 Baubeschreibung Garage

Von den Eigentümern wird die von der Straße aus gesehen dritte Garage der rechten Garagenreihe genutzt. Die Garage ist in überwiegend massiver Bauweise erstellt. Sie verfügt über ein Metall-Schwingerstor. Der Innenraum konnte nicht besichtigt werden. Das Pultdach ist mit Wellplatten gedeckt, wobei ein Käufer aufgrund des augenscheinlichen Baujahres davon ausgehen wird, dass es sich um Asbestzementwellplatten handelt. Die Außenfassade ist vorne und seitlich überwiegend mit Ziegelmauerwerk verbunden.

3.6 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Der Weg vor dem Haus und Teile der Gartenflächen auf dem **Reihenmittelhausgrundstück** sind plattierte. Die Gartenfläche ist mit Zäunen bzw. einer Holzpergola eingefriedet. Ansonsten weist das Grundstück, soweit erkennbar, übliche Außenanlagen auf.

Die Zufahrt und der Garagenhof des **Garagengrundstücks** sind befestigt. Das Grundstück weist in Teilbereichen eingefriedete.

3.7 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude 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 für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Die fest installierte Satellitenempfangsanlage wird dem Grundstückszubehör zugeordnet.

Die vorhandene Einbauküche wurden offensichtlich aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen/Baukastenmodulen mit Elektrogeräten zusammengefügt, wobei hier augenscheinlich nur jeweils die Arbeitsplatte und teilweise Blenden den Raummaßen angepasst wurden.

Die Einbauküche wird von ihrer technischen und qualitativen Ausführung und von der Eigenart ihrer Einfügung (vgl. hierzu u. a. Holch DGVZ 1998, 65) und der Verkehrsanschauung weder als wesentlicher Bestandteil des Wohngebäudes nach § 94 Abs. 2 BGB noch als Zubehör eingruppiert und deshalb nicht mitbewertet.

3.8 Energetische Qualität

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Reihenmittelhauses weist – bis auf die modernisierten Außenfenster und -türen im Erd- und Obergeschoss, dem Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch vergleichsweise geringe Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

Die energetische Qualität wird außerdem u. a. durch Wärmebrücken, wie die auskragenden Betondecken im Balkon-/Loggiabereich, negativ beeinflusst. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden hierzu nicht angestellt.

Pflichten zu Nachrüstungen bei Anlagen und Gebäuden gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Weder am Dach noch an der Geschossdecke zum unbeheizten Dachgeschoss sind nachträgliche Dämmmaßnahmen erkennbar. Der Aufbau der obersten Geschossdecke zum nicht ausgebauten Dachgeschoss wurde nicht genau überprüft, da dies z. T. eine Bauteilöffnung bzw. weitergehende, eventuell zerstörende Untersuchungen nötig gemacht hätte. Ein Kaufinteressent wird dem Augenschein nach bei seinen Kaufpreisüberlegungen davon ausgehen, dass das Dämmniveau der Geschossdecke oberhalb der beheizten Bereiche zum unbeheizten Dachboden nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 : 2013-02 (siehe § 47 GEG) entspricht und daher die Decke (oder das Dach) nachträglich zu dämmen ist.

Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind mir nicht aufgefallen (§ 71 GEG).

Das Gas-Brennwertgerät muss derzeit nicht verpflichtend nachgerüstet werden (§ 72 GEG).

Hinweis: Die Ausführungen zu Nachrüstpflichten bedeuten nicht, dass eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik nicht sinnvoll sein könnte. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Dämmschichten und Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

3.9 Baumängel und Bauschäden

Die Dachrinne des Reihenmittelhauses ist an der nordöstlichen Traufseite defekt. An der Innenwand im Treppenbereich EG/OG zu den Nassräumen ist ein Fleck ersichtlich, wobei es sich augenscheinlich um Schmutz und Wasserränder handelt. Eine stärkere Durchfeuchtung oder Fäkalgeruch werden zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt.

Die Dachdeckung der vom Eigentümer genutzten Garage konnte innenseitig nicht inspiziert werden, sie neigt sich jedoch augenscheinlich dem Ende ihrer technischen Nutzungsdauer entgegen. Ferner weisen die Gebäude baujahresgemäße, kleinere Schäden auf.

Hinweise

Für die Wertermittlung wird eine marktangepasste Wertminderung auf Grundlage der vermutlichen Schadenursache(n) ermittelt. Vor einer Sanierungsmaßnahme sollte in jedem Fall eine detaillierte Bauwerksanalyse durch den ausführenden Fachbetrieb bzw. Planungsingenieur durchgeführt werden, um die genaue Schadenursache und das genaue Leistungsspektrum der Schadensanierung festzulegen. Falls Baumaßnahmen erforderlich werden, die über die Behebung der erkennbaren, vereinzelt vorhandenen Schäden hinausgehen, so kann dies den ermittelten Wert verringern. 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.

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Das Reihenhaus befindet sich insgesamt gesehen in einem baujahresgemäßen, normalen Bau- und Erhaltungszustand (sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend), die Garage, sofern ersichtlich, in einem ausreichenden Bau- und Erhaltungszustand. Die Ausführungsqualität ist insgesamt mittelmäßig, z. T. auch nur einfach (einfach – mittelmäßig – gut – sehr gut). Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich, sofern ersichtlich, insgesamt gesehen in einem noch normalen Bau- und Erhaltungszustand.

3.11 Miet- oder Pachtverhältnisse

Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich leer. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angabe des anwesenden Beteiligten 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 Besonderheiten

Ohne Baugenehmigungsverfahren erstellte/geänderte Anlagen

Der Bau der gartenseitig an das Reihenhaus angebauten Terrassenüberdachung (gedeckter Freisitz) und der Bau des Gartenhauses auf dem rückwärtigen, südwestlichen Teil des Reihenhausgrundstücks wurden der Bauaufsichtsbehörde nach Aktenlage nicht angezeigt. Für die Wertermittlung stellt sich die Frage nach der Legalität dieser Anlagen. Denn u. a. ist bei der Wertermittlung die zulässige Nutzung zugrunde zu legen (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Frage nach der Legalität baulicher Anlagen ist jedoch rechtlicher Natur. Sie kann und darf daher von mir nicht beantwortet werden. Verbindliche Aussagen zur Legalität können nur von der Bauaufsichtsbehörde getroffen werden. Der Befundsachverhalt soll aber nachfolgend sachverständig eingeordnet werden, um die Schlussfolgerungen für die Wertermittlung nachvollziehbar zu machen.

Gartenhaus

Der rückwärtige Grundstücksteil ist im Bebauungsplan als „nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Freifläche)“ festgesetzt. Ein Kaufinteressent wird aufgrund dieses Umstandes das Gartenhaus auf dem rückwärtigen Grundstücksteil als formell und materiell illegal einstufen. Formell illegal ist ein Vorhaben, wenn es ohne die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung errichtet wird oder errichtet worden ist oder wenn zwar eine Genehmigung eingeholt worden ist, das Vorhaben aber hiervon abweicht (sogenannter „Schwarzbau“). Von materieller Illegalität spricht man, wenn das Vorhaben den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts widerspricht.

Am Grundstücksmarkt wird das Gartenhaus bei der Kaufpreisbildung deshalb kaum einen wertrelevanten Einfluss haben. Zwar bedeuten die baulichen Anlagen einen Nutzungsgewinn, aber ein potenzieller Käufer wird dies den Kosten für eine Beseitigung der Anlagen bei einer Beanstandung entgegenstellen. Aufgrund dieser Sichtweise am Grundstücksmarkt bleibt diese bauliche Anlage bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Terrassenüberdachung

Gemäß Anhang Nr. 1.8 zu § 60 Abs. 1 NBauO können Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 m² Grundfläche verfahrensfrei errichtet werden. Teilnehmer am Grundstücksmarkt werden daher keine bauaufsichtlichen Eingriffe erwarten.

4.2 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die Preise für individuelles Wohnbauland sind von 2010 bis 2021 im Landkreis Rotenburg (Wümme) um durchschnittlich 71 % gestiegen (siehe Abbildung 5).

Dabei gibt es deutliche regionale Unterschiede. So ist z. B. der Bodenrichtwert in der gegenständlichen Lage in Zeven vom Stichtag 01.01.2011 bis 01.01.2022 nur um ca. 40 % (von 75 €/m² auf 105 €/m²) gestiegen.

Eine Indexreihe für Wohnhäuser mit dazugehöriger Umrechnung der Kaufpreise auf ein ge normtes Objekt mit gleichbleibend durchschnittlichen Merkmalen wurde für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Der Niedersächsische Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime im Bereich mittleres Niedersachsen, zu dem auch Zeven gehört, ist jedoch ein deutlicher Indikator für die positive Preisentwicklung. So ist der Index vom I. Quartal 2011 bis zum IV. Quartal 2021 um insgesamt 122 % gestiegen, das Preisniveau hat sich also im vergangenen Jahrzehnt mehr als verdoppelt.

Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird als stabil eingeschätzt, ist aber von erheblichen Unsicherheiten geprägt. So hinterlassen die anhaltend hohe Inflation, stark gestiegene Bauzinsen und erschwerende Finanzierungen Spuren auf dem Immobilienmarkt und setzen die Preise von Wohnimmobilien zunehmend unter Druck.

So wird für Eigenheime (dazu gehören Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in ganz Niedersachsen vom Gutachterausschuss von Januar (Indexwert 176,54) bis Juni 2022 (Indexwert 184,06) zwar noch ein Preisanstieg von etwa 4,3 % festgestellt. Seitdem fallen jedoch die Preise und liegen im Oktober 2022 (Indexwert 172,30) bereits etwa 2,4 % unter dem Niveau von Januar 2022 (vgl. <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/aktuell/einundzweifamilienhaeuser/> ; Abruf am 05.01.2023). Auch eine Kaufzurückhaltung bei Reihen- und Doppelhäusern kann in Niedersachsen festgestellt werden. So wurde im Oktober 2022 nur 593 Verkäufe registriert, der tiefste Wert im veröffentlichten Auswertezzeitraum Januar 2017 bis Oktober 2022 (vgl. <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/aktuell/reihenhausdoppelhaushaelfte/> ; Abrufdatum 05.01.2022),

Positiv auf die Vermarktungsfähigkeit des Reihenhausgrundstücks und des Miteigentumsanteils am Garagengrundstück wirkt sich meines Erachtens insbesondere

- die marktgängige Größe und
- die bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen aus.

Negativ wirken sich dagegen insbesondere

- die geringwertige Wohnlage,
- der zum Teil unvorteilhafte Grundriss,
- die zum Teil geringe energetische Qualität der Gebäudehülle sowie
- die augenscheinlich (bald) fällige Instandsetzung der Dächer von Reihenhaus und Garage aus.

Das Reihenhausgrundstück und der Miteigentumsanteil am Garagengrundstück wird bei einem entsprechenden Vermarktungszeitraum und einer entsprechenden Preisgestaltung normal (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) zu platzieren sein, trotz der festzustellenden Kaufzurückhaltung, da es sich um eine vergleichsweise „bezahlbare“ und damit für viele Käuferkreise interessante Immobilie handelt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Käufer von Reihenhäusern und Miteigentumsanteilen an Garagengrundstücken orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass geeignete Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser bzw. eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten für Garagen aus dem betreffenden Gebiet vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung das (indirekte) Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) angewendet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist u. a. für Immobilien geeignet, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Dies ist hier üblicherweise der Fall, sodass für das Reihenmittelhausgrundstück vergleichend auch der Sachwert ermittelt. Hier liegen vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktoren vor, die auf das Objekt anwendbar sind. Allerdings ist das Baupreisniveau – im Gegensatz zu den Immobilienpreisen – außergewöhnlich stark angestiegen. So lag der Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes im für den Stichtag relevanten IV. Quartal 2021 bei 132,3, im III. Quartal 2022 bei 151,0, ein Anstieg um rund 14,1 %. Deshalb wird der Sachwert abweichend vom Sachwertmodell des Gutachterausschusses mit dem Indexwert für den Stichtag relevanten IV. Quartal 2021 berechnet und die antizipierte Wertsteigerung im Marktanpassungsfaktor berücksichtigt. Aufgrund dieser Abweichung wird der Sachwert nur zur Überprüfung des Vergleichswerts herangezogen.

Da bei Reihenhäusern die Erzielung von Erträgen üblicherweise nur eine untergeordnete Rolle spielt, da sie von potenziellen Erwerbern überwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt werden, wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) verzichtet.

Zur Bodenwertermittlung kommt gemäß § 40 Abs 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zur Anwendung.

4.4 Wertermittlung 1/22stel Miteigentumsanteil an Garagengrundstück

Der 1/22stel Miteigentumsanteil am Garagengrundstück mit insgesamt 22 Garagen wird von Marktteilnehmern ähnlich wie eine Einzelgarage im Teileigentum gesehen und bewertet. Aktuelle Auswertungen für Garagenstellplätze für den Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen nicht vor. Aktuelle Preise von Einzelgaragen (Weiterverkauf) im Nachbarlandkreis Stade liegen bei durchschnittlich 7.500 €, in den Nachbarlandkreisen Verden und Heidekreis bei durchschnittlich 5.000 €.

Für den gegenständlichen 1/22stel Miteigentumsanteil am Garagengrundstück wird unter Berücksichtigung des äußeren Anscheins und des augenscheinlichen Instandhaltungsstatus ein Vergleichswert von 3.000 € geschätzt.

Vergleichswert Grundstück lfd. Nr. 2 (1/22stel Miteigentumsanteil): 3.000 €

4.5 Bodenwert Reihenhausgrundstück

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 (vgl. § 26 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. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksge- stalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbau Land** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2022 = 105 €/m²

Das Richtwertgrundstück weist die folgenden Zustandsmerkmale auf:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| – Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| – Bauweise | Reihenhäuser |
| – Entwicklungsstufe | Baureifes Land |

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstücks- werte Otterndorf entnommen. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz so- wie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden. Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein 246 m² großes Reihenhausgrundstück. 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 zum Wertermittlungsstichtag von 246 m² × 105 €/m² = 25.830 €, gerundet 26.000 € geschätzt.

Bodenwert Grundstück laufende Nummer 1 (Reihenhaus): 26.000 €

4.6 Sachwert Reihenhausgrundstück

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.

4.6.1 Herstellungskosten

Das gegenständliche Reihenmittelhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und nicht ausgebautem Dachgeschoß entspricht weitestgehend der Gebäudeart 3.12 der NHK 2010 (Reihenmittelhaus; Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, nicht ausgebautes Dachgeschoß). Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des vorhandenen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt. Hierzu werden die einzelnen Standardmerkmale hinsichtlich in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Sachwertrichtlinie nach sachverständiger Würdigung den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

Tabelle 1 Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,6	0,2		0,2		23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren	0,2			0,8		11%
Innenwände und -türen		0,3	0,7			11%
Deckenkonstruktionen und -treppen			1			11%
Fußböden	0,5		0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		0,2	0,8			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattung		0,8	0,2			6%
Kostenkennwerte für Gebäudeart 3.12	505 €	560 €	640 €	775 €	965 €	/m ² BGF

Ergebnis

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

Vorläufiger Kostenkennwert: 610 €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten

Kostenkennwert Objekt: 610 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Die bestehenden Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp wurden berücksichtigt.

Baupreisindex: für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
 Basis 2015 = 100,0
 Basis NHK 2010 = 90,1
 Stichtag 01.01.2022 = 132,3.(IV. Quartal 2021)

NHK Objekt: $610 \times 132,3 \div 90,1 \approx 896 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

4.6.2 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 12.500 € berücksichtigt.

4.6.3 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 und sonstige bauliche Anlagen liegen bei etwa 7.500 € (sehr einfach/wenig) bis 12.500 € (aufwendig/umfangreich).

Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden beim Objekt pauschal mit einem Zuschlag von 8.000 € angesetzt.

4.6.4 Wirtschaftliche Gesamt- / Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Reihenhäuser 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.

Das ursprünglich vor etwa 53 Jahren errichtete Reihenhaus wurde in Teilen modernisiert. Die baulichen Maßnahmen bewirken, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden. Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird auf das Verfahren der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV) zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen. Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktewert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{\text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen a, b und c werden dabei entsprechend der Anlage 2 ImmoWertV gewählt.

Tabelle 2 Modernisierungselemente mit Punktraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (nachträgliche Dämmung der Decke berücksichtigt)	4	½
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	½
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung/Einbau von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe		7 Punkte

Tabelle 3 Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	Nicht modernisiert	0 bis 1
2	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
3	Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	Überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	Umfassend modernisiert	18 bis 20

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

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 30 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 40 Jahren und
- ein modifiziertes Baujahr von 1982.

Dies ergibt für das Objekt einen Alterswertminderungsfaktor nach dem linearen Abschreibungsmodell von 0,43 (§ 38 ImmoWertV).

4.6.5 Marktanpassung

Da der Sachwert in der Regel nicht mit dem Verkehrswert (Marktwert) identisch ist, muss er mit einem objektiv angepassten Sachwertfaktor an den Markt angepasst werden (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat aus Kaufpreisen der vergangenen Jahre Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt (§ 193 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB). Dieser Sachwertfaktor ist folglich der marktbezogene Zuschlag auf, oder aber der Abschlag vom rechnerischen Ergebnis der Sachwertermittlung. Er wird in der Praxis empirisch abgeleitet, indem die für die Objekte ermittelten Sachwerte ins Verhältnis zu den dafür bekannten Kaufpreisen gesetzt werden, also $Sachwertfaktor = \frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}}$.

Für übliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften des entsprechenden Lagewerts (105 €/m²) und eines vorläufigen Sachwerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 134.924 € (siehe Kapitel 4.6.8) ergibt sich ein Sachwertfaktor von linear interpoliert gerundet 1,57 zum Stichtag 01.01.2022 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Dieser Sachwertfaktor ist für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet. Allerdings ist zu bedenken, dass hier der Sachwert abweichend mit dem Baupreisindex des IV. Quartals 2021 ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanspannungsfaktor von 1,6 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 160 % des vorläufigen Sachwerts, also $134.924 \text{ €} \times 1,6 \approx 215.878 \text{ €}$ beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert: **215.878 €**

4.6.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden bewegen sich noch im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art und dieses Alters. Sie werden bereits im Sachwertverfahren im Marktanspannungsfaktor bzw. bei den Vergleichsfaktoren marktgerecht berücksichtigt, sodass diese nicht zusätzlich berücksichtigt werden. Die notwendige Dämmung der obersten Geschosdecke wird mit einem Abschlag von 3.750 € berücksichtigt.

Darüber hinaus ist das Grundstück durch Baulisten belastet. Zudem bestehen auch für begünstigende Baulisten. Die Baulisten sind typisch für die Reihenhäuser in der Bodenrichtwertzone und wurden bereits marktgerecht im Bodenrichtwert und damit bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

4.6.7 Zubehör

Der Marktwert der Satelliten-Empfangsanlage wird pauschal mit 150 € abgeschätzt.

4.6.8 Grundstückssachwert

Tabelle 4 Sachwert

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV			
Objektdaten		Reihenmittelhausgrundstück Am Rehmenfeld 43 27404 Zeven	
Bodenwert			
Beschreibung	Fläche in m ²	Bodenwert je m ²	Bodenwert
Bauland	246	105,00 €	25.830 €
Summe	246		25.830 €
Bodenwert (gerundet)			26.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen			
Beschreibung	Brutto-Grundfläche in m ²	Kosten je m ²	Herstellungskosten
Reihenmittelhaus	248	896 €	222.208 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen			12.500 €
Zwischensumme			234.708 €
Alterswertminderung	0,43	234.708 €	100.924 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			100.924 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		pauschal	8.000 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks			
Bodenwert			26.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			100.924 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen			8.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			134.924 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks		Sachwertfaktor	1,60
Werteneinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- 3.750 €
			Wert des Zubehörs
			150 €
Sachwert des Grundstücks			212.000 €

4.7 Vergleichswert Reihenhausgrundstück

Käufer von Reihenhäusern orientieren sich üblicherweise am Grundstücksmarkt an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren für Doppelhaushälften/Reihenhäuser 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 und die Grundstücksgröße.

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

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

	Baujahr 1975	Baujahr 1985
Bodenrichtwert 70 €/m²	1.595 €/m ² Wohnfläche	1.933 €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwert 110 €/m²	1.888 €/m ² Wohnfläche	2.253 €/m ² Wohnfläche

Hier: Bodenrichtwert (Lagewert) 105 €/m² und wertrelevantes (fiktives) Baujahr 1982

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 2.105 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf eine typische Doppelhaushälfte bzw. ein typisches Reihenhaus in massiver Bauweise und zugehöriger Garage bzw. Carport, mit mittlerer Ausstattung, einer Wohnfläche von 100 m² und einer Grundstücksgröße von 350 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2022.

Das Objekt entspricht rund 100 m² Wohnfläche der Größe des Normobjekt, so dass hier keine Korrektur notwendig ist.

Da der Vergleichsfaktor den Wert der baulichen Anlagen *und* des Grund und Bodens darstellt, muss auch die abweichende Grundstücksgröße mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor korrigiert werden. Da der Vergleichsfaktor auch eine Garage beinhaltet, wird zunächst auch der Anteil am Garagengrundstück mit einberechnet. Der Korrekturfaktor liegt für eine Grundstücksgröße von $246 \text{ m}^2 + 771 \text{ m}^2 / 22 \approx 281 \text{ m}^2$ bei rund 0,96 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII).

Das Reihenhaus ist vollständig unterkellert. Hierfür wurde vom hiesigen Gutachterausschuss kein Korrekturfaktor abgeleitet. Dass eine Abhängigkeit vom Unterkellerungsgrad aus der Stichprobe im Landkreis offenbar nicht signifikant abzuleiten war, heißt jedoch nicht, dass diese nicht existiert. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden wird eine Vollkeller im benachbarten Landkreis Heidekreis mit einem abgeleiteten Faktor von 1,06 berücksichtigt. Der Faktor ist nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich auch für Objekte im Landkreis Rotenburg (Wümme) geeignet. Der Unterkellerungsgrad wird mit einem Korrekturfaktor von 1,06 berücksichtigt.

Sämtlicher weitere Abweichungen vom Vergleichsobjekt und die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag werden mit einem Faktor von insgesamt 1,02 abgeschätzt.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Vergleichswert von $2.105 \text{ €/m}^2 \times 0,96 \times 1,06 \times 1,02 \times 100 \text{ m}^2 = 218.489 \text{ €}$. Dieser Vergleichswert beinhaltet auch eine Garage. Da die Garage separat bewertet wird, muss der Vergleichswert um den geschätzten Wert des Miteigentumsanteils am Garagengrundstück von 3.000 € korrigiert werden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag von 3.750 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.6.5). Das Zubehör wird mit einem Zuschlag von 150 € angerechnet (siehe Kapitel 4.6.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Vergleichswert des Reihenhausgrundstücks auf $218.489 \text{ €} - 3.000 \text{ €} - 3.750 \text{ €} + 150 \text{ €} = 211.889 \text{ €}$, gerundet 212.000 € geschätzt.

Vergleichswert Grundstück laufende Nummer 1 (gerundet): 212.000 €

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 Sachwert Grundstück lfd. Nr. 1 (Reihenhausgrundstück), ger.: 212.000 €

Ermittelter Vergleichswert Grundstück lfd. Nr. 1 (Reihenhausgrundstück), g.: 212.000 €

Ermittelter Vergleichswert Grundstück laufende Nummer 2

(1/22tel Miteigentumsanteil an Garagengrundstück: 3.000 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Reihenmittelhäusern und Miteigentum an Garagengrundstücken vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche (bzw. Miteigentumsanteilen/Stellplätzen) gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen worden. Darüber hinaus wurde für das Reihenmittelhausgrundstück auch der Sachwert vergleichend ermittelt. Der ermittelte Vergleichswert des Reihenhausgrundstücks beträgt gerundet 224.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab. Der ermittelte Sachwert beträgt ebenfalls 212.000 €. Die ermittelten Werte bestätigen sich.

Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks wird der Verkehrswert des Reihenhausgrundstücks laufende Nummer 1 zum Wertermittlungsstichtag auf 212.000 € geschätzt. Der Verkehrswert des Grundstücks laufende Nummer 2 (1/22tel Miteigentumsanteils am Garagengrundstück) leitet sich aus dem ermittelten Vergleichswert von 3.000 € ab.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Beim Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Grundbesitz, der sich aus den zwei Grundstücken laufende Nummer 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs von Zeven Blatt 6095 zusammensetzt.

Beim **Grundstück laufende Nummer 1** handelt es sich um das **246 m² große, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Flurstück 405** der Flur 7 der Gemarkung Zeven, Am Rehmenfeld 36.

Bei der Eintragung **laufende Nummer 2** des Bestandsverzeichnisses handelt es sich um **1/22stel Miteigentumsanteil an dem 771 m² großen Garagengrundstück** Flurstück 339 der Flur 7 der Gemarkung Zeven, Am Rehmenfeld. Dieses Grundstück gliedert sich in zwei Garagenreihen mit insgesamt $2 \times 11 = 22$ Garagen und einen unbebauten Garagenhof.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Vergleichswert ausgerichtet und, beim Reihenhausgrundstück, der Sachwert zur Überprüfung hinzugezogen. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB (jedoch ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.11.2022 des im Grundbuch von Blatt 6095 eingetragenen **Grundbesitzes**

laufende Nummer 1 des Bestandverzeichnisses in 27404 Zeven, Am Rehmenfeld 36, Gemarkung Zeven, Flur 7, Flurstück 405 auf

212.000,- €

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

und **laufende Nummer 2** des Bestandverzeichnisses in 27404 Zeven, Am Rehmenfeld, Gemarkung Zeven, Flur 7, Flurstück 339 (1/22stel Miteigentumsanteil) auf

3.000,- €

(in Worten: dreitausend Euro)

Der **Gesamt-Verkehrswert** (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB der im Grundbuch von Zeven Blatt 6095 eingetragenen Grundstücke beträgt zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.11.2022 folglich

215.000,- €

(in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Das Objekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Laut Angabe der anwesenden Beteiligten sind weder Mieter noch Pächter vorhanden.
- zu 3) Nach Angabe des anwesenden Beteiligten wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu 4) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von mir nicht mitgeschätzt sind.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (Serpula Lacrymans) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. werden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
- zu 6) Das Grundstück laufende Nummer 1 ist mit fünf Baulisten belastet. Die Baulisten werden bei der Bewertung berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen auch Baulisten, die das Objekt begünstigen. Nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig.
- zu 7) Es wird auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergeben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; die Flurstücke sind im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Die Zuwegung von der öffentlichen Straße zum gegenständlichen Reihenhausgrundstück erfolgt über die benachbarten Reihenhausgrundstücke. Die Zuwegung ist nur über entsprechende Baulisten abgesichert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.11.2022 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 05.01.2023

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	6 Seiten
II.	Foto städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1 Seite
VI.	Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch	4 Seiten
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	3 Seiten
IX.	Auszug aus der Bauakte, Genehmigungsplanung	5 Seiten
X.	Auskünfte des Landkreises Rotenburg (Wümme)	10 Seiten
XI.	Auszug aus dem Bebauungsplan	3 Seiten

Einige Fotos wurden zum Schutz von Persönlichkeitsrechten leicht retuschiert. Für die Veröffentlichung im Internet wurden außerdem einige Abbildungen sowie die Anlagen IV.–XI. zur Wahrung von Urheber- bzw. Persönlichkeitsrechten entfernt.

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Ansicht von Nordwesten Reihenmittelhausgrundstück lfd. Nr. 1, RH gelb markiert



Foto 2 Gartenansicht von Südwesten Reihenmittelhausgrundstück lfd. Nr. 1, RH gelb markiert



Foto 3 Straßenansicht von Westen Garagengrundstück lfd. Nr. 2, genutzte Garage gelb markiert

Foto wurde für
Veröffentlichung im
Internet entfernt

4 Flur im Erdgeschoss

Foto

II. Fotos städtebauliche Einordnung



Foto 13 Am Rehmenfeld, Blick in Richtung Nordwesten entlang der Häuserreihe Am Rehmenfeld 34–48, gegenständliches Reihenhaus markiert



Foto 14 Am Rehmenfeld, Blick in Richtung Nordosten, gegenständliches Reihenhaus markiert

III. Nebenrechnungen

Tabelle 6 Ermittlung Brutto-Grundfläche Reihenmittelhaus

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-2						
Grundlage:		Genehmigungsplanung von 1967, Längenangaben in Firstrichtung				
Objekt:		Reihenmittelhaus				
Am Rehmenfeld 36, 27404 Zeven						
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m ²] a	b
Kellergeschoss	Reihenmittelhaus	6,125	9,340	Außenputz 2 cm	57,208	
Erdgeschoss	Reihenmittelhaus	6,125	10,365		63,486	
		6,125	1,000		-6,125	6,125
Obergeschoss	Reihenmittelhaus	6,125	10,365		63,486	
		6,125	1,000		-6,125	6,125
Dachgeschoss	Reihenmittelhaus	6,125	10,365		63,486	
Summe BGF					235,414	12,250
Wohnhaus						