

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstücke bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage

**Adresse:** Lange Straße 4  
27412 Bülstedt

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Zeven  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 7 K 3/24

**Auftrags-Nr.:** 24/071

**Tag der Gutachtenerstellung:** 12. Oktober 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 27. August 2024

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 211.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage .....	5
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur .....	6
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>8</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	8
3.1.1 Lage.....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	11
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	20
3.4 Beurteilung .....	26
<b>4 Wertermittlung .....</b>	<b>27</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	27
4.2 Sachwertermittlung .....	28
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	29
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor .....	32
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	34
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	35
4.2.5 Bodenwert .....	35
4.2.6 Vorläufiger Sachwert .....	37
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	37
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	38
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	38
4.2.10 Sachwert .....	39
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	40
4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts.....	41
<b>5 Fragen des Gerichts .....</b>	<b>45</b>
<b>6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung .....</b>	<b>46</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 48 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version 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 evtl. vorhandene Innenaufnahmen des/r Gebäude/s / Wohnung/en, etc. entfernt worden.



Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

<b>lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 75</b>	<b>200.000 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 79</b>	<b>1.300 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 77</b>	<b>5.000 EUR</b>

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt drei Grundstücke, gelegen in der Lange Straße 4 in 27412 Bülstedt. Ein Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten Garage bebaut. Die anderen beiden Grundstücke sind unbebaut. Hierbei handelt es sich um Verkehrs- und/oder Gartenflächen.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1979 errichtet bzw. fertig gestellt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand).

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück, eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts / Marktwerts) erforderlich, auch wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um eine wirtschaftliche Einheit der Grundstücke handelt.

### 2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	7 K 9/23
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 07. Mai 2024
<b>Auftragsumfang/Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind</li><li>• Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist</li></ul>

#### **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.

## 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 27. August 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

### **Besonderheit im vorliegenden Fall**

*Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. des Gebäudes erfolgt daher nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Zeven (Auftraggeber/in) abgestimmt.*

### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. August 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 11. Oktober 2024 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven                      - Grundbuch von Bülstedt                      - Blatt: 199

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

### Bestandsverzeichnis

<i>Lfd.-Nr.</i> 2	Gemarkung .....	Bülstedt
	Flur .....	24
	Flurstück-Nr. ....	75
	Wirtschaftsart .....	Gebäude- und Freifläche
	Lage .....	Lange Straße 4
	Größe .....	740 m <sup>2</sup>
<i>Lfd.-Nr.</i> 4	Gemarkung .....	Bülstedt
	Flur .....	24
	Flurstück-Nr. ....	79
	Wirtschaftsart .....	Verkehrsfläche
	Lage .....	Hauptstraße
	Größe .....	49 m <sup>2</sup>
<i>Lfd.-Nr.</i> 5	Gemarkung .....	Bülstedt
	Flur .....	24
	Flurstück-Nr. ....	77
	Wirtschaftsart .....	Verkehrsfläche
	Lage .....	Hauptstraße
	Größe .....	141 m <sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup>    lfd.-Nr. 2    Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 3/24)

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

<sup>1</sup> vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 12

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 22.07.2024
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 29.07.2024
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 10.08.2024
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W.- 29.07.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W.- 30.07.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. – 09.08.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 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

### 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.

### 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)<sup>2</sup>
- 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; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2024, 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

---

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten (19.09.2023) 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) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. 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; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- 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.***

## 3 Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1.1 Lage

<b>Bundesland</b>	• Niedersachsen
<b>Landkreis</b>	• Rotenburg/Wümme
<b>Samtgemeinde</b>	• Tarmstedt
<b>Gemeinde</b>	• Bülstedt
<b>Einwohner</b> (Samtgemeinde)	• rund 11.236
(Bülstedt)	• rund 775

(Quelle: [www.sittensen.de](http://www.sittensen.de), Stand: 31.12.2023)

<b>Entfernungen</b>	• Hamburg Zentrum..... ca. 88 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 51 km	
	• Hannover..... ca. 126 km	
	• Rotenburg/W..... ca. 22 km	

#### Allgemein – Samtgemeinde Tarmstedt mit Bülstedt

Die Samtgemeinde Tarmstedt liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen, besteht aus 8 Gemeinden mit insgesamt 13 Dörfern, die sich im Zuge der Gebietsreform zusammengeschlossen haben (u. a. Tarmstedt, Breddorf, Hanstedt, Hepstedt, Vorwerk, **Bülstedt**, Wilstedt, Westertimke, etc.). Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist in Tarmstedt. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde insgesamt und der Gemeinde Westertimke wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft aber auch von mittelständischen Betrieben geprägt. Gemäß den Auswertungen ([wegweiser-kommune.de](http://wegweiser-kommune.de)) wird die Samtgemeinde Tarmstedt bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Demografietyt 8) eingestuft (Prognose).

#### Großräumiger Übersichtsplan

Tarmstedt



© Stadtplandienst. de 2023

#### Verkehrsanbindung

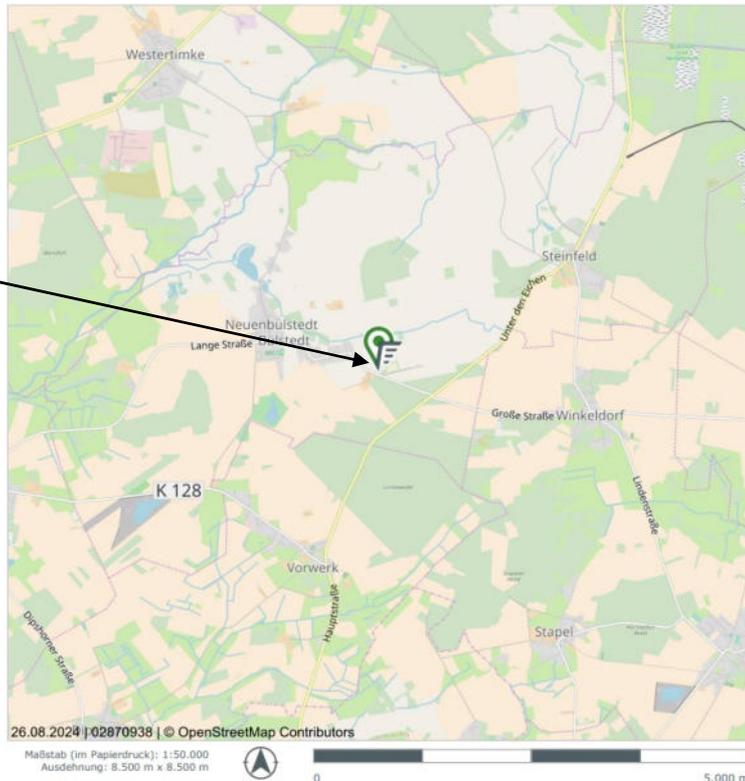
- Bushaltestelle des ÖPNV (Regionalverkehr) in Bülstedt (rund 100 Meter entfernt) vorhanden
- Die nächstliegende Bundesautobahn ist die A1 Hamburg - Bremen (AS Bockel 10 km entfernt)
- Die nächste Bahnstation (überregional) befindet sich in Bremen, rund 50 Kilometer entfernt
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 95 bzw. 46 Kilometer entfernt

## Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Lange Straße, innerhalb eines kleinen Siedlungsgebiets im süd-östlichen Randbereich von Bülstedt. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Bülstedt beträgt rund 1.500 Meter.

## Örtlicher Übersichtsplan

Lange Straße 4  
Bülstedt



© on-geo.de 2024

## Parkplätze

Auf den Grundstücken des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage innerhalb des Gebäudes sowie zwei Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich. Im öffentlichen Straßenraum „Lange Straße“ und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

## Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind bedingt in Bülstedt (1,5 km), sonst in Tarmstedt (10 km) bzw. in Zeven (14 km) vorhanden.

## Immissionen

Bei der Straße „Lange Straße“ handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße (K 114) mit einer durchschnittlichen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen (Kreisstraße) hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

## Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Ländlich geprägter Randbereich (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) von Bülstedt
- normale Infrastruktur für eine ländliche Gemeinde
- 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).



### Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.<sup>3</sup>

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

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen (u. a. auf der Internetplattform „Digitale Bebauungspläne des Landkreises Rotenburg/W.“, etc.), besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich bauplanungsrechtlich um einen sogenannten „Außenbereich“ (Splittersiedlung). Die rechtlichen Grundlagen einer Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Darstellung innerhalb eines Flächennutzungsplans entfaltet jedoch keine Rechtsgrundlage für eine bauliche Nutzung.

Zu berücksichtigen ist daher, dass durch die (bauplanungsrechtliche) Lage im Außenbereich, die bauliche Nutzung des Grundstücks sehr stark eingeschränkt ist und eine evtl. beabsichtigte Neu-/Ersatzbebauung nur durch eine rechtzeitige Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden / Institutionen rechtssicher eingeschätzt werden kann.

Gemäß den mir übersandten Unterlagen<sup>4</sup> aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg / W. in Bremervörde (Nordkreis), wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 611/55844 vom 13.02.1978 – Neubau eines Wohnhauses mit Kellergarage

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Gebäude / die baulichen Anlagen zulässigerweise errichtet wurden.

**Es wird seitens der Unterzeichner aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die bauplanungsrechtliche Außenbereichslage (§ 35 BauGB) in Bezug auf eine Ersatzbebauung (z. B. nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude), diverse Unwägbarkeiten bestehen und es hierfür im Voraus einer eindeutigen Klärung mit den zuständigen Behörden bedarf.**

### 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 30.07.2024 sind auf den Grundstücken/Flurstücken des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Grundstücke/Flurstücke 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.

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

<sup>4</sup> Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin in Kopie übersandt / übermittelt.

### **Abgabenrechtliche Situation**

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Tarmstedt vom 01.08.2024, sind/waren zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsgrundstück mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- Boden und Deichverbände

### **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.07.2024 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 3/24) vom 27.05.2024 (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

### **Erschließung**

Das Bewertungsobjekt grenzt unter einer Gesamtbetrachtung der Grundstücke (wirtschaftliche Einheit) direkt an den öffentlichen Straßenbereich (Lange Straße) an und wird verkehrstechnische von dieser Straße aus direkt erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße/n / Bereich/e erfolgt.

#### **Wichtiger Hinweis !!!!**

Bei einer getrennten Verwertung der Grundstücke des Bewertungsobjekts ist die öffentliche Erschließung des bebauten Grundstücks (lfd.-Nr. 2, Flurstück 75) nicht mehr gesichert, da sich zwischen dem öffentlichen Bereich (Lange Straße) und dem bebauten Grundstück sich die Grund-/Flurstücke 77 und 79 befinden. In diesem Fall wären rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit/en) auf den Grund-/Flurstücken 77 und 79 erforderlich. Deshalb ist nach meiner Auffassung eine Verwertung / Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot) zwingend notwendig.

### **Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en**

Die Entwicklungsstufen der Grundstücke des Bewertungsobjekts können wie folgt klassifiziert werden:

Lfd.-Nr. 2	Flurstück 77 (Wohngebäude)	= Baureifes Land <sup>5</sup> (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 4	Flurstück 79 (Verkehrsfläche)	= sonstige Fläche <sup>6</sup> (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)
Lfd.-Nr. 5	Flurstück 77 (Gartenland)	= sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

---

<sup>5</sup> Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

<sup>6</sup> Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.

## 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 1979 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 und dem Zustand (Annahme), keine zwingenden 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 CO<sub>2</sub>-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.

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

### **Hinweis:**

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

### **Miet-/Nutzungsverhältnisse**

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht genutzt wurde (Leerstand).

### **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.

## 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 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 in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

#### **Wichtiger Hinweis:**

***Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Innenbereichs beruhen ausschließlich auf den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen, von Unterlagen bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen 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.) konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft werden. 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 Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie Sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1979 – ursprüngliches Baujahr (Annahme Bezugsfertigkeit)</li> </ul>
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück (Einfamilienwohnhaus)</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• Fundamente/Sohle aus Stahl-Betonausführung</li> <li>• ein-/zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk)</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion</li> <li>• Geschossdecken (KG/EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Oberaufbau</li> <li>• Walmdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachüberstand, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung, Loggia mit Trapezgaube im Dachgeschoss</li> <li>• Massiver Schornsteinzug</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Betonverbundpflaster)</li> <li>• Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche (Wildwuchs)</li> <li>• Einfriedung mit Hecken/Sträuchern, teilweise Sichtschutzwände, zum Straßenbereich Natursteinmauer</li> <li>• Kelleraußentreppe</li> <li>• Stützmauern im Zufahrtsbereich der Garage (Kellergeschoss)</li> <li>• Überdachter Terrassenbereich (Gebäudekonstruktion)</li> <li>• Gewächshaus, diverse Unterverstände</li> </ul>

## Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht



Vorderansicht



Seitenansicht (Westen)



Rückwärtiger Bereich



Eingangsbereich an der Ostseite



Dachüberstände



Zuwegung



rückwärtiger Bereich



Außenkamin



Grundstücksbereich



Zufahrt Garage



Flurstück 77



Flurstück 79



Öffentlicher Straßenbereich



**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)**

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: verputzt/Roh-Belag gestrichen</li> <li>• EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest</li> <li>• DG: nicht ausgebaut</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Rohdecke gestrichen</li> <li>• EG: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> <li>• DG: nicht ausgebaut</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Fliesen-Belag, Roh-Belag</li> <li>• EG: Fliesen-, Parkett-, Textil-Belag</li> <li>• DG: nicht ausgebaut (Roh-Fußboden)</li> </ul>
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG/EG: massive, angewendelte Treppe (Fliesen- oder Roh-Belag)</li> <li>• EG/DG: massive, angewendelte Treppe</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Metall-/Kellerfenster</li> <li>• EG: ein-/zweiflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, teilweise Außenrollläden, teilweise Schwingfenster</li> <li>• DG: ein-/zweiflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Loggia-Bereich)</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung mit feststehendem Seitenelement mit Glasfüllung</li> <li>• beschichtete und/oder Vollholztüren und Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<u>Erdgeschoss</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken</li> <li>• Stand-WC mit Spülkasten, Bad- und/oder Duschwanne, Waschbecken</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öl-Zentralheizung mit Öltanks (KG) und Warmwasseraufbereitung</li> <li>• Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper</li> <li>• Hausanschlüsse (Wasser/Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss)</li> <li>• Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen</li> <li>• SAT-TV-Anlage</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> </ul>

**Hinweise zu den Innenaufnahmen**

Innenaufnahmen des Wohngebäudes können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

**Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen**

Das Wohngebäude bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1979), soweit vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend in einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind Maßnahmen an dem Gebäude im Außenbereich erforderlich. Dabei handelt es sich um:

- Ausbesserung / Überarbeitung der Stützwände (Garagen/Kellertreppe)
- Erneuerung/Ausbesserung der Dachentwässerung (Fallrohre/Grundleitungen)
- Fertigstellung der Dachunterstände
- Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Ob (weitere) wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da wie bereits ausgeführt, keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. Seite 38/39 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens. Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden

Fachliteratur<sup>8</sup> und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen<sup>9</sup>, mit rund **16.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Ausbesserung / Überarbeitung der Stützwände (Garagen/Kellertreppe).....5.000 EUR
2. Erneuerung/Ausbesserung der Dachentwässerung (Fallrohre/Grundleitungen) 4.000 EUR
3. Fertigstellung der Dachunterstände .....3.000 EUR
4. Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen .....4.000 EUR

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-, Bodenbelagsarbeiten, 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 in dem Gebäude sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, Alt-Kfz (6 Stück), etc. entfernt/entsorgt werden.

Alt-Kfz (straßenseitig)



Alt-Kfz (rückwärtig)



<sup>8</sup> Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

<sup>9</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 32 bis 34

### 3.3.2 Flächenangaben / Gebäudeaufteilung

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts des Landkreises Rotenburg/Wümme entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, möglich.

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 Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hobbyraum</li> <li>• Abstellraum</li> <li>• Vorratsraum</li> <li>• Heizung</li> <li>• Tankraum</li> <li>• Hauswirtschaftsraum</li> <li>• Garage</li> <li>• Flur</li> </ul>		36,10 m <sup>2</sup> 30,07 m <sup>2</sup> 16,95 m <sup>2</sup> 10,90 m <sup>2</sup> 7,56 m <sup>2</sup> 19,95 m <sup>2</sup> 18,82 m <sup>2</sup> 8,38 m <sup>2</sup>	rund 149 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnzimmer</li> <li>• Esszimmer</li> <li>• Küche</li> <li>• Kinderzimmer I</li> <li>• Kinderzimmer II</li> <li>• Schlafzimmer</li> <li>• Flur</li> <li>• Diele</li> <li>• Windfang/Garderobe</li> <li>• WC</li> <li>• Bad/WC</li> </ul>	35,76 m <sup>2</sup> 29,91 m <sup>2</sup> 9,35 m <sup>2</sup> 11,40 m <sup>2</sup> 12,96 m <sup>2</sup> 20,18 m <sup>2</sup> 4,70 m <sup>2</sup> 7,63 m <sup>2</sup> 6,12 m <sup>2</sup> 2,00 m <sup>2</sup> 7,33 m <sup>2</sup>	rund 147 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht ausgebaut</li> </ul>			rund 130 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 147 m<sup>2</sup></b>	-	
<b>Nutzfläche gesamt</b>		-	<b>rund 279 m<sup>2</sup></b>	

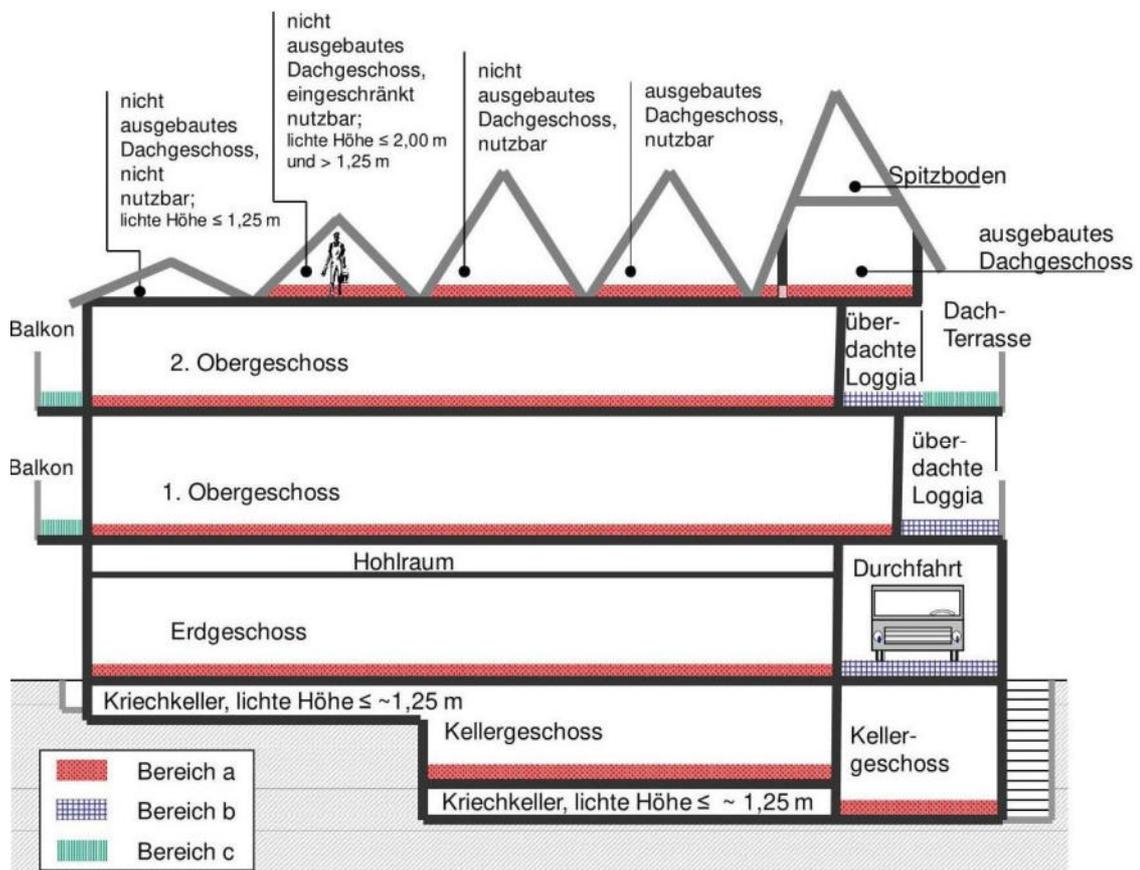
Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 147 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Nutzfläche im Keller- und Dachgeschoss beträgt insgesamt rund 279 m<sup>2</sup>.

## Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblichen nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

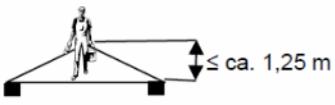
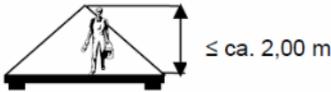
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV/ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell des Sachwertverfahrens auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

<b>Dachgeschoss</b>		
 $\leq \text{ca. } 1,25 \text{ m}$	 $\leq \text{ca. } 2,00 \text{ m}$	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
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.	183 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	188 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	188 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>559 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 559 m<sup>2</sup>.

#### **Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:**

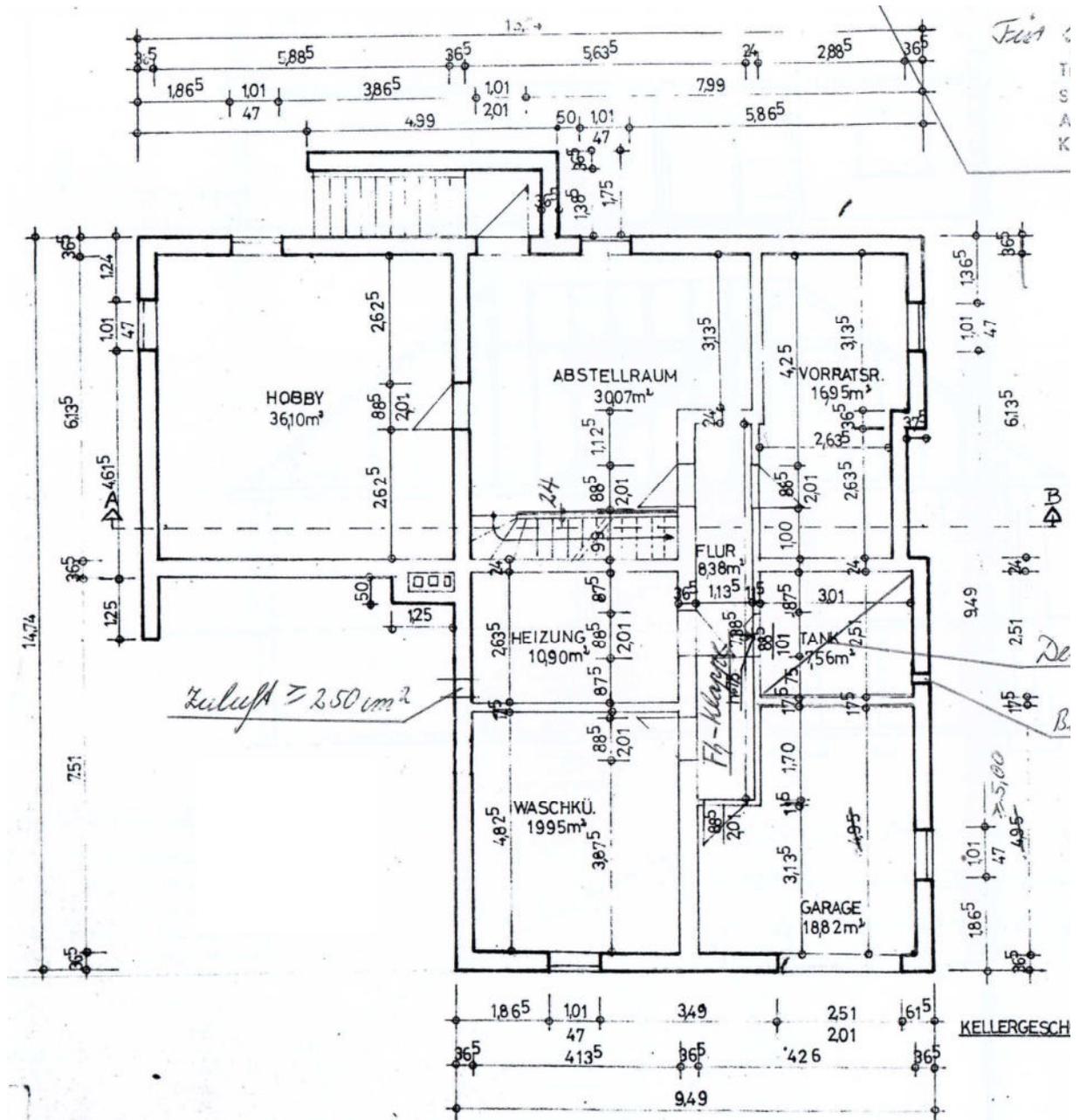
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Kelleraußentreppe und die Kaminanlage berücksichtigt werden.

#### **Weitere Kennzahlen:**

Bebaute Fläche: 188 m<sup>2</sup> (Wohnhaus)  
 Grundflächenzahl: 0,20 (Gesamtbetrachtung)  
 Geschossflächenzahl: 0,30 (Gesamtbetrachtung)

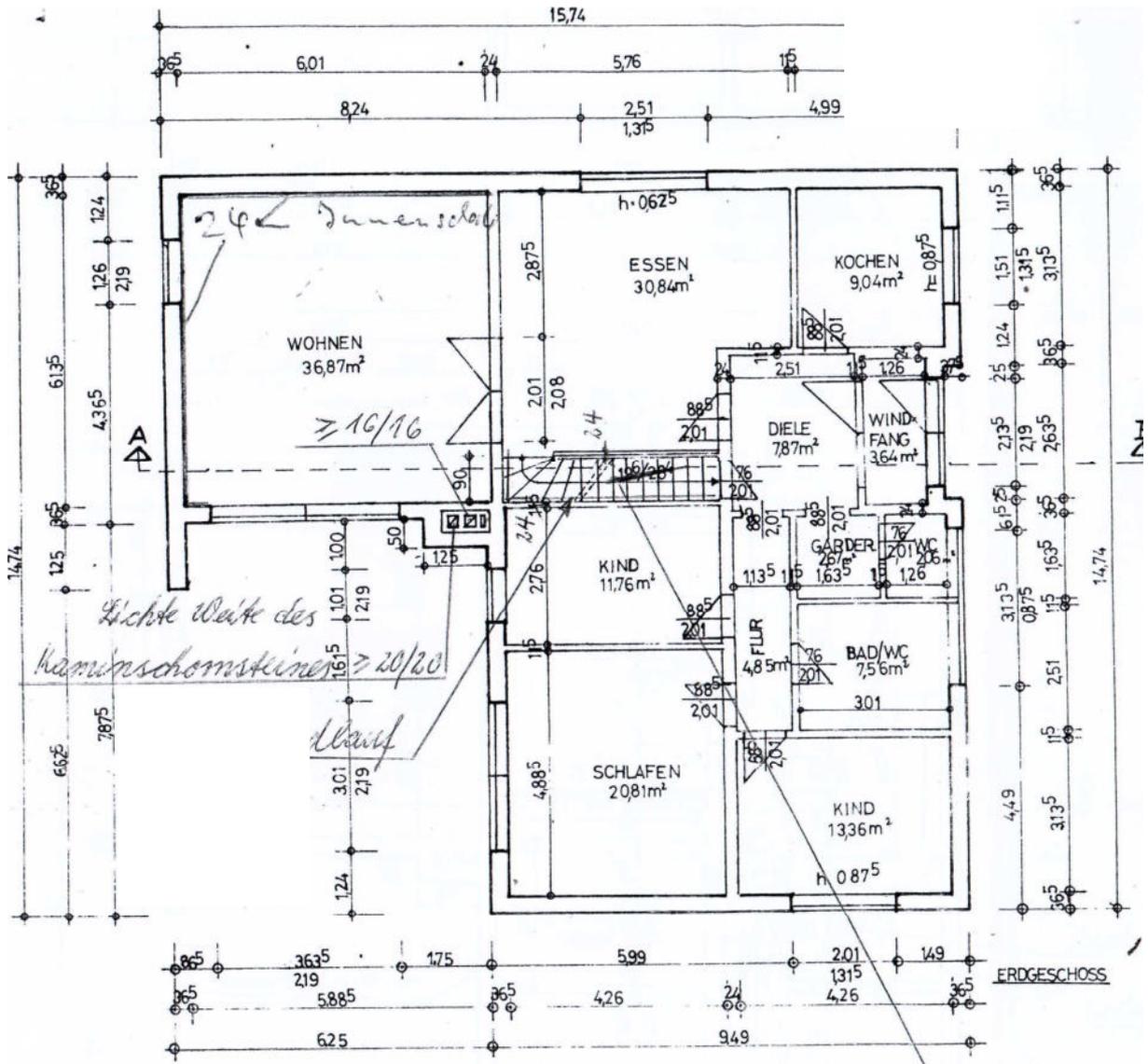
**Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)**

Grundriss Kellergeschoss



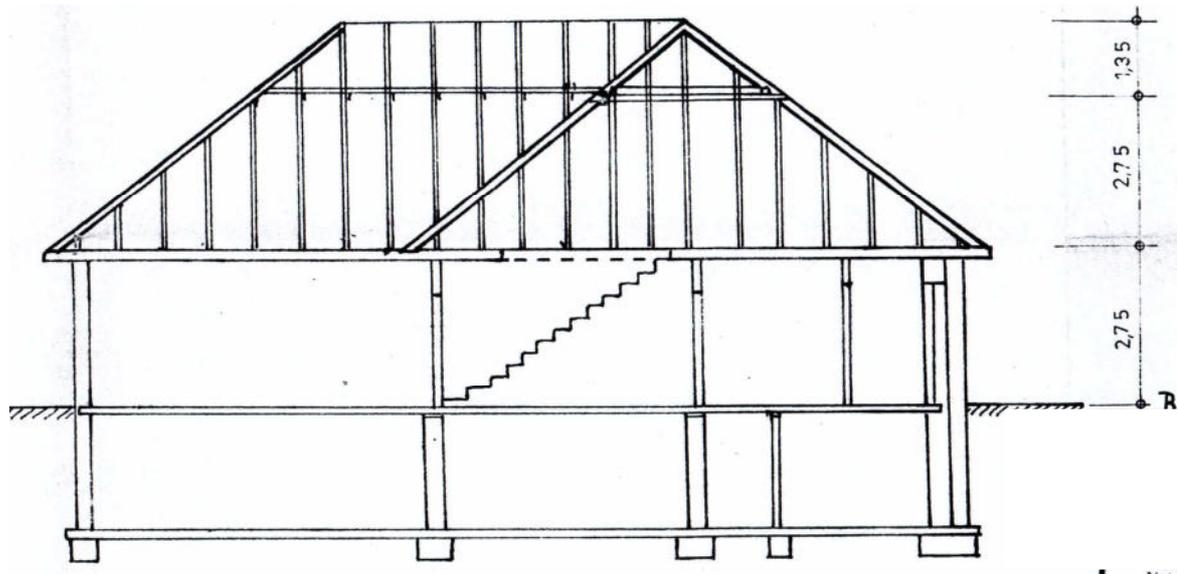
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

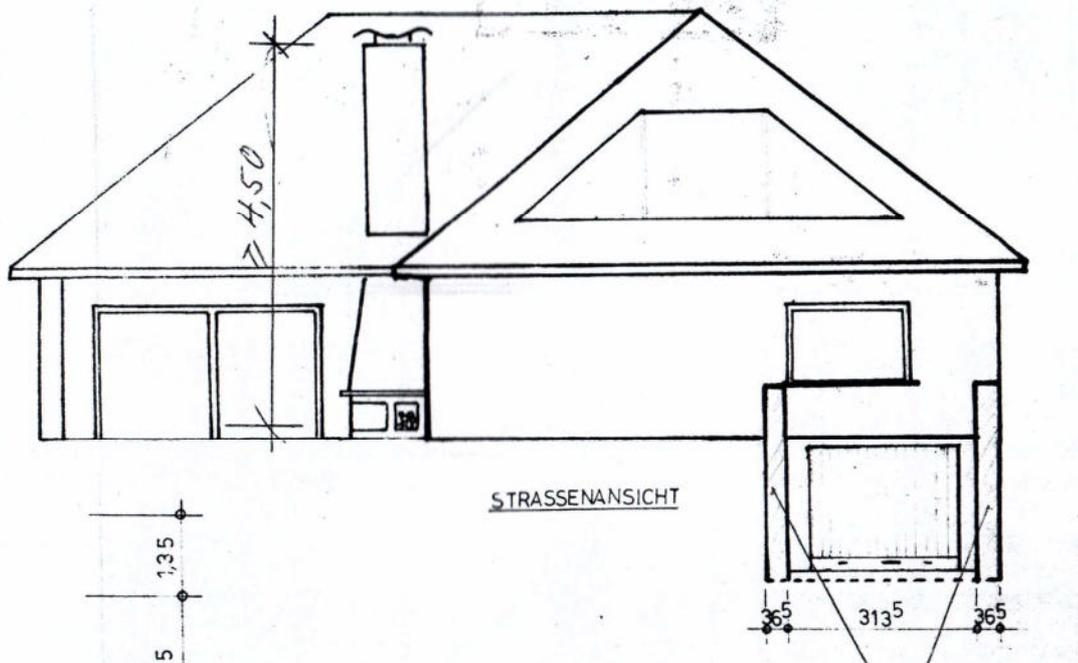


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

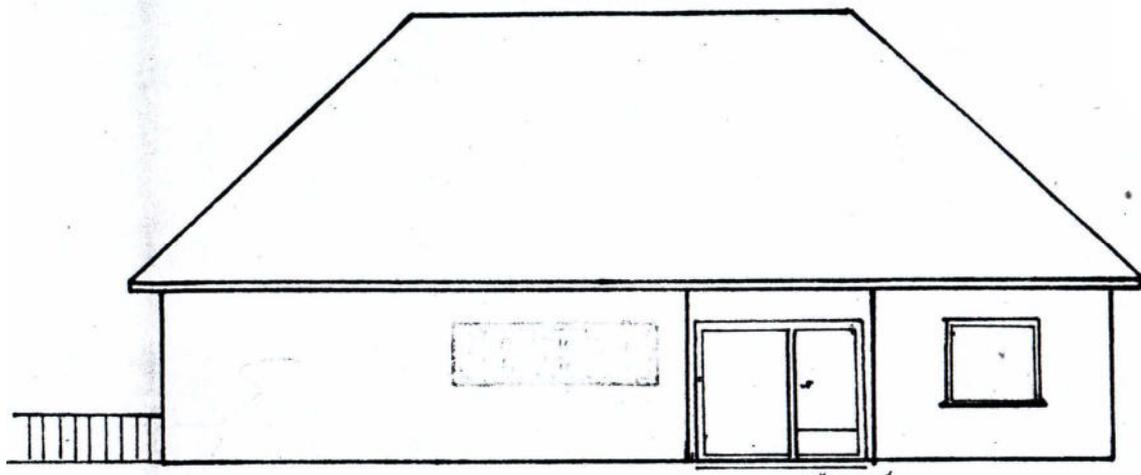
Schnitt



Ansichten



seitliche Ansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um insgesamt drei Grundstücke, gelegen in der Lange Straße 4 in 27412 Bülstedt. Ein Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten Garage bebaut. Die anderen beiden Grundstücke sind unbebaut. Hierbei handelt es sich um Verkehrs- und/oder Gartenflächen.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1979 errichtet bzw. fertig gestellt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht, soweit vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehendes Einfamilienwohnhaus). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände (Außenbereich Gebäude, Außenanlagen) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

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 im Bereich der Samtgemeinde Tarmstedt für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in der allgemeinen Marktsituation (eingeschränkte Nachfrage bei einem gesunkenen Preisniveau).

Des Weiteren stellt die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes einen Risikofaktor dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

## 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-/Zweifamilienwohnhäuser 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-/Zweifamilienwohnhäuser 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 Modellkonformität<sup>11</sup> bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Bewertungsobjekt 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:

<b>Sachwertverfahren (ImmoWertV)</b>	
	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.

<sup>11</sup> 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 Gebäudeart 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							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe						1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360	
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105												

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe						1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775	
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335												

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

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> 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		0,6	0,2	0,2	
Fenster und Außentüren		0,7	0,3		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<b>Kostenkennwerte - Typ 1.02</b>	<b>545</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>605</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>695</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>840</b> EUR/m <sup>2</sup>	<b>1.050</b> EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.02:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	155 EUR/m <sup>2</sup>	0,60
Dach	15 %	101 EUR/m <sup>2</sup>	0,39
Fenster und Außentüren	11 %	70 EUR/m <sup>2</sup>	0,25
Innenwände und -türen	11 %	72 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	76 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5 %	33 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	59 EUR/m <sup>2</sup>	0,23
Heizung	9 %	63 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	42 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100 %</b>	<b>671 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,65</b>

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 671 EUR/m<sup>2</sup>.

### 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 1,0<sup>12</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>13</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 08.2024 ..... = 129,40
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 129,4/70,9 ..... = 1,825

### Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	671 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,825
= Endgültiger Kostenkennwert	1.225 EUR/m <sup>2</sup>

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf den Juli 2021 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 (559 m<sup>2</sup>) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Endgültiger Kostenkennwert	1.255 EUR/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	559 m <sup>2</sup>
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	684.775 EUR

### In den NHK nicht erfasste Bauteile

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Gaube im Bereich der Loggia .....6.700 EUR
- Garagenzufahrt (Stützwände/Belag).....6.000 EUR
- Kamin (Außen/Innen) .....5.000 EUR
- Kelleraußentreppe.....6.000 EUR
- gesamt.....23.700 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur<sup>14</sup> auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,825 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	684.775 EUR
+	Besondere Bauteile	23.700 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	708.475 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 708.475 EUR.

<sup>14</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

## 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 1993) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 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, etc.) 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 1979 erbaut/gebaut 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 Kleiber<sup>15</sup>:

*„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 Wertermittlungsstichtag 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 **25 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	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 25 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1979, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 25 Jahre} = \text{Alter: 45 Jahre}$$

$$2024 - 45 \text{ Jahre} = 1979 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{16}$$

<sup>15</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>16</sup> 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 25 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,357 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 64,3 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	708.475 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,357
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	252.925 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 252.925 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 10.000 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.

##### **Anmerkung zur Ableitung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Das Bewertungsobjekt befindet sich, wie bereits ausgeführt, bauplanungsrechtlich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichsverfahrens ermittelt werden, wobei hierbei stets die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes berücksichtigt werden müssen. Bei den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, vorausgesetzt die baulichen Anlagen wurden zulässigerweise errichtet und sie sind rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar (§ 40 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV). Allerdings können die Flächen in ihrer Wertigkeit damit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife

Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach:

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),
- der äußeren und inneren Erschließung und
- der Verwendungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit,

bestimmen<sup>17</sup>. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 01.01.2024<sup>18</sup> erschließungsbeitragsfrei) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	37 EUR/m <sup>2</sup>	Lage: Bülstedt Art: Wohnbaufläche (W) Grundstücksgröße: 1.000 m <sup>2</sup>
„faktisches Bauland“	23 EUR /m <sup>2</sup>	Lage: außerhalb von Bülstedt Art: Dorfgebiet (MD) Grundstücksgröße: 1.200 m <sup>2</sup> Außenbereichslage <sup>19</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	0,55 EUR/m <sup>2</sup>	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,50 EUR/m <sup>2</sup>	Grünland – Grünlandzahl 35 Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	3,40 EUR/m <sup>2</sup>	Ackerland - Ackerzahl 30 Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>

### **Ableitung der/s Bodenwerte/s**

Die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt unter einer Gesamtbetrachtung 930 m<sup>2</sup>. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Entfernung zum nächsten bauplanungsrechtlichen Innenbereich (kurz), Erschließungssituation (gut), etc.) halte ich einen Ausgangswert von 30 EUR für angemessen.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.200 m<sup>2</sup>, Bewertungsgrundstücke = 930 m<sup>2</sup>), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>20</sup> abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
930 m <sup>2</sup>	0,99
1.200 m <sup>2</sup>	0,96

Der auf die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts angepasste Ausgangswert ergibt sich wie folgt:

$$30 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,99}{0,96} \approx 31 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	31 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	930 m <sup>2</sup>
= Bodenwert gerundet	28.830 EUR 29.000 EUR

Der Bodenwert der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag, unter einer Gesamtbetrachtung, rund 29.000 EUR.

<sup>17</sup> Kleiber in, Kleiber-digital, Teil IV, 5.4.3, Rn. 245, Stand: Dezember 2022

<sup>18</sup> Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

<sup>19</sup> Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

<sup>20</sup> vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/Wümme

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	708.475 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,357
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	252.925 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	29.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	296.925 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 296.925 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 397 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)<sup>21</sup>:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau	76 EUR/m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche	276 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	867 m <sup>2</sup>	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Vorläufiger Sachwert	255.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 297.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 30 EUR/m<sup>2</sup> und einer Standardstufe von 2,65 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,87 (Marktanpassungsabschlag 13%)<sup>22</sup>.

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 Grundstücke, die mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute sind und sich außerhalb von Bülstedt befinden. Der Immobilienmarkt ist seit

<sup>21</sup> vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser)

<sup>22</sup> wie Fußnote 19

Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau geprägt. Weiterhin sind durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) weitere Risikofaktoren vorhanden. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Grundstücks-/Gebäudekonzeption insgesamt
- Ausbau des Dachgeschosses möglich

negativ:

- Einschränkungen in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Außenbereichslage (§ 35 BauGB)
- Augenscheinlicher Leerstand
- Marktsituation (Nachfrage / Preisniveau)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,85** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren des Bewertungsobjekts stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird.

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	296.925 EUR
x Sachwertfaktor	0,85
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.386 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 252.386 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall zum einen die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände des Gebäudes und zum anderen die nicht mögliche Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 18/19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ausbesserung / Überarbeitung der Stützwände (Garagen/Kellertreppe)
- Erneuerung/Ausbesserung der Dachentwässerung (Fallrohre/Grundleitungen)
- Fertigstellung der Dachunterstände
- Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **16.000 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.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigungen keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich. Die Besichtigung erfolgte nur vom Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich des Gebäudes sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung und den Unterhaltungszustand des Gebäudes im Innenbereich würden nicht ausreichend gewürdigt.

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag von **25.000 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 252.925 EUR) für angemessen.

## 4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.386 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	- 16.000 EUR - 25.000 EUR
=	Sachwert gerundet	211.386 EUR <b>211.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 211.000 EUR.

### 4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (552 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (30 EUR/m<sup>2</sup>) und des Baujahrs (1979), 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 1.326 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>23</sup> Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau	150 EUR/m <sup>2</sup>	Baujahr (wertrelevant)	1993
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, sind im Grundstücksmarktbericht folgende Korrekturfaktoren angegeben:

Wohnfläche (147 m<sup>2</sup>): ..... 0,98      Grundstücksgröße (930 m<sup>2</sup>): ..... 1,035

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.326 EUR/m <sup>2</sup>
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,98
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,035
x	Korrekturfaktor (Gebäudekonzeption, etc.) – pauschal <sup>24</sup>	1,25
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.681 EUR/m <sup>2</sup>
x	Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
=	vorläufiger Vergleichswert	247.136 EUR
x	Marktanpassung <sup>25</sup>	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	247.136 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	- 16.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	- 25.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	206.136 EUR <b>206.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 206.000 EUR und liegt rund 5.000 EUR ( $\approx$  2,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (211.000 EUR).

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich darin, da nicht für alle relevanten Einflussfaktoren (Bauweise, besondere Bauteile, Zustand, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren 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.

<sup>23</sup> www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Interpolation zwischen den Jahren 1975 und 1985, bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 30 EUR/m<sup>2</sup>.

<sup>24</sup> Der pauschale Korrekturfaktor wird für die Gebäudekonzeption (u.a. nicht ausgebautes Dachgeschoss mit einer Erweiterungsmöglichkeit, etc.) angesetzt, da dieser Umstand nicht in dem Vergleichsfaktor enthalten ist.

<sup>25</sup> Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten nicht für erforderlich.

#### 4.4 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Da die vorliegende Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und gemäß § 63 Abs. 1 ZVG für mehrere (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstücke grundsätzlich Einzelausgebote mit einer gesonderten Feststellung des geringsten Gebots erfolgen muss, ist es demzufolge erforderlich, dass für die einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts separate Verkehrswerte/Marktwerte, unter Berücksichtigung einer getrennten, eigenständigen Betrachtung, ermittelt werden.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies betrifft insbesondere das mit dem Wohngebäude bebaute Grundstück (Ifd.-Nr. 2, Flurstück 75).

Auf Grundlage der Wertermittlung des Bewertungsobjekts unter einer Gesamtbetrachtung (Kapitel 4.2 des vorliegenden Gutachtens), werden nachfolgend die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts ermittelt. Hierbei kann es bei der Aufsummierung der sich bei einer Einzelbetrachtung ergebenden Werte zu Abweichungen gegenüber der Wertermittlung unter einer Gesamtbetrachtung kommen.

##### Ifd.-Nr. 2 Flurstück 75

Bei dem bebauten Grundstück (Flurstück 75) besteht bei einer separaten Betrachtung die Problematik, dass die öffentliche Erschließung des Grundstücks (Zuwegung vom/zum öffentlichen Bereich - „Lange Straße“) nicht mehr gegeben ist. Dies begründet sich in dem Umstand, da die Zuwegung bei einer Gesamtbetrachtung über die Grund-/Flurstücke 79 und 77 erfolgt, bei einer separaten Veräußerung der Grundstücke des Bewertungsobjekts, diese Grundstücke (rechtlich) nicht mehr die öffentliche Erschließung (Zuwegung, Ver-/Entsorgungsleitungen) des bebauten Grundstücks (Flurstück 75) sichern würde.

Hierfür wären dann rechtliche Sicherungsmaßnahmen (Grunddienstbarkeit/en) erforderlich, die dann auf den Flurstücken 77 und 79 eingetragen werden müssten. Die Frage, die es in diesem Zusammenhang zu beantworten gilt, muss deshalb wie folgt lauten:

*„Welcher Geldbetrag (Wegerente, etc.) ist angemessen, den der/die Eigentümer/n des bebauten Grundstücks (Flurstück 75), dem/den Eigentümer/n der unbebauten Grundstücke (Flurstücke 77 und 79) zahlt, damit diese/r eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Wege-/ Leitungsrecht) auf ihrem Grundstücken einräumen, um die vorhandenen Gegebenheiten der öffentlichen Erschließung (Zufahrt / Ver-/Entsorgungsleitungen) des bebauten Grundstücks (Flurstück 75) des Bewertungsobjekts zu gewährleisten?“*

Die Größe der betroffenen Grundstücksbereiche kann mit rund 30 m<sup>2</sup> (Flurstück 77) und mit rund 8 m<sup>2</sup> (Flurstück 79) angenommen werden. Bei der Bemessung der Wegerente sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Grundstücke (qualitativ/quantitativ) sowie die jeweiligen Verhandlungspositionen der Eigentümer zu berücksichtigen<sup>26</sup>. Im vorliegenden Fall wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

Der wirtschaftliche Nachteil der Eigentümer der (fiktiv) belasteten Grundstücke (Flurstücke 77 und 79) ergibt sich in der Regel aus der entgangenen Bodenwertverzinsung. Da es sich im vorliegenden Fall bei den belasteten Grundstücken einerseits um Gartenland (Flurstück 77) sowie eine Verkehrsfläche (Flurstück 79) und andererseits um relativ kleine Grundstücksflächen der zu belastende Grundstücke (Flurstücke 77 und 79) handelt, weiterhin die belastete Fläche am Rand verläuft, kann der wirtschaftliche Nachteil für die Eigentümer der Grundstücke (Flurstücke 77 und 79) als gering eingestuft werden.

Dagegen ist der wirtschaftliche Vorteil der/s Eigentümer/in/s des (fiktiv) begünstigten Grundstücks (Flurstück 75) sehr hoch, denn nur durch die Einräumung dieser Grunddienstbarkeit/en (Wege-/ Leitungsrechte) kann das Grundstück, einschl. des vorhandenen Gebäudes (rechtlich) wirtschaftlich genutzt werden. Der Vorteil kann sich demnach an den unterschiedlichen Entwicklungsstufen im Sinne des § 3 ImmoWertV orientieren. Ohne rechtliche Absicherung der Zufahrt / Versorgungsleitungen ist das bebaute Grundstück (Flurstück 75 = Wohngebäude) vergleichbar mit Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV), bei einer rechtlichen (dinglichen) Absicherung vergleichbar mit baureifem Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).

<sup>26</sup> Vgl. Kröll/Hausmann/Rolf - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung, 4. /5. Auflage 2011/2015, Werner Verlag -Seite 327 ff

In Kapitel 4.2.5. (Seite 35/36) wurde der Bodenwert der Grundstücke des Bewertungsobjekts, unter einer Gesamtbetrachtung, mit rund 30 EUR/m<sup>2</sup> (fiktives Bauland) abgeleitet/angesetzt.

Für Rohbauflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses keine expliziten Bodenrichtwerte abgeleitet, da derartige Flächen i. d. R. von den Kommunen oder Bauträgern als Brutto-Bauland (einschl. der später nicht vermarktbar Verkehrs-/ Grünlandflächen) angekauft werden. Die Preise für derartige Flächen hängen vor allem von den individuellen Rahmenbedingungen und dem örtlichen Baulandpreisniveau ab. Die Aussagekraft von Kaufpreisanalysen für Grundstücke in Baulandvorstufen ist entsprechend eingeschränkt.

Für Bauerwartungs- Rohbauland wurden in den zurückliegenden Jahren seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. Untersuchungen / Erhebungen durchgeführt. Danach liegt das gezahlte Preisniveau, u. a. für Rohbauland zwischen 3 und 78 % des Wertes der baureifen, erschließungsbeitragsfreien Flächen, wobei der Prozentsatz in hochpreisigen Lagen geringer ist als in Regionen mit geringeren Bodenwerten. Bezogen auf eine Stichprobe von über 235 vergleichbaren Kauffällen der zurückliegenden Jahre (2016 - 2020), lagen / liegen die Wertspannen von wertendem Bauland zwischen 3 und 78 Prozent für eine Wohnbebauung und zwischen 21 bis 185 Prozent bei einer gewerblichen Bebauung / Nutzung des Bodenwertes mit Baulandqualität.<sup>27</sup> Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Grundstücksgröße, Bodenwertniveau (baureifes Land bzw. fiktives Bauland), etc.) halte ich im vorliegenden Bewertungsfall einen Ausgangswert in Höhe von 20 EUR/m<sup>2</sup> ( $\cong$  67 Prozent des Bodenwerts mit (fiktiver) Baulandqualität) für das Flurstück 75 für angemessen. Somit ergibt sich der Bodenwert des bebauten Flurstücks 228/6 bei einer (fiktiv) separaten Veräußerung wie folgt:

Flurstück 228/6		
Ausgangswert	20 EUR/m <sup>2</sup>	
x Grundstücksgröße	740 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	14.800 EUR	15.000 EUR

Der Differenzbetrag zwischen den Entwicklungsstufen „baureifes Land“ und „Rohbauland“ beträgt im vorliegenden Bewertungsfall demzufolge rund **8.300 EUR** (23.300 EUR<sup>28</sup> – 15.000 EUR) für das Flurstück 75

Dieser Differenzbetrag ist nunmehr der Aufsatzpunkt für die Entschädigungsverhandlung zwischen dem/den Eigentümer/n des begünstigten und der belasteten Grundstücke. Aufgrund der besseren Rechtsposition der Eigentümer der zu belastende Grundstücke (Flurstück 77 und 79) - diese können die Grunddienstbarkeit (Wege-/Leitungsrechte) und somit die vorhandene Erschließungssituation verhindern, womit eine wirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 75 (rechtlich) nicht mehr möglich ist, halte ich eine Aufteilung der Differenz von 70 Prozent für die Eigentümer des belasteten Grundstücks und zu 30 Prozent für den Eigentümer des begünstigten Grundstücks für angemessen. Somit ergibt sich eine Wegerente als Einmalbetrag von rund **5.810 EUR** (8.300 EUR x 70 Prozent). Dies entspräche bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 Prozent und einer unterstellten unendlichen Kapitalisierung einen Betrag von rund 203 EUR/Jahr, der einer üblichen Größenordnung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten, für die Einräumung einer Grunddienstbarkeit (Wege-/Leitungsrecht) entspricht.

Dieser Betrag (5.810 EUR) muss nunmehr noch auf die beiden belasteten Grundstücke (Flurstücke 77 und 79) aufgeteilt werden, da es sich bei diesen (grundbuchrechtlich) um eigenständige Grundstücke handelt. Aufgrund der Grundstücksgrößen und den Entwicklungszuständen (Gartenland/Verkehrsfläche) erfolgt hier eine Aufteilung im Verhältnis 80 Prozent (Flurstück 77) und 20 Prozent (Flurstück 79), demzufolge 4.648 EUR (Flurstück 77) und 1.162 EUR (Flurstück 79).

<sup>27</sup> Vgl. Grundstücksmarktdaten 2024 für den Bereich der Landkreise Cuxhaven / Osterholz-Scharmbeck / Rotenburg/W. / Stade, Seite 18 (regionale Auswertungen)

<sup>28</sup> Dieser Bodenwert ergibt sich auf Grundlage des Bodenrichtwerts (Anpassung an die Größe 740 m<sup>2</sup>) = 31,50 EUR/m<sup>2</sup> und der Grundstücksgröße 740 m<sup>2</sup>

Der (fiktive) Verkehrswert / Marktwert des Flurstück 75 (Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) ergibt sich unter einer (separaten) Einzelbetrachtung wie folgt:

Flurstück 75		
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	708.475 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,357
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	252.925 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+	Bodenwert	23.300 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	291.225 EUR
x	Sachwertfaktor	0,85
=	Marktangepasster Sachwert	247.541 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	- Kosten für die Beseitigung der Schäden/Unterhaltungsrückstände	-16.000 EUR
	- Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-25.000 EUR
	- einmalige Wegerente	-5.810 EUR
=	Sachwert gerundet	200.731 EUR <b>200.000 EUR</b>

Der (fiktive) Verkehrswert / Marktwert des Flurstücks 75 (Ifd.-Nr. 2) beträgt unter einer Einzelbetrachtung rund 200.000 EUR.

(Flurstücke 75 und 77 (Ifd.-Nrn. 4 und 5))

Bei einer separaten Verwertung/Veräußerung der Grundstücke Ifd.-Nrn. 4 und 5 (Flurstücke 77 und 79) die als Garagen-/ Verkehrs-/Wegeflächen eingestuft werden muss die Frage im Vordergrund stehen, welchen Nutzen diese Grundstücke bei einer separaten Veräußerung unterliegen und wie die Vermarktungsfähigkeiten (Käuferkreis) einzuschätzen ist. Bei den Grundstücksqualitäten kann einerseits von Gartenland (Flurstück 77) und einer Verkehrsfläche (Flurstück 79) ausgegangen werden.

#### Flurstück 77

Haus nahe Garten-/Grünlandflächen dienen häufig der Erweiterung der eigentlich bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke oder Grundstücksteile, sind aber selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen hat in den Landesgrundstücksmarktdaten 2024 für den Bereich des Landkreises Rotenburg/W. folgende Preise ausgewiesen:

Gartenland: Ø 12,00 EUR/m<sup>2</sup> (Spanne 1,00 bis 89,33 EUR/m<sup>2</sup>)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweiligen Baulandwert. Diese Wertrelation liegt im Durchschnitt im Landkreis Rotenburg/w. bei rund 0,29 (Verhältnis BRW baureifes Land). Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an.

Aufgrund der Lage, der Größe und dem Zweck, dem stark eingeschränkten Käuferkreis sowie einem Ausgangswert von 30 EUR/m<sup>2</sup> für das bebaute Grundstück, halte ich einen Ansatz von rund **3,00 EUR/m<sup>2</sup>** (rund 10 Prozent des Bodenrichtwerts für baureifes Land/„faktisches Bauland“) für angemessen.

#### Flurstück 79

Der Wertansatz für Verkehrsflächen liegt üblicherweise in einer Spanne zwischen 10 bis 20 % des ermittelten Bodenrichtwerts für angrenzendes Bauland. Diese Größenordnung wurde mir von verschiedenen Institutionen in anderen Bewertungsfällen in den Landkreisen Harburg, Stade und Rotenburg/W. genannt. Hintergrund dieser Bewertung ist die Eröffnungsbilanz der kommunalen „Doppik“ in den zurückliegenden Jahren. Bei einem Bodenrichtwertniveau (Ausgangswert) von 30 EUR/m<sup>2</sup> für das angrenzende baureife Bauland (faktisches Bauland) und einem Ansatz von 20 Prozent, ergäbe sich ein relativer Bodenwert von 6 EUR/m<sup>2</sup> (30 EUR/m<sup>2</sup> x 20 %).

In der führenden Fachliteratur wird ein Wertansatz für Verkehrsflächen in einer Spanne zwischen 25 und 80 % des ermittelten Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ø Wert rund 60 %) genannt.<sup>29</sup> Bei einem Ansatz des oberen Werts der Spanne in Höhe von 80 Prozent, ergibt sich ein relativer Ausgangswert von rund 24 EUR/m<sup>2</sup> (30 EUR/m<sup>2</sup> x 80 %). Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung der Verkehrsfläche im vorliegenden Bewertungsfall, sich in der Spanne zwischen 6 und 24 EUR/m<sup>2</sup> bewegen wird.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Größe, Zuschnitt und der Nutzung) sowie der stark eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit, halte ich einen Ansatz von rund **4 EUR/m<sup>2</sup>** für angemessen. Somit ergeben sich folgende fiktiven Verkehrswerte/Markte der Grundstücke (lfd.-Nr. 4 und 5) des Bewertungsobjekts am wertermittlungsstichtag:

**Lfd.-Nr. 4**

Flurstück 79		
Ausgangswert	4 EUR/m <sup>2</sup>	
x Grundstücksgröße	49 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	196 EUR	
+ Einmalige Wegerente (Grunddienstbarkeit)	1.162 EUR	
= Verkehrswert/Marktwert <sup>30</sup>	1.358 EUR	<i>1.300 EUR</i>

**Lfd.-Nr. 5**

Flurstück 77		
Ausgangswert	3 EUR/m <sup>2</sup>	
x Grundstücksgröße	141 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	423 EUR	
+ Einmalige Wegerente (Grunddienstbarkeit)	4.648 EUR	
= Verkehrswert/Marktwert <sup>31</sup>	5.071 EUR	<i>5.000 EUR</i>

Die (fiktiven) Verkehrswerte/Marktwerte der Grundstücke (Wohngebäude) bzw. der Grundstücksanteile (Garagen-/Verkehrs-/Wegeflächen) des Bewertungsobjekts, unter Zugrundelegung einer separaten Betrachtung/Verwertung, können somit zum Wertermittlungsstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 75</b>	<b>200.000 EUR</b>
---	--------------------

<b>lfd.-Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 79</b>	<b>1.300 EUR</b>
---	------------------

<b>lfd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 77</b>	<b>5.000 EUR</b>
---	------------------

**Hinweis:**

Die Einzelwerte der einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts ergeben bei einer Aufsummierung einen niedrigeren Wert (206.300 EUR (200.000 EUR + 1.300 EUR + 5.000 EUR)) als der Verkehrswert/Marktwert der Grundstücke bei einer Gesamtbetrachtung (211.000 EUR).

Dies ist darauf zurückzuführen, da bei einer (fiktiv) getrennten Betrachtungsweise der Grundstücke des Bewertungsobjekts, Einschränkungen in Bezug auf die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. die rechtlichen Umstände bestehen, die bei einer wirtschaftlichen Einheit (Gesamtbetrachtung) nicht vorhanden sind.

<sup>29</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger-Verlag 2023, Seite 2.274, Rn.-Nr. 166 ff

<sup>30</sup> Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich, da die relevanten Einflussfaktoren beim Ansatz des Bodenwerts ausreichend berücksichtigt wurden.

<sup>31</sup> Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich, da die relevanten Einflussfaktoren beim Ansatz des Bodenwerts ausreichend berücksichtigt wurden.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt wurde (Leerstand).

### 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 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. ***Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.***

### 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?

Ob für das Gebäude des Bewertungsobjekts ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist meinerseits 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 „durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>32</sup>

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 09.08.2024, bestehen für die Grundstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altlagerungen oder Altstandorte. Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (22.05.2024) sind auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

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

Das Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Lange Straße“) an und wird zuwegungs- und versorgungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen (**Gesamtbetrachtung**).

---

<sup>32</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - 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 einer in das Gebäude (Kellergeschoss) – 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 Wertermittlungstichtag 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 angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände und der Risikofaktor in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> 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 einer in das Gebäude (Kellergeschoss) integrierte Straße, gelegen in der Straße „Lange Straße 4“ in 27412 Bülstedt - zum Wertermittlungstichtag 27. August 2024 mit rund

**211.000 EUR**

angenommen werden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot).

***Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.***

Unter Berücksichtigung des § 63 Abs. 1 ZVG (Einzelausgebot), ergeben sich die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts wie folgt:

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 75</b>	<b>200.000 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 79</b>	<b>1.300 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses - Flurstück 77</b>	<b>5.000 EUR</b>

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

Agathenburg/Hamburg, den 12. Oktober 2024

