

Kein Original
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus mit einer integrierten
Garage

Adresse: Fichtenweg 35
27404 Zeven

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 4/23

Auftrags-Nr.: 23/121

Wertermittlungstichtag: 13. Februar 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 275.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	12
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	12
3.3.2 Gebäudeaufteilung	15
3.4 Beurteilung	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2 Sachwertermittlung	25
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	29
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	32
4.2.5 Bodenwert	32
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	33
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	33
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	34
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	35
4.2.10 Sachwert	35
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	36
5 Fragen des Gerichts	37
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	38

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 40 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 die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer im Kellergeschoss integrierten Garage
Aufteilung	KG: Garage, 3 Räume, Heizungsraum, Flur, Vorraum mit Treppe EG: Wohn-/Esszimmer, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flur DG: nicht ausgebaut (Annahme)
Lage	Fichtenweg 35, 27404 Zeven
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 4/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	13. Februar 2024
Abschluss der Recherchen	29. Februar 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1982 / 1982
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 28 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 482 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 127 m ² / rund 238 m ²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (integrierte Garage)	1 Stück
Grundstücksgröße	777 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	536.267 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,40
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	214.507 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	107.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	336.507 EUR
Sachwertfaktor	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	286.031 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-10.700 EUR
Sachwert	rund 275.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert (indirekt)	rund 249.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	unbelastet belastet mit boG
	2.045 EUR/m ² 1.945 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 275.000 EUR
--	-------------------------

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

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Fichtenweg“ 35 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebauten Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1982 errichtet/fertig gestellt und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert.

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

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 4/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 07. Dezember 2023
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind• Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 13. Februar 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Tochter der Eigentümerin
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes nicht bzw. nur sehr eingeschränkt 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 deshalb nur auf Grundlage der überwiegend äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13. Februar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. Februar 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Zeven - Blatt: 3584

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 Gemarkung Zeven
 Flur 2
 Flurstück-Nr. 160/10
 Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
 Lage Fichtenweg 35
 Größe 777 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 4/23)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 07.12.2023
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 18.12.2023
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bezug auf die bau-planungsrechtlichen Gegebenheiten vom 29.02.2024
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bre-mervörde vom 19.12.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. - 18.12.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. - 21.12.2023
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Zeven in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 18.01.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grund-stückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 10

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beileistungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. bzw. 10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2023, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileistungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 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.

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Rotenburg/Wümme	
Samtgemeinde	• Zeven	
Stadt	• Zeven	
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 23.900	
(Stadt Zeven)	• rund 14.510	(Quelle: www.zeven.de , Stand: 31.12.2022)

Entfernungen	• Hamburg Zentrum..... ca. 80 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 60 km	
	• Hannover..... ca. 140 km	
	• Rotenburg/W..... ca. 25 km	

Allgemeines zur Samtgemeinde Zeven und der Stadt Zeven

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

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

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

© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Die nächstgelegene Bahnstation (überregional) befindet sich in Bremen, rund 60 km entfernt.
- Die Bundesstraße 71 (Bremervörde - Rotenburg/Wümme) verläuft direkt durch Zeven.
- Die Autobahnanschlussstellen Sittensen und Bockel (Bundesautobahn A1 Hamburg - Bremen) befinden sich jeweils rund 12 km entfernt.
- Die Flughäfen von Hamburg bzw. Bremen befinden sich rund 88 bzw. 57 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Fichtenweg“/Ecke „Kastanienweg“ innerhalb eines Wohngebiets im nördlichen Randbereich der Stadt Zeven. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Fichtenweg) befindet sich ein Spielplatz. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Zeven beträgt rund 1.000 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

© Stadtplandienst. de 2023

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Kfz-Abstellmöglichkeit im Bereich der Garage im Kellergeschoss. Im öffentlichen Straßenraum (Fichtenweg und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Zeven ausreichend vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

Immissionen

Bei der Straße „Fichtenweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets im nördlichen Randbereich der Stadt Zeven mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden, da die in rund 500 Meter westlich verlaufende Bundesstraße 71 aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) im nördlichen Randbereich von Zeven
- gute Infrastruktur (Mittelzentrum)
- Verkehrs- oder sonstige Immissionseinwirkungen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte



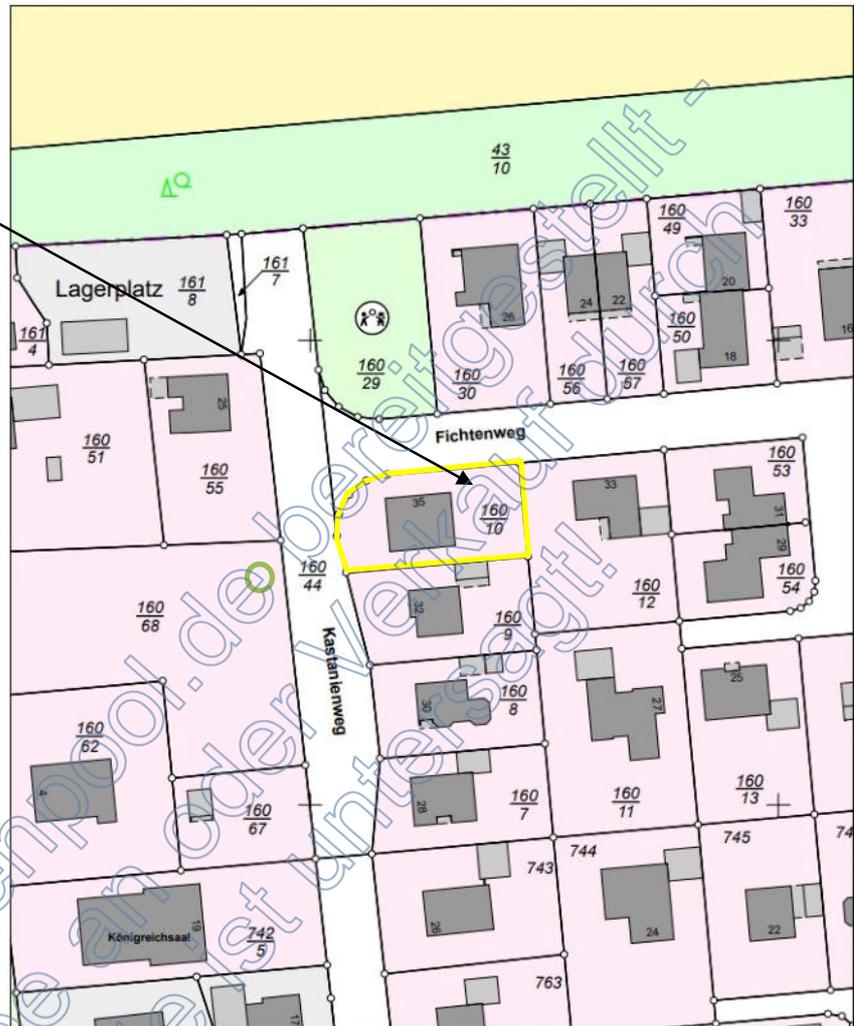
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**
Gemeinde: Zeven, Stadt
Gemarkung: Zeven
Flur: 2 Flurstück: 160/10

**Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation**

Erstellt am 18.12.2023
Aktualität der Daten 15.11.2023

N = 5906772

Bewertungsobjekt
Flurstück 160/10
(Fichtenweg 35)



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Bremervörde -
Marktstraße 20
27432 Bremervörde

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4 b
21682 Stade

© 2023

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße

777 m²

Zuschnitt

regelmäßig, winklig, Eckgrundstück

Topographie

eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 21.12.2023, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 50 „Am Braueler Weg, Teil II“ vom 30.11.1980 mit folgenden Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts:

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I eingeschossige Bauweise (Vollgeschoss), als Höchstgrenze
- \triangle nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zeven ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug B-Plan

Aus der Bauakte des Bauordnungsamts des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde wurden mir folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt übermittelt:

- Az.: 611-65064 vom 05.08.1981 – Neubau eines Wohnhauses

Insgesamt gehe ich davon aus, dass das Wohngebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht/entsprechen. Ob das Dachgeschoss ganz oder teilweise ausgebaut wurde (in den Dachschrägen waren/sind Dachflächenfenster eingebaut) kann nicht abschließend beurteilt werden. Hierfür ist eine separate Baugenehmigung erforderlich.

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 18.12.2023 sind auf dem Grundstück/ Flurstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Zeven vom 18.01.2024, sind/waren am/zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird vorausgesetzt, dass an dem Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 07.12.2023 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 12.10.2023 (7 K 4/23) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 160/10) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Fichtenweg“ und „Kastanienweg“) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von diesen Straßen aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße/n bzw. diese/n Bereich/e erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Wohngebäude, das 1982 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 CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

Ob für das Gebäude des Bewertungsobjektes bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „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.³

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 durch die Eigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt wurde.

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

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 nur eingeschränkt bzw. größtenteils nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Innenbereichs beruhen ausschließlich auf den während des Ortstermins gewonnen 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.) wurde/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 im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und nur einschränkt im Innenbereich (Flur/Wohnzimmer (EG), Heizung (KG)) besichtigt.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1982 – ursprüngliches Baujahr (Annahme) • 1995/2000 – Einbau einer neuen Heizung
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück (Einfamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle aus Stahl-Betonausführung • ein-/zweischaliges Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG und EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion • Walmdachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung • in das Gebäude integrierte Garage (KG) mit Stahlblechschwingtor
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung/Zufahrt in die Garage (KG) gepflastert (Waschbetonplatten, Betonverbundpflaster) • Podest/Stufen im Eingangsbereich (Waschbetonplatten) Handlauf in Metallausführung • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Sichtschutzelementen, Hecken/Sträuchern, zur Straße offen • massiver Schornsteinzug

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorderansicht I (Nordwesten)



Vorderansicht II (Nordosten)



rückwärtige Ansicht (Südwesten)



rückwärtige Ansicht (Osten)



Eingangsbereich (Nordseite)



seitliche Ansicht (Westen / „Kastanienweg“)



Garagenzufahrt (Westseite / „Kastanienweg“)



östlicher Grundstücksbereich



Spielplatz gegenüberliegende Straßenseite



Öffentlicher Straßenbereich (Fichtenweg)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Rohmauerwerk/verputzt/gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest • DG: nicht ausgebaut
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Rohdecke, gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen • DG: Dachkonstruktion
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Roh- (Beton, Estrich) bzw. Fliesen-Belag • EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag • DG: Roh-Belag (nicht ausgebaut)
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • KG/EG: offene Holz-/Harfentreppe (angewendet) • EG/DG: offene Holz-/Harfentreppe (angewendet)
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Kellerfenster) • EG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung • DG: Dachflächenfenster in Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profillfüllung mit feststehendem Seitenelement mit Glasfüllung • furnierte Innentüren und Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> • EG: Stand-WC mit Spülkasten, Bade- und/oder Duschwanne, Waschbecken WC mit Stand-WC und Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1995/2000) • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen • SAT-TV - Empfangsanlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten

Hinweise zu den Innenaufnahmen

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

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude befand sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1982) und den besichtigten Bereichen (innen/ außen), überwiegend in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

Ob wertrelevante Maßnahmen in den nicht besichtigten Innenbereich des Wohngebäudes erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da wie bereits ausgeführt, nur eine eingeschränkte / sehr geringe Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. Seite 35 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens.

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, etc. entfernt/entsorgt werden.

3.3.2 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 bzw. nur sehr eingeschränkten 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 ebenfalls möglich, was insbesondere den Bereich des Dachgeschosses betrifft.

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"> • Raum I (Garage) • Raum II • Raum III • Raum IV • Heizung • Flur • Flur mit Treppe 		39,14 m ² 13,32 m ² 13,32 m ² 18,01 m ² 12,50 m ² 19,75 m ² 9,82 m ²	rund 126 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn-/Esszimmer • Zimmer I • Zimmer II • Zimmer III • Küche • Bad • Gäste-WC • Flur 	39,19 m ² 17,24 m ² 12,68 m ² 11,74 m ² 14,46 m ² 6,57 m ² 2,29 m ² 22,52 m ²	rund 127 m ²	
Dachgeschoss	• nicht ausgebaut			rund 112 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 127 m²	-	
Nutzfläche gesamt		-		rund 238 m²

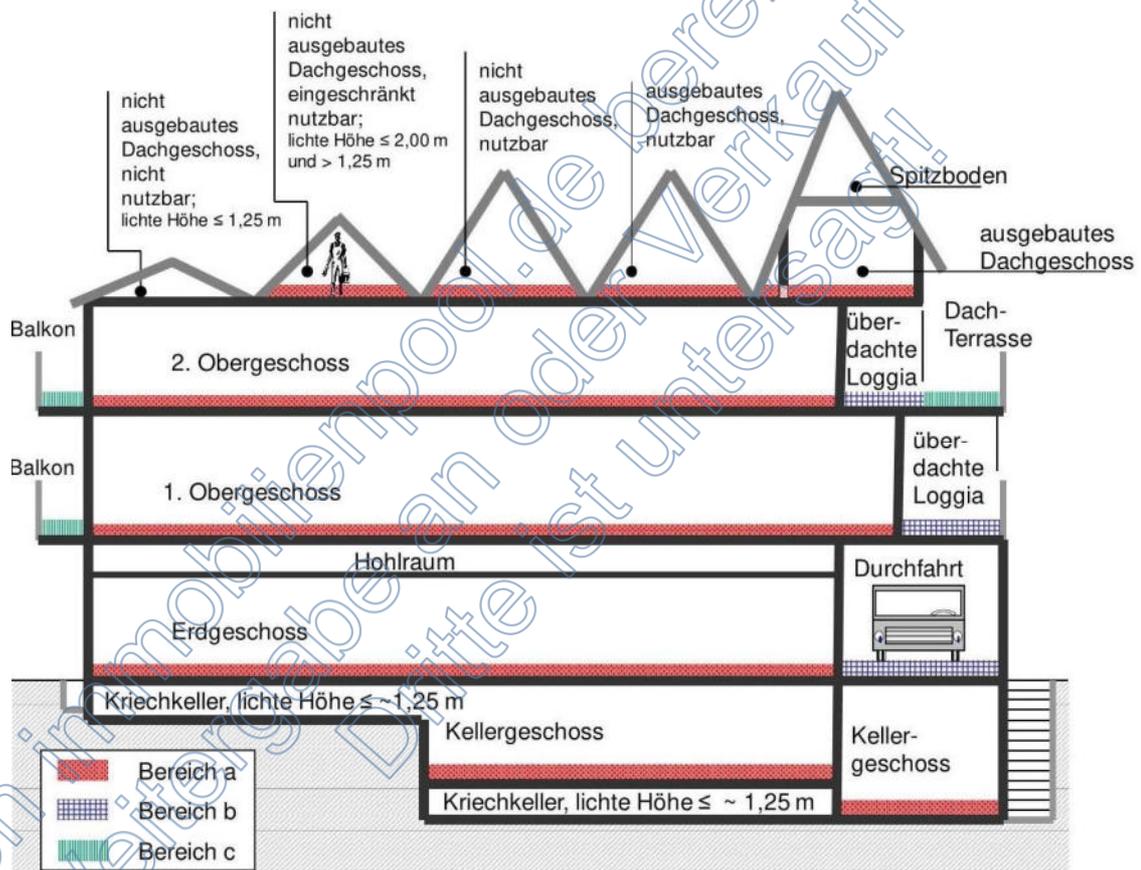
Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 127 m² (Erdgeschoss) und die Nutzfläche im Keller- und Dachgeschoss rund 238 m². Im Erdgeschoss wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

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:

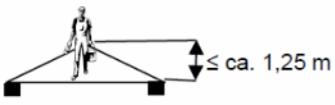
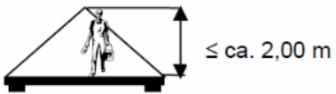
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 zu Grunde 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:⁴

⁴ 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.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Kellergeschoss	ca.	161 m ²
Erdgeschoss	ca.	161 m ²
Dachgeschoss	ca.	161 m ²
gesamt	ca.	482 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 482 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

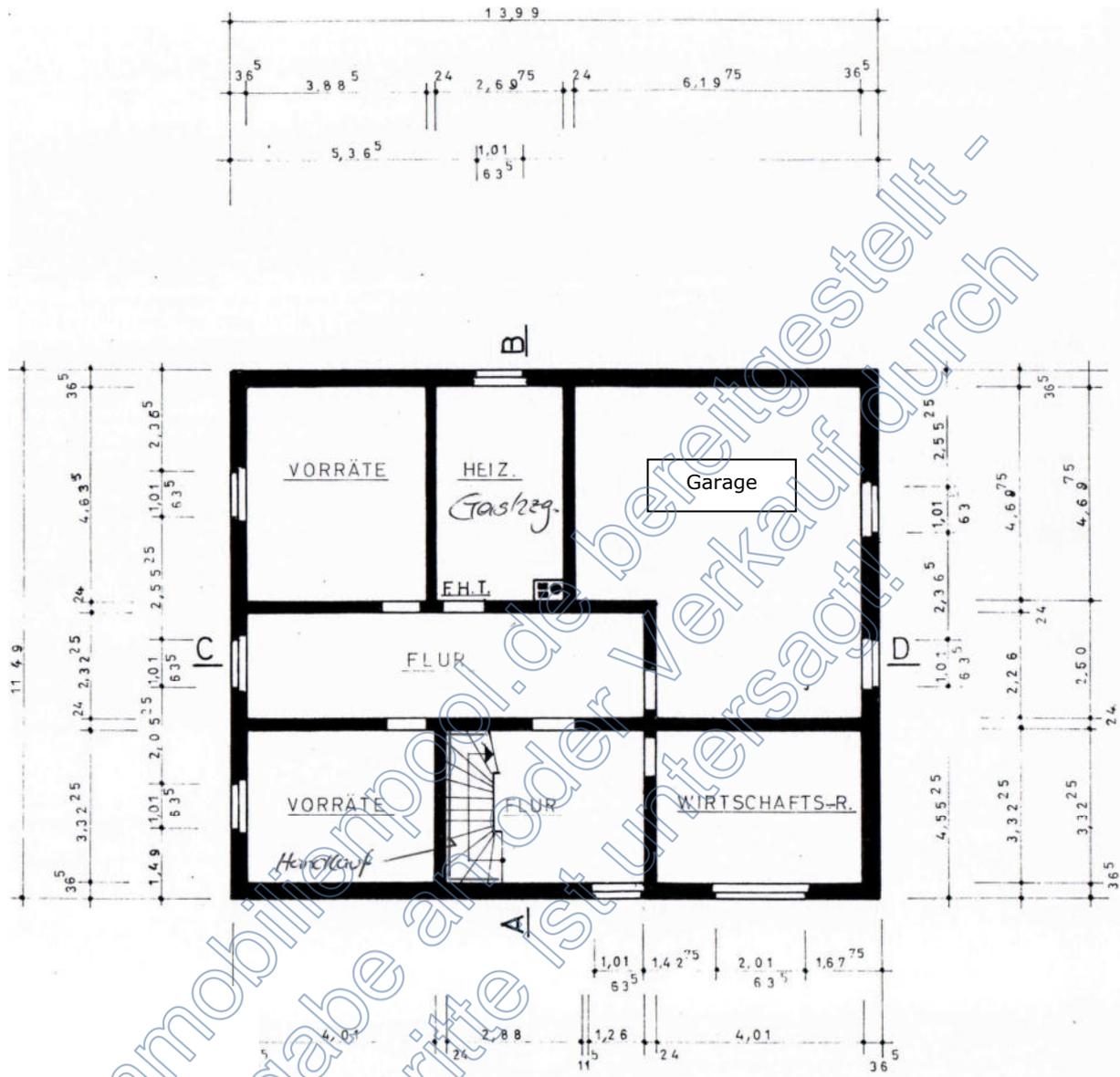
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besonderes Bauteil, das noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten ist, muss im vorliegenden Bewertungsfall das Podest im Eingangsbereich separat wertmäßig angesetzt/berücksichtigt werden.

Weitere Kennzahlen:

Bebaute Fläche: 161 m² (Wohnhaus, ohne Befestigung/Pflasterung)
 Grundflächenzahl: 0,21
 Geschossflächenzahl: 0,21

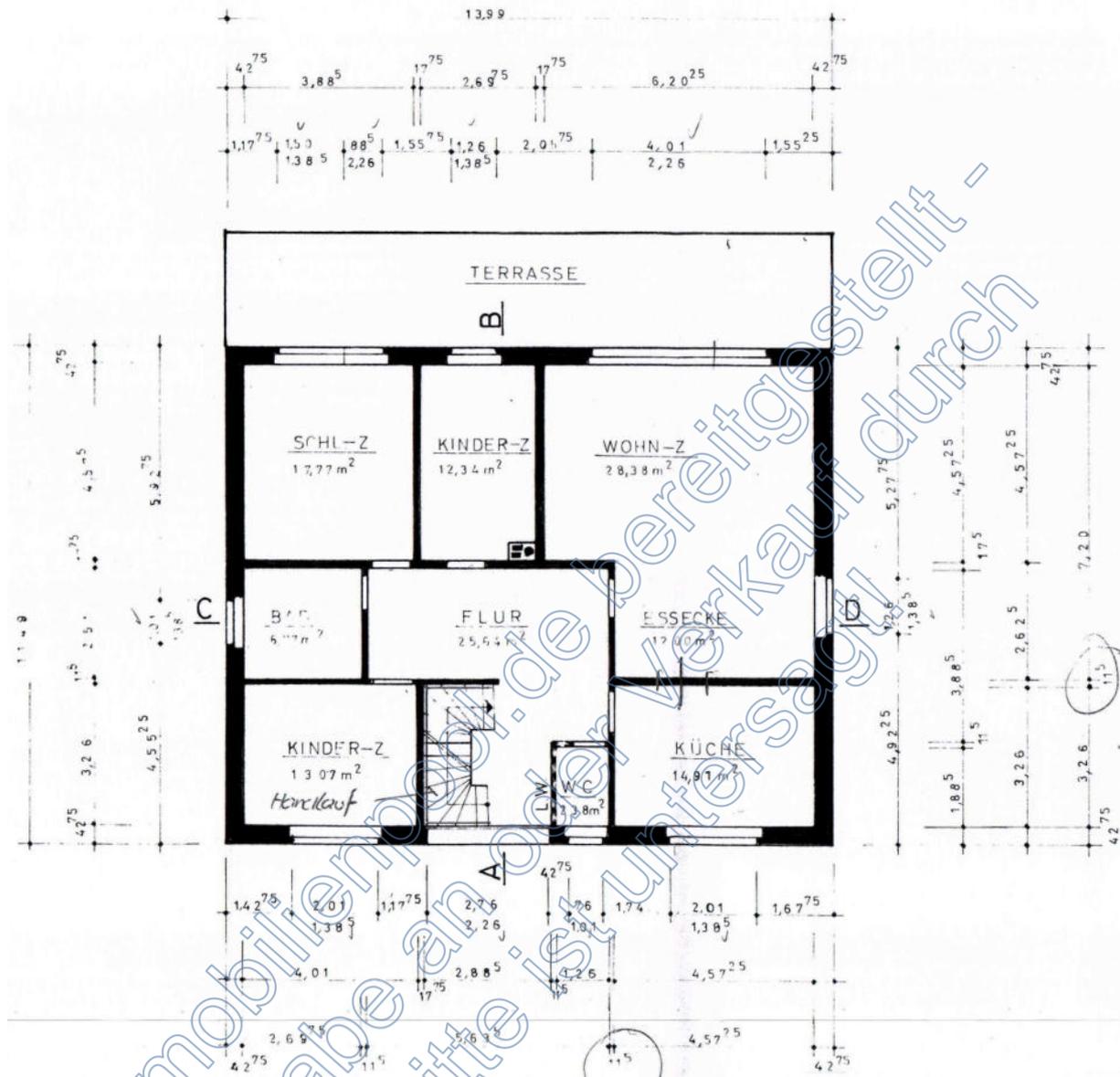
Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Kellergeschoss



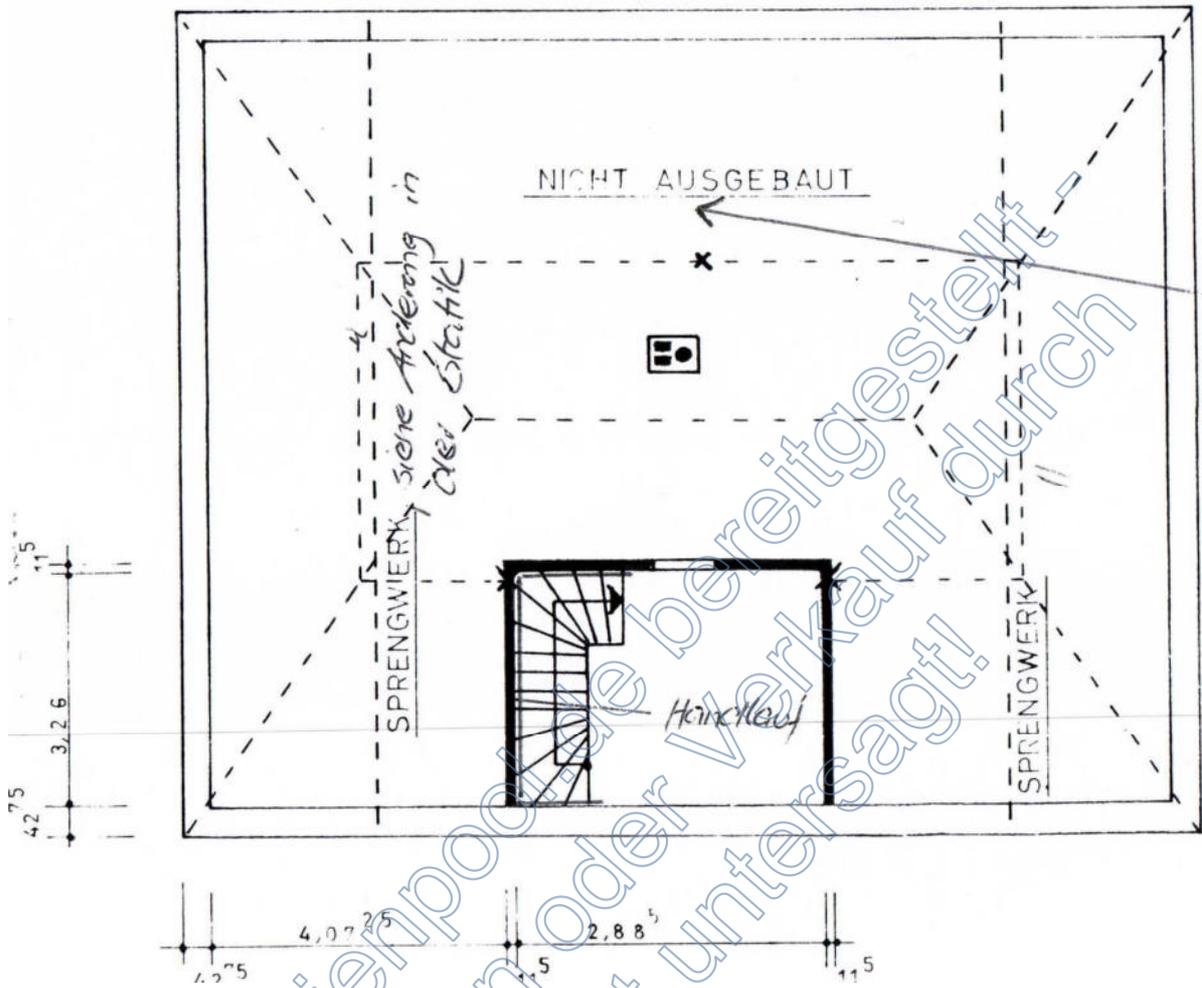
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

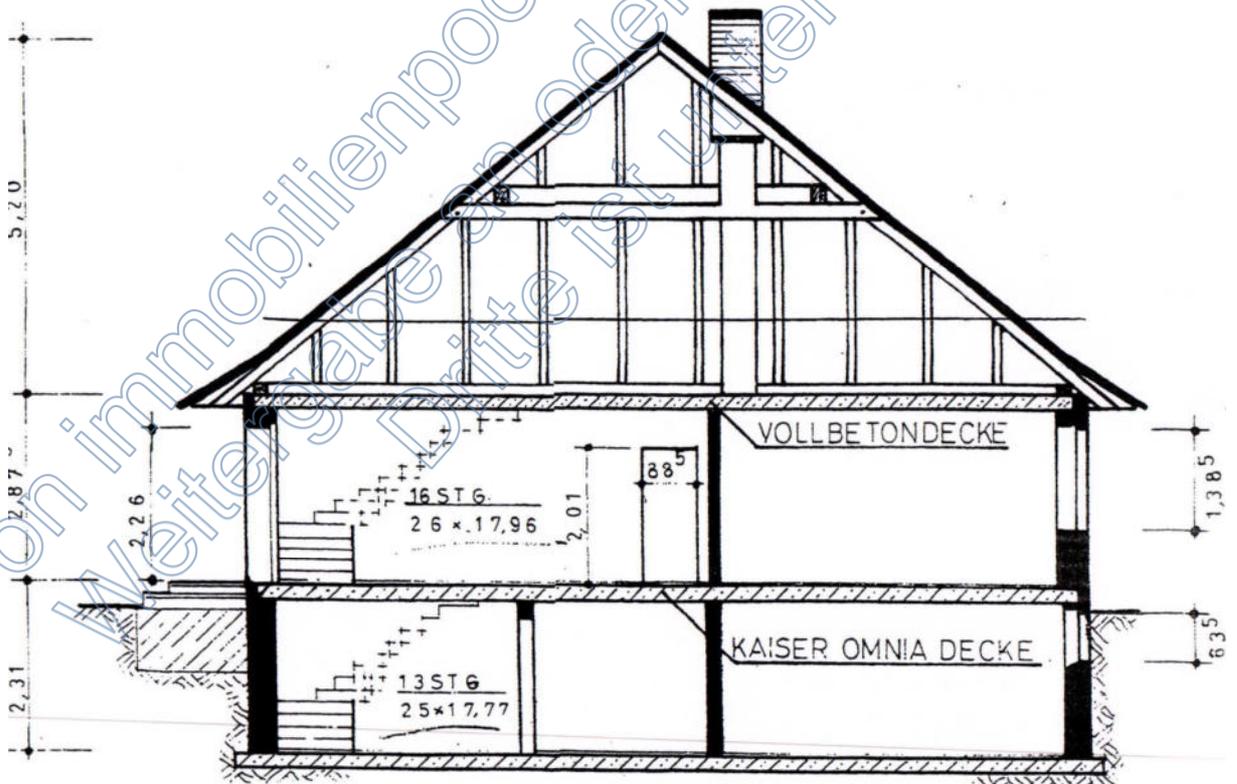
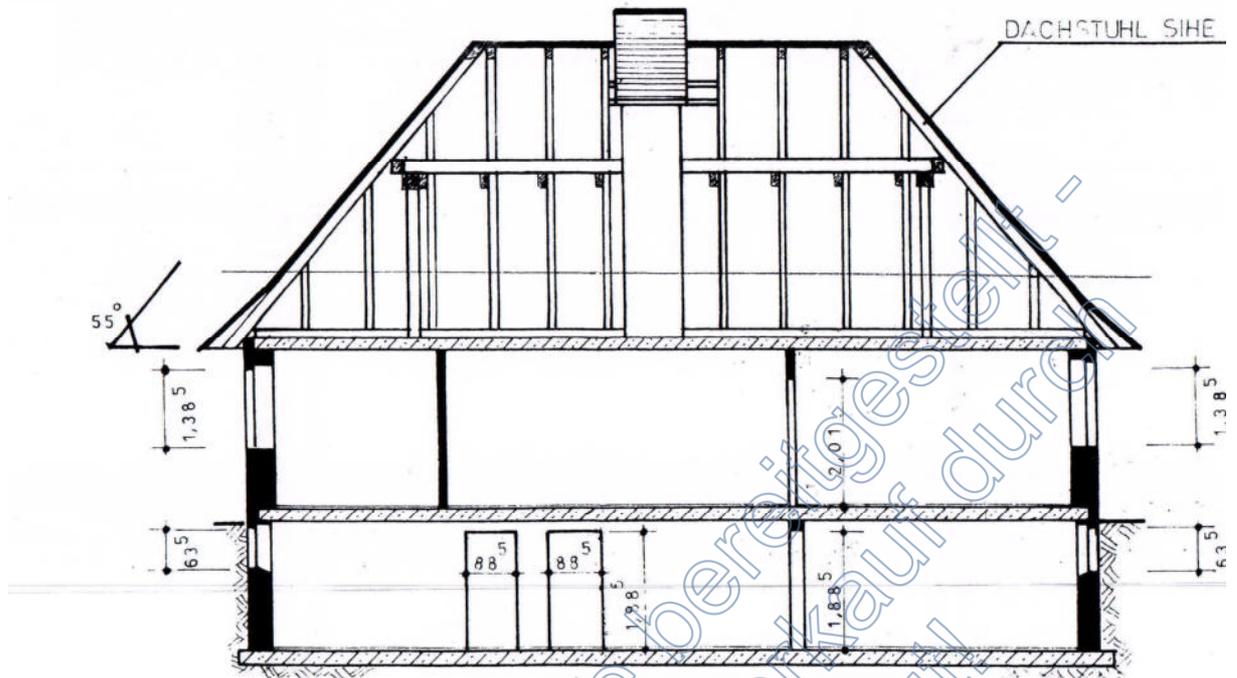
Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

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

Schnitte



SCHNITT A-B

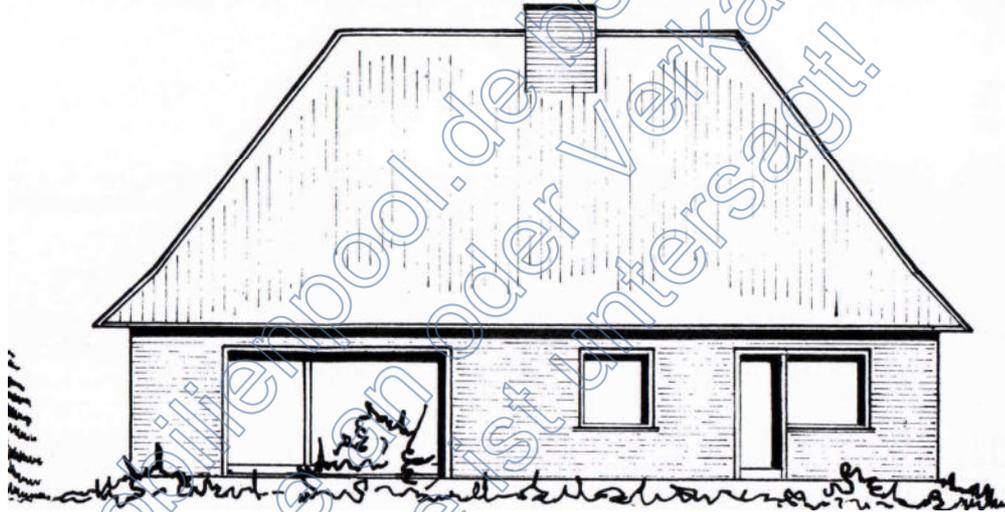
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Ansichten

Norden



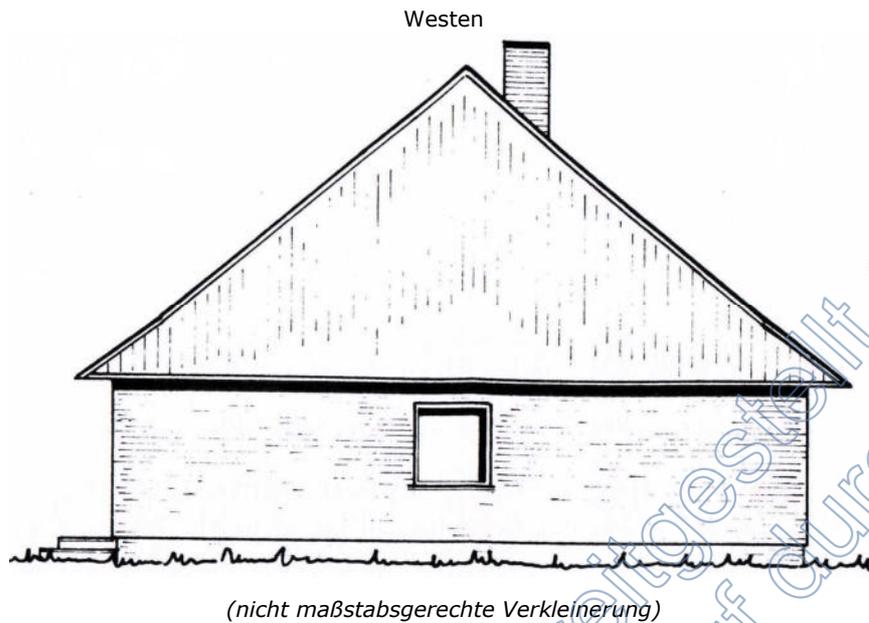
Süden



Osten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Fichtenweg“ 35 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit einer in das Kellergeschoss integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1982 errichtet/fertig gestellt und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert.

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

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung, etc.) entspricht insgesamt noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), wobei nicht abschließend geklärt werden konnte, ob der Bereich des Dachgeschosses ganz oder teilweise ausgebaut wurde. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

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

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

Weiterhin stellt die nicht bzw. nur sehr eingeschränkt 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/Marktwert 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.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität⁵ 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.

⁵ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, das der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

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:

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		0,4	0,3	0,3	
Dach		0,5	0,3	0,2	
Fenster und Außentüren		0,7	0,3		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.02</i>	<i>545 EUR/m²</i>	<i>605 EUR/m²</i>	<i>695 EUR/m²</i>	<i>840 EUR/m²</i>	<i>1.050 EUR/m²</i>

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 %	162 EUR/m ²	0,67
Dach	15 %	102 EUR/m ²	0,40
Fenster und Außentüren	11 %	70 EUR/m ²	0,25
Innenwände und -türen	11 %	72 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	76 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	35 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	63 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	65 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	42 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	687 EUR/m²	2,82

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 687 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bzw. Flachdach oder flach geneigtem Dach muss die eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zwischen 4 und 12 Prozent berücksichtigt werden. Aufgrund der Modellkonformität⁶ wird ein Abschlag in Höhe von 10 Prozent (Faktor 0,90) gewählt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0⁷.
- 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) = 90,1
- Wertermittlungsstichtag 02.2024 = 161,3
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 161,3/90,1 = 1,790

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	687 EUR/m ²
x Faktor für das Walmdach (eingeschränkte Nutzung)	0,90
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,790
= Endgültiger Kostenkennwert	1.107 EUR/m ²

⁶ Der Gutachterausschuss hat in seinem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren bei Gebäuden mit Walmdächern den Kostenkennwert mit Faktoren von 0,90 bis 0,95 (5 bis 10 Prozent Abschlag) multipliziert.

⁷ 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.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (482 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Endgültiger Kostenkennwert	1.107 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	482 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes	533.267 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

	Podest mit Handlauf im Eingangsbereich	3.000 EUR
=	gesamt	3.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß der ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.⁸

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten des Wohngebäudes	533.267 EUR
+	Besondere Bauteile	3.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	536.267 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 536.267 EUR.

⁸ 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 1982) 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:

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1982 erbaut 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 Kleiber⁹:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **28 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt Fichtenweg 35, 27404 Zeven	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	0	
<small>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</small>			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1982
	tatsächliches Alter		42 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		28 Jahre
	lineare Alterswertminderung		60 %

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 28 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1982, das auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 28 Jahre} = \text{Alter: 42 Jahre}$$

$$2024 - 42 \text{ Jahre} = 1982 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{10}$$

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 28 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,40 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 60 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	536.267 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,40
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	214.507 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 214.507 EUR.

¹⁰ 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.

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.

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 777 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 135 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche:.....: 900 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 900 m², Bewertungsgrundstück = 777 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme folgende Umrechnungskoeffizienten¹¹ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
700 m ²	1,01
900 m ²	0,99

Der auf die Größe des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$135 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,01}{0,99} \approx 137,73 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	138 EUR/m ²
x Grundstückgröße	777 m ²
= Bodenwert gerundet	107.226 EUR 107.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 107.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	536.267 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,40
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	214.507 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	107.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	336.507 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 336.507 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

¹¹ vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/Wümme

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)¹²:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 336.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 135 EUR/m² und einer Standardstufe von 2,82 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 0,96 (Markt-anpassungsabschlag 4%)¹³.

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 Markt-anpassung bedarf also einer Begründung.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück im nördlichen Randbereich der Stadt Zeven. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) noch weiter verstärken kann. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

negativ:

- Energetischer Zustand in Bezug auf die aktuellen

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,85** (Markt-anpassungsabschlag in Höhe von 15 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung der nachteilige Einflussfaktor des Bewertungsobjekts stärker einzuschätzen ist, und der Verkehrswert/Marktwert durch diesen Faktor geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	336.507 EUR
x Sachwertfaktor	0,85
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	286.031 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 286.031 EUR.

¹² vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹³ wie Fußnote 12

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall die nur sehr eingeschränkt mögliche Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigungen nur eine sehr begrenzte Innenbesichtigung des Gebäudes möglich. Die Besichtigung erfolgte überwiegend 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 bedingten Innen- und 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 in dem 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 der Gebäude, der Erkenntnisse der bedingten Innenbesichtigung sowie unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag von 10.700 EUR (rund 5 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 214.507 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	286.031 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht ausreichende Innenbesichtigung	-10.700 EUR
=	Sachwert gerundet	275.331 EUR 275.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 275.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (552 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (135 EUR/m²) und des Baujahrs (1981), 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 1.947 EUR/m² Wohnfläche.¹⁴ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	135 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1982
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

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

Wohnfläche (127 m²) 1,05 Grundstücksgröße (777 m²) 0,99

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.947 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,05
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,99
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.045 EUR/m ²
x	Wohnfläche	127 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	259.665 EUR
x	Marktanpassung ¹⁵	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	259.665 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die nicht ausreichende Innenbesichtigung	-10.700 EUR
=	Vergleichswert gerundet	248.965 EUR 249.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 249.000 EUR und liegt rund 26.000 EUR (\cong 9,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (275.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind nicht ungewöhnlich, da 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.

¹⁴ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau)

¹⁵ Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten nicht für erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) am Wertermittlungsstichtag bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümerin und Familienangehörige selbst genutzt wird.

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.

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.¹⁶

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 21.12.2023 bestehen für das Grundstück des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 18.12.2023 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

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

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Fichtenweg“ / „Kastanienweg“) an und wird zuwegungstechnisch von diesen Straßen aus erschlossen.

¹⁶ 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 – 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 am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Der Risikofaktor in Bezug auf die nicht ausreichende Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus - gelegen in der Straße „Fichtenweg“ 35 in 27404 Zeven, zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2024 mit rund

275.000 EUR

angenommen werden.

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

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

Agathenburg/Hamburg, den 04. März 2024



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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