



# Torsten Reschke (REV)

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



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem freistehenden  
Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude  
(ehemaliger Stall) und einer Garage

**Adresse:** Fritz-Reuter-Weg 26  
27404 Zeven

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

**Aktenzeichen:** 7 K 4/25

**Auftrags-Nr.:** 25/084

**Tag der Gutachtenerstellung:** 10. November 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 14. Oktober 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 154.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
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
<b>3 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	16
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	21
3.4 Beurteilung .....	31
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>32</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	32
4.2 Sachwertermittlung .....	33
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	34
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor .....	38
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	40
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	41
4.2.5 Bodenwert .....	41
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	42
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	43
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	44
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	44
4.2.10 Sachwert .....	44
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	45
<b>5 Fragen des Gerichts</b> .....	<b>46</b>
<b>6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung</b> .....	<b>48</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 50 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall) und einer Garage
Aufteilung	KG: (Teilkeller) 2 Kellerräume, Heizungsraum, Flur, Öllager EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Flur, Terrasse DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Fritz-Reuter-Weg 26, 27404 Zeven
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 4/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14. Oktober 2025
Tag der Ortsbesichtigung	14. Oktober 2025
Abschluss der Recherchen	30. Oktober 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1962 / 1970
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 15 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	rund 168 m <sup>2</sup>
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 87 m <sup>2</sup> / rund 21 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	5 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	3 Stück (1 + 2)
Grundstücksgröße	722 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	316.821 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,214
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	67.800 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
Bodenwert	94.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	175.300 EUR
Sachwertfaktor	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	175.300 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-21.000 EUR
Sachwert	rund 154.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert (indirekt)		rund 159.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	unbelastet	2.074 EUR/m <sup>2</sup>
	belastet mit boG	1.827 EUR/m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert/Marktwert</b>	<b>rund 154.000 EUR</b>
-------------------------------	-------------------------

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

<b>lfd.-Nr. 1 – Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>
---	--------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Fritz-Reuter-Weg“ 26 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (ehemaliger Stall) und einer Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude wurden ursprünglich 1962 errichtet. Die Garage wurde 1978 erbaut.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch einen Miteigentümer selbst genutzt.

### 2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Zeven (Zwangsvorsteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	7 K 4/25
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 18. August 2025
<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>

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 14. Oktober 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Einige Miteigentümer (Antragsteller/Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 04. November 2025 abgeschlossen.

#### Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven                      - Grundbuch von Zeven                      - Blatt: 4766

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

**Bestandsverzeichnis**                      Lfd.-Nr. .... 1  
    Gemarkung ..... Zeven  
    Flur ..... 7  
    Flurstück-Nr. .... 157/76  
    Wirtschaftsart ..... Hof- und Gebäudefläche  
    Lage ..... Fritz-Reuter-Weg 26  
    Größe ..... 722 m<sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup>      lfd.-Nr. 1      Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 4/25)

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

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

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

- Grundbuchauszug vom 19.08.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 26.08.2025
- Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (30.10.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde (24.08.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (26.08.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (29.08.2025)
- Recherchen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten.
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

### Hinweis:

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

<sup>1</sup> vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

## Urheberrechtsschutz

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

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

---

<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.

### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Grundstücksbeschreibung

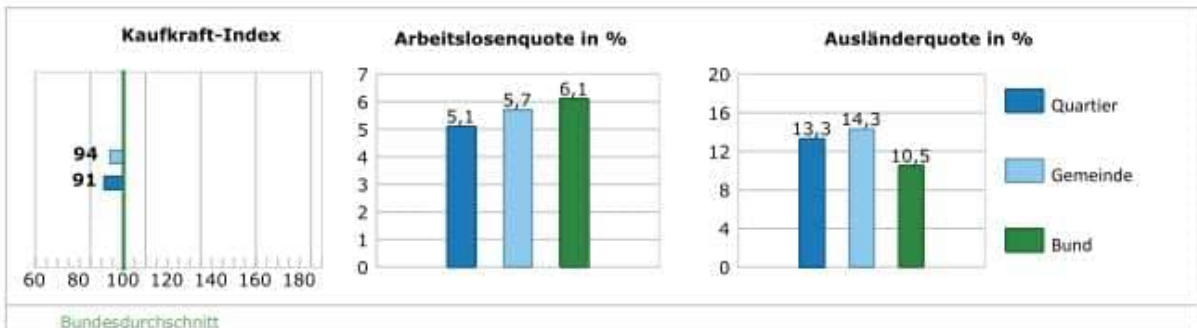
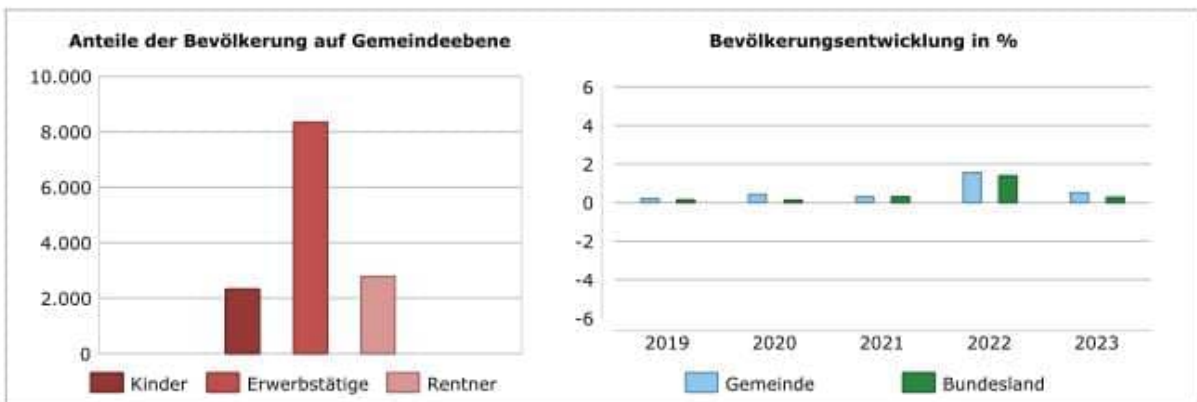
##### 3.1.1 Lage

###### Makrolage

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Rotenburg (Wümme)	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (107,7 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (1,4 km)	

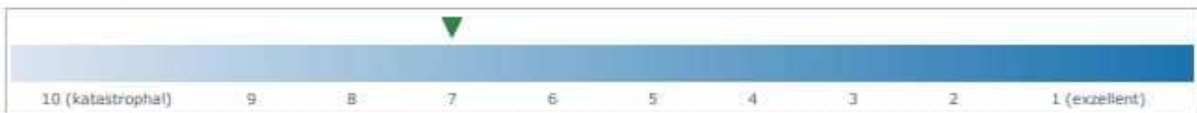
###### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	13.453	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.666
Haushalte (Gemeinde)	6.606	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.899



###### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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



###### Entfernungen

- Hamburg Zentrum.....rund 80 km
  - Bremen.....rund 60 km
  - Hannover.....rund 132 km
  - Rotenburg/W.....rund 28 km
- } Verkehrswege

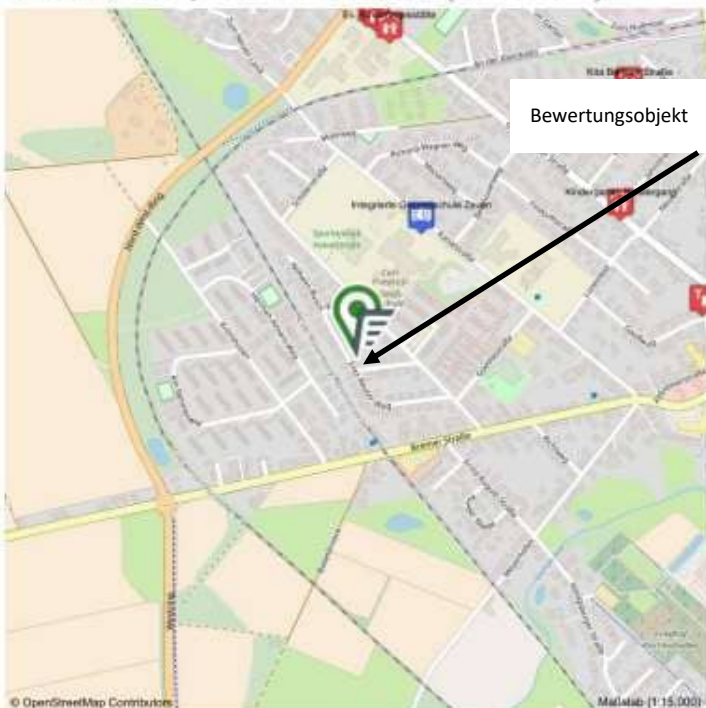
## Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	48/Anschlussstelle Elsdorf (9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Gnarrenburg (19,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (38,1 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport [BRE] (41,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bremer Straße/Kronshusen (0,2 km)

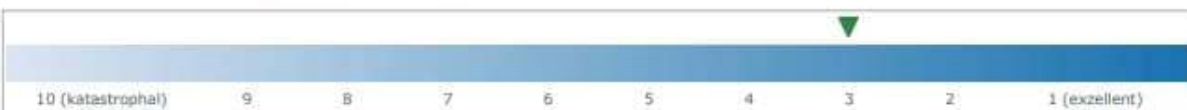
### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,4 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(21,3 km)
Apothek	(1,0 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
EKZ	(26,6 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(1,2 km)
Realschule	(16,0 km)
Hauptschule	(22,0 km)
Gesamtschule	(0,3 km)
Gymnasium	(1,7 km)
DB Bahnhof	(19,5 km)
DB Bahnhof ICE	(38,1 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



## Allgemeines zur Samtgemeinde/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).

### Großräumiger Übersichtsplan

Zeven



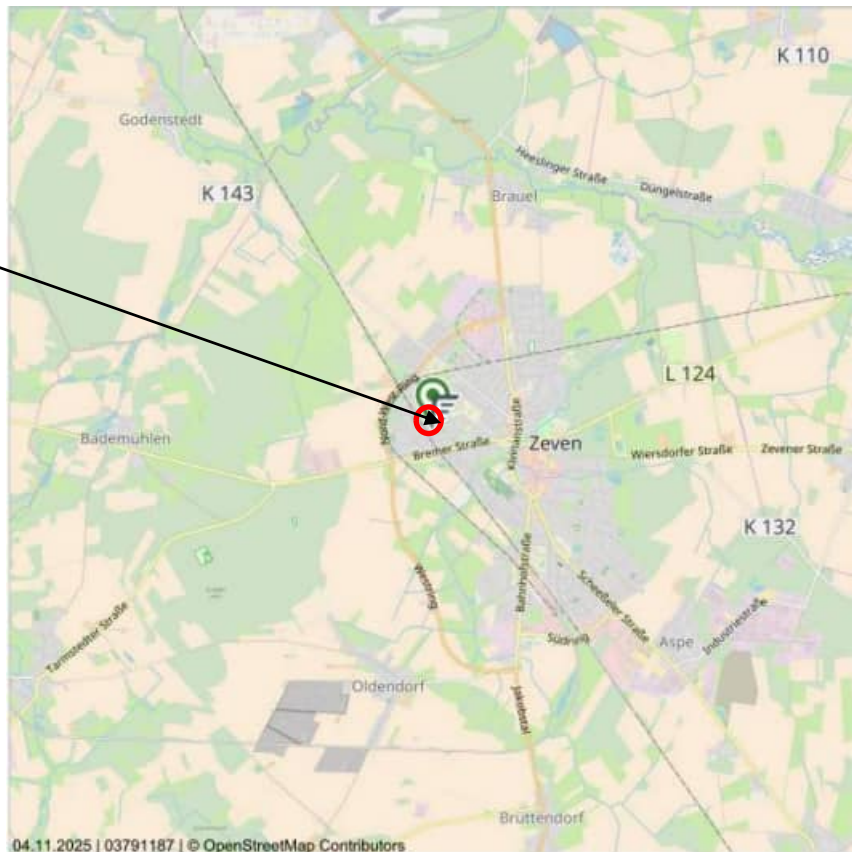
© on-geo 2025

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Fritz-Reuter-Weg“ / Ecke „Theodor-Storm-Weg“, in einem Wohngebiet westlich des Zentrums der Stadt Zeven. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) sowie eines Schulzentrums geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Fritz-Reuter-Weg 26,  
Zeven



© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage sowie eine weitere Kfz-Abstellmöglichkeit im Zufahrtbereich. Im öffentlichen Straßenraum (Fritz-Reuter-Weg 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 „Fritz-Reuter-Weg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebietes mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche von vergleichbaren Straßen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohngebiet im westlichen Bereich der Stadt Zeven
- Gute Infrastruktur für ein Grund-/Mittelzentrum
- wertrelevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

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

### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren

#### Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt  
Flurstück 157/76  
(Fritz-Reuter-Weg 26)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Grundstücksgröße** 722 m<sup>2</sup> (Flurstück 157/76)

**Zuschnitt** Eckgrundstück, überwiegend regelmäßig, winklig

**Topographie** eben, in Nord-Süd-Richtung leicht abfallend

#### 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 29.08.2025, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

### Natureinflussfaktoren

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

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



#### Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

GK2

GK3

GK4

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

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

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde wurden mir folgende Baugenehmigungsbescheide für das Bewertungsobjekt übermittelt (24.08.2025):

- Nr. 60/217341 vom 29.05.1961 – Neubau eines Wohnhauses mit Stall
- Nr. 60/28708 vom 01. 06. 1964 – Errichtung einer Straßeneinfriedung
- Nr. 611/58740 vom 24.01.1978 – Aufstellung einer Fertiggarage

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

### Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/ W. vom 26.08.2025, ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt eine Baulast (§ 81 NBauO) mit folgendem Wortlaut eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 545 vom 30.01.1991 – belastetes Flurstück 157/76

„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im anliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet ist, dem Nachbargrundstück Fritz-Reuter-Weg 28, Flurstück 157/154 der Flur 7 der Gemarkung Zeven, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.“

Übersichtsplan Baulast



### **Wertrelevante Auswirkung der Baulast**

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass Baulasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben und auch gegen den Ersteigerer gültig sind. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO darstellt.

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts eingetragene / lastende Baulast keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjektes entfaltet. Dies u. a. aus nachfolgenden Gründen:

1. Die Baulast umfasst einen relativ kleinen Bereich des Grundstücks (rund 5 m<sup>2</sup>), der aufgrund der Lage und des Zuschnitts insgesamt nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar wäre.
2. Störende Immissionen werden durch die Baulast nicht hervorgerufen.

Der wertrelevante Einfluss durch die auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjektes eingetragene Baulast kann somit mit **0 EUR** angenommen werden.

### **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 16.09.2025, sind/waren am/zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekts 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
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

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

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 19.08.2025 unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 09.07.2025 (7 K 4/25) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

### **Erschließung**

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 157/76) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Fritz-Reuter-Weg“/„Theodor-Storm-Weg“) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von der Straße „Theodor-Storm-Weg“ aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straßen bzw. diesen Bereich erfolgt.

### **Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität**

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

### **Barrierefreiheit**

Die Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) bedeutet, Gebäude, Wohnungen sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Barrierefreiheit des Gebäudes nicht gegeben (kein ungehinderter Zugang zu dem Gebäude möglich).

### **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 1962 erbaut 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 Geschosdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Wohngebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung (Heizung) und dem Zustand, keine 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.

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjektes wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem

Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie G – H, Skale A+ bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>4</sup>

### **Miet-/Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde durch einen Miteigentümer selbst genutzt.

### **Nachbarrechte**

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

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und -buch, mit Ausnahme der auf dem Grundstück (Flurstück) eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 157/154, nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise weitere bestehende Nachbarrechte.

---

<sup>4</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

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

##### Vorbemerkung

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

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

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

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

##### Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1962 – ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses/Nebengebäude (ehem. Stall)</li> <li>• 1978 – Errichtung der Garage</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 (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden)</li> <li>• Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung</li> <li>• zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk)</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion</li> <li>• Geschossdecken (KG/EG und EG/DG) in Massivausführung (Trägerdecke, etc.) mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich, Belag), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion</li> <li>• Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachziegeleindeckung, Schleppdachgaube, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung,</li> <li>• Massiver Schornsteinzug mit Verkleidung (Sichtmauerwerk) im Außenbereich (Schornsteinkopf)</li> <li>• Nebengebäude (ehemaliger Stall) in Massivausführung, Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Sichtmauerwerk, Garage in Stahlbetonfertigbauweise, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, Metallschwingtor</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung/Zufahrt/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung)</li> <li>• Terrasseneinfriedung mit Glasbausteinen und gemauerten Eckpfosten</li> <li>• Podest/Stufe im Eingangsbereich</li> <li>• Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche</li> <li>• Teilweise Sichtschutzzaun als Grundstückseinfriedung</li> </ul>

## Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I (Fritz-Reuter-Weg)



Straßenansicht II (Theodor-Storm-Weg)



Rückwärtige Ansicht



Seitliche Ansicht



Terrasse (Fritz-Reuter-Weg)



Eingangsbereich (Seitenansicht)



Garten



Kelleraußentreppe



Grundstückszufahrt



Grundstückszufahrt



Nebengebäude (ehem. Stall)



Garage



öffentlicher Straßenbereich (Theodor-Storm-Weg)



Kreuzungsbereich (Theodor-Storm-/Fritz-Reuter-Weg)



**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes**

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>TK: Rohmauerwerk/verputzt gestrichen</li> <li>EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (WC, Küche) gefliest</li> <li>DG: tapeziert/gestrichen, teilweise Fliesen-Belag (WC/Bad)</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>TK: Rohdecke, gestrichen</li> <li>EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Holzverkleidung</li> <li>DG: tapeziert/gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>TK: Fliesenbelag, Rohfußboden</li> <li>EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag</li> <li>DG: Fliesen-, oder Textil-Belag</li> </ul>
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>TK/EG: gegenläufige Massivausführung mit Zwischenpodest;</li> <li>EG/DG: gegenläufige Massivausführung mit Zwischenpodest;</li> <li>DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung und Sprossen (1986), Teilweise Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung</li> <li>einflügelige Kellereingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung</li> <li>furnierte Innentüren mit Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>EG: Stand-WC, Spülkasten, Handwaschbecken</li> <li>DG: Stand-WC, Handwaschbecken, Duschwanne mit Abtrennung</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2000)</li> <li>Öltanks 2x 1.000 l</li> <li>Radiatorenheizkörper</li> <li>Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss)</li> <li>Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen</li> <li>SAT-TV - Empfangsanlage</li> <li>Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> </ul>

**Hinweise zu den Innenaufnahmen**

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

**Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen**

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1962) und den im Laufe der Zeit teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand. In einigen Bereichen sind jedoch für die weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes Maßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Einige Fenster müssen erneuert / ausgetauscht werden
- die Hauseingangstür sowie die Kelleraußentür müssen erneuert werden
- die Elektroverteilung muss überprüft und ggf. erneuert werden

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Potentielle Käufer/innen des Bewertungsobjekts würden bei einer wirtschaftlich rationellen Handlungsweise die aufgeführten notwendigen Maßnahmen durchführen. Die Höhe der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen ist aber nur sehr grob abschätzbar. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, in welchem Umfang neue Eigentümer die vorgenannten Maßnahmen durchführen werden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Erwerber ab.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden

Fachliteratur<sup>5</sup> und unter Berücksichtigung der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen<sup>6</sup>, mit rund **21.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Teilweiser Austausch einiger Fenster ..... 10.000 EUR
2. Austausch der Hauseingangstür sowie der Kelleraußentür ..... 6.000 EUR
3. Überprüfung und Erneuerung der Elektroverteilung ..... 5.000 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-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

**Wichtiger Hinweis!!!!**

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

---

<sup>5</sup> Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

<sup>6</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 38 bis 39

### 3.3.2 Gebäudeaufteilung

#### Vorbemerkung

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

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

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur</li> <li>• Kellerraum</li> <li>• Kellerraum II</li> <li>• Hauswirtschaftsraum</li> </ul>		7,21 m <sup>2</sup> 2,34 m <sup>2</sup> 4,41 m <sup>2</sup> 7,53 m <sup>2</sup>	rund 21 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur</li> <li>• WC</li> <li>• Essbereich</li> <li>• Wohnzimmer</li> <li>• Küche</li> </ul>	3,72 m <sup>2</sup> 2,28 m <sup>2</sup> 15,15 m <sup>2</sup> 17,08 m <sup>2</sup> 10,29 m <sup>2</sup>	rund 49 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur</li> <li>• Bad/WC</li> <li>• Zimmer</li> <li>• Zimmer</li> <li>• Zimmer</li> </ul>	4,90 m <sup>2</sup> 3,33 m <sup>2</sup> 7,73 m <sup>2</sup> 13,14 m <sup>2</sup> 9,02 m <sup>2</sup>	rund 38 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 87 m<sup>2</sup></b>	-	
<b>Nutzfläche gesamt</b>		-	<b>rund 21 m<sup>2</sup></b>	

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 87 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 21 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

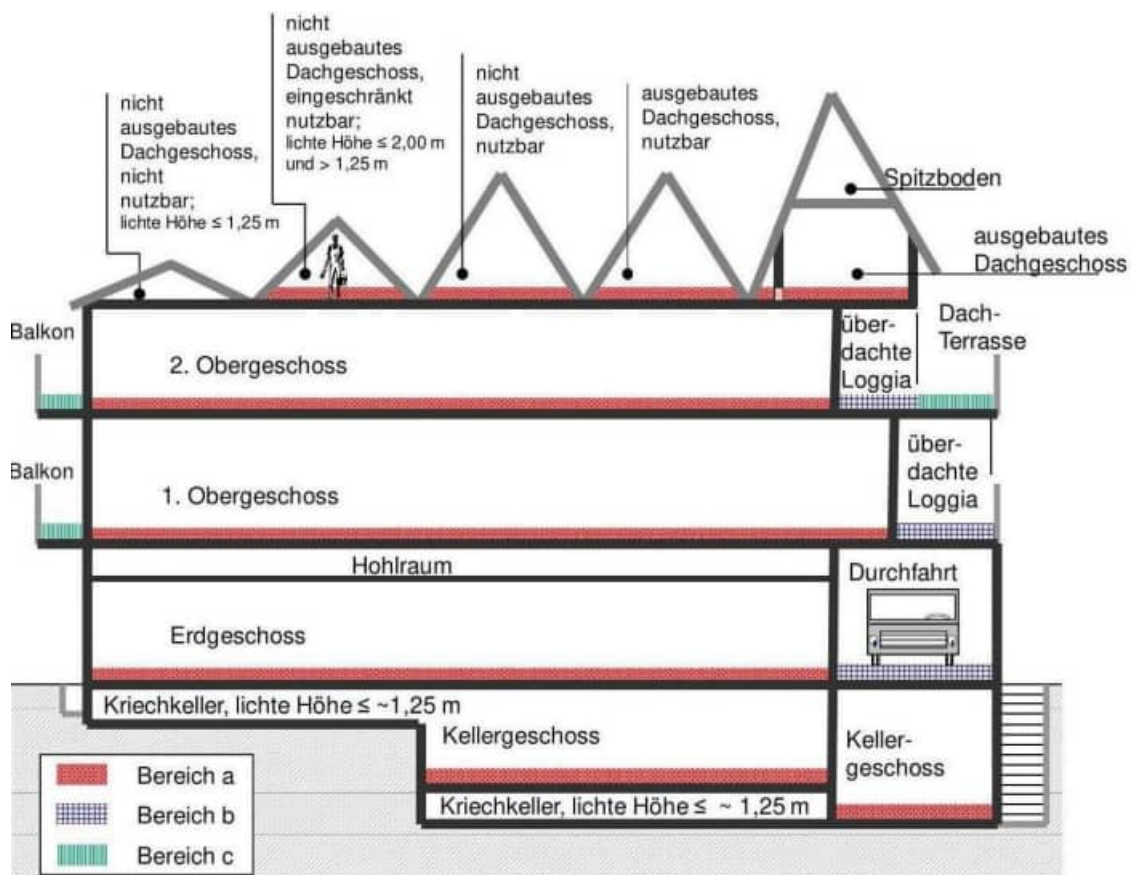
Die Nutzfläche des Nebengebäudes beträgt rund 12 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche der Garage beträgt rund 16 m<sup>2</sup>.

## 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:

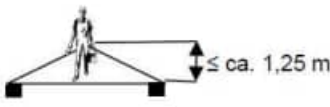
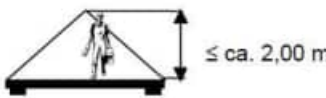

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut ImmoWertV 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 der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals Sachwert-Richtlinie) 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>7</sup>

<sup>7</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>		
 $\leq$ ca. 1,25 m	 $\leq$ ca. 2,00 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:

Teilkeller	ca.	34 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	66 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>168 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 168 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, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Schleppdachgaube und die Kellerausgang separat wertmäßig berücksichtigt werden.
- Für das Nebengebäude (ehemaliger Stall) sowie die Garage erfolgt jeweils eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Nebengebäudes beträgt rund 16 m<sup>2</sup> und der Garage rund 17 m<sup>2</sup>.

#### **Weitere Kennzahlen:** (grob überschlägig)

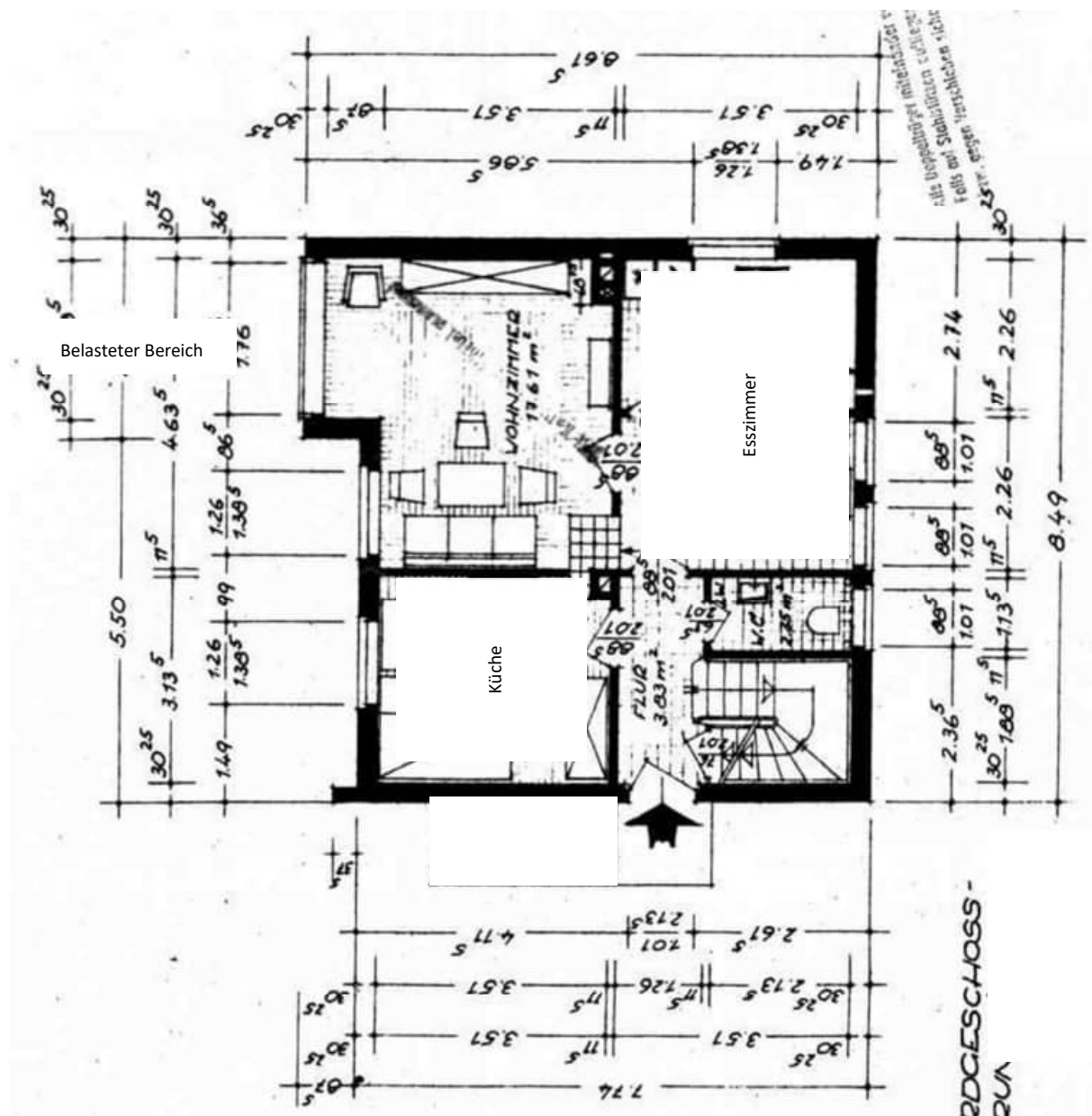
Bebaute Fläche: 68 m<sup>2</sup> (nur Wohnhaus)

Grundflächenzahl: 0,09 (nur Wohnhaus)

Geschossflächenzahl: 0,16 (Wohnhaus, DG ist kein Vollgeschoss)



Grundriss Erdgeschoss



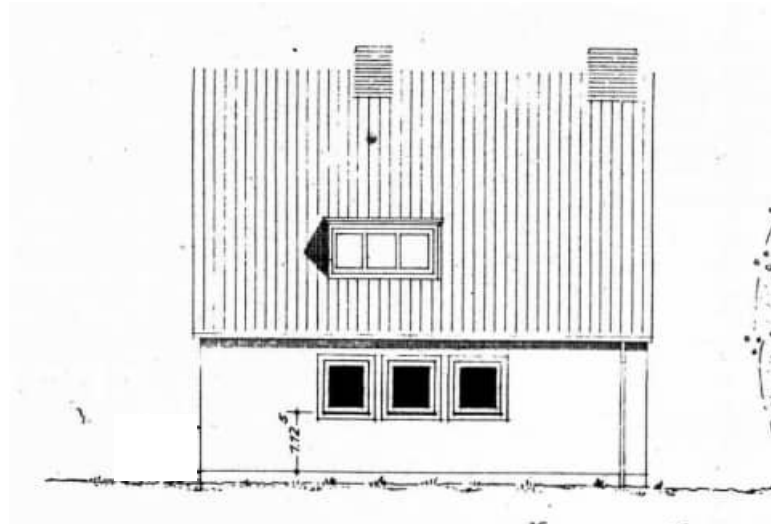
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)



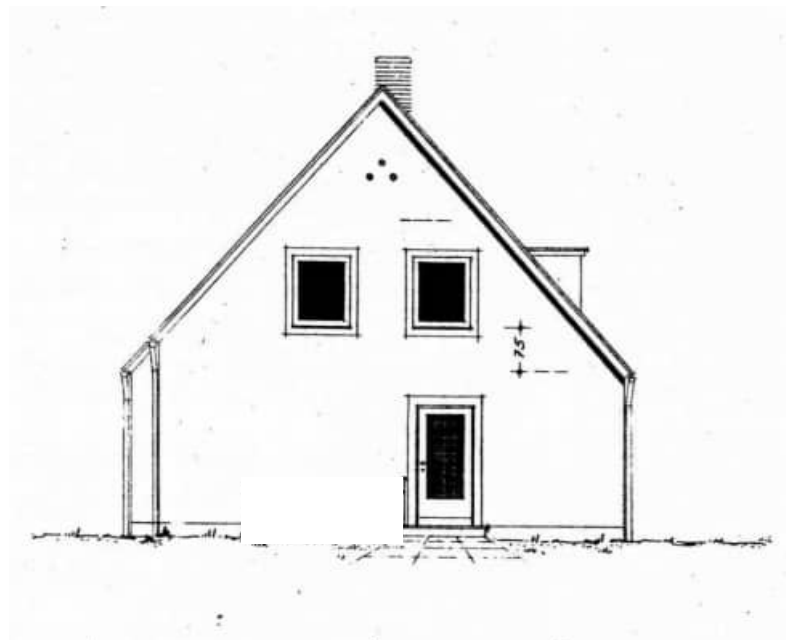


Ansichten

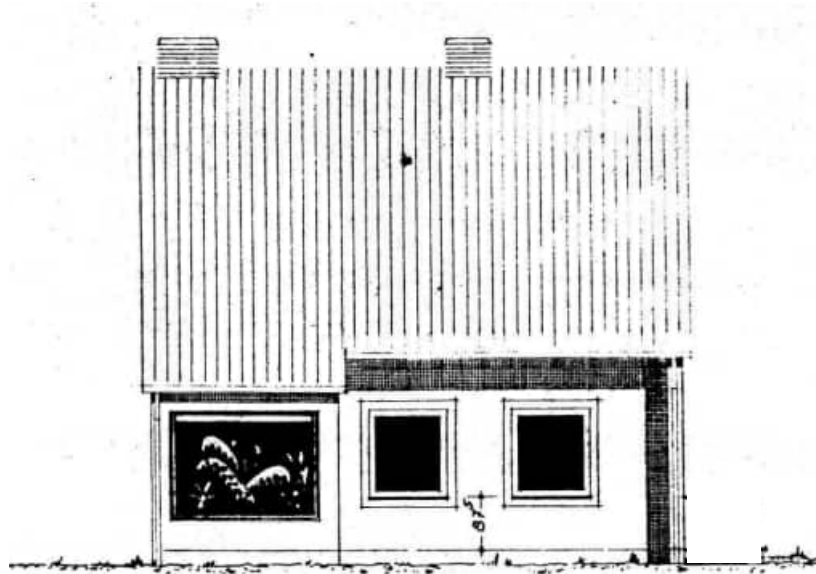
Osten



Süden



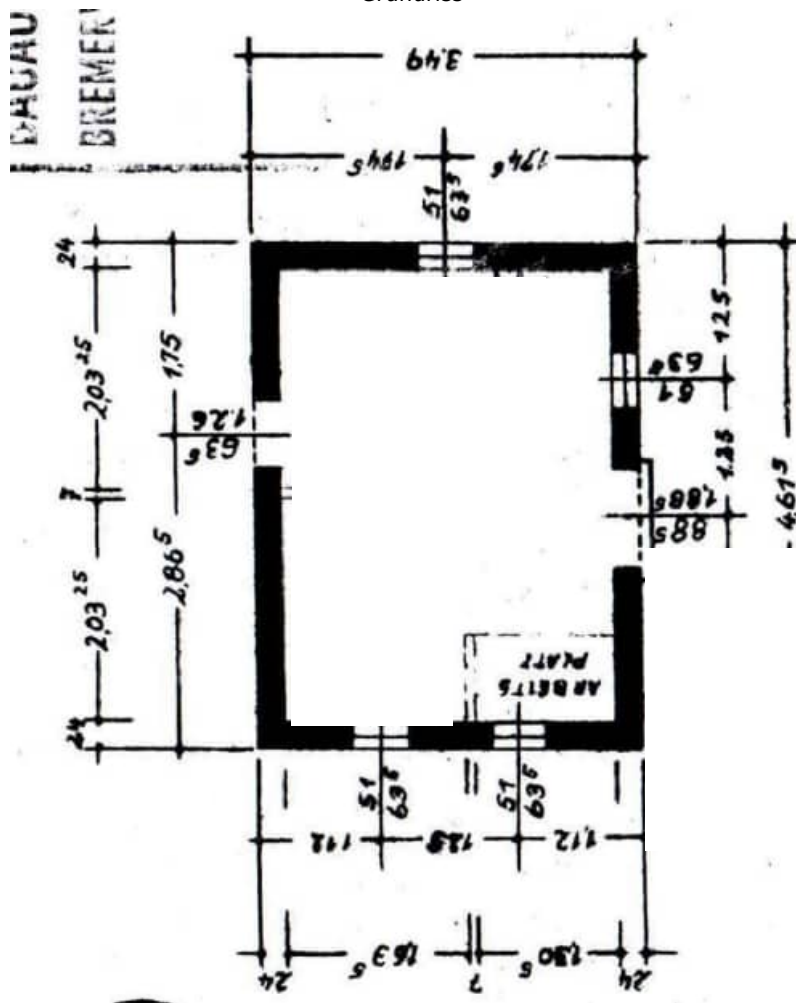
Westen



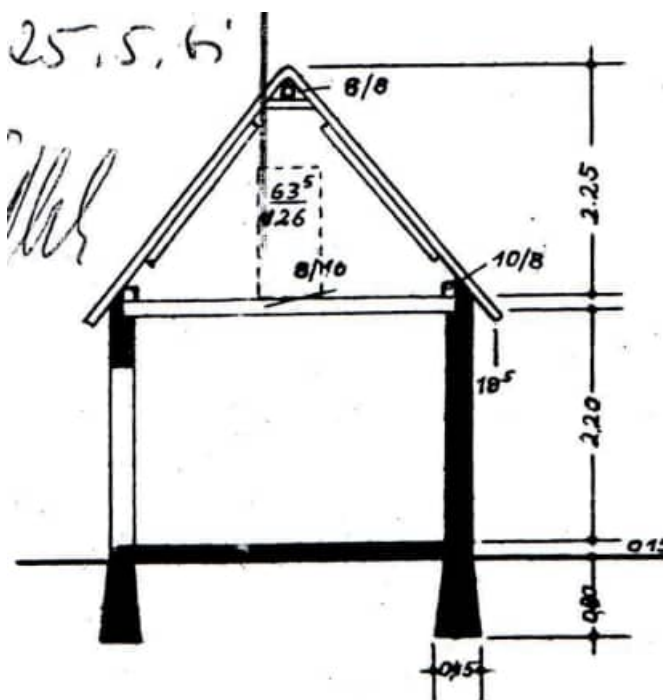
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude

Grundriss

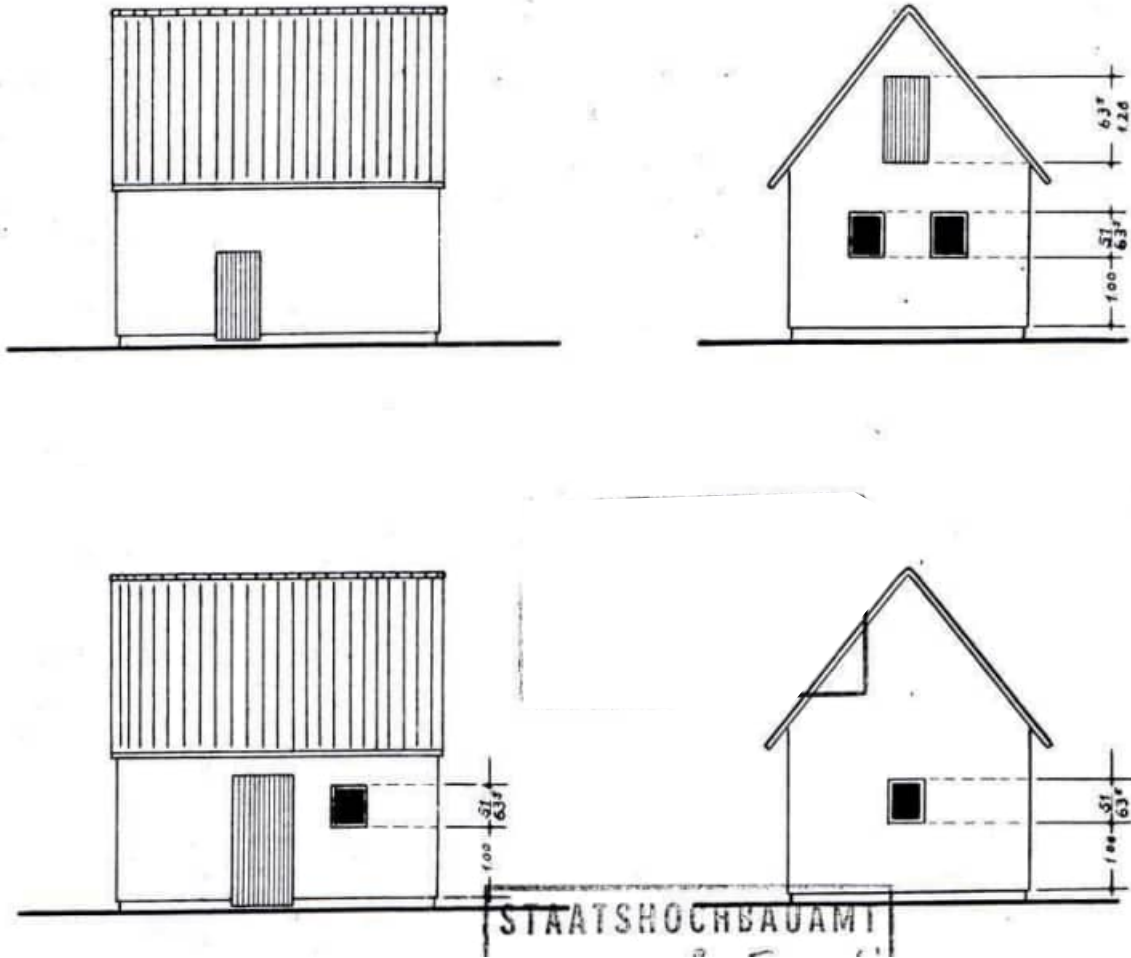


Schnitt

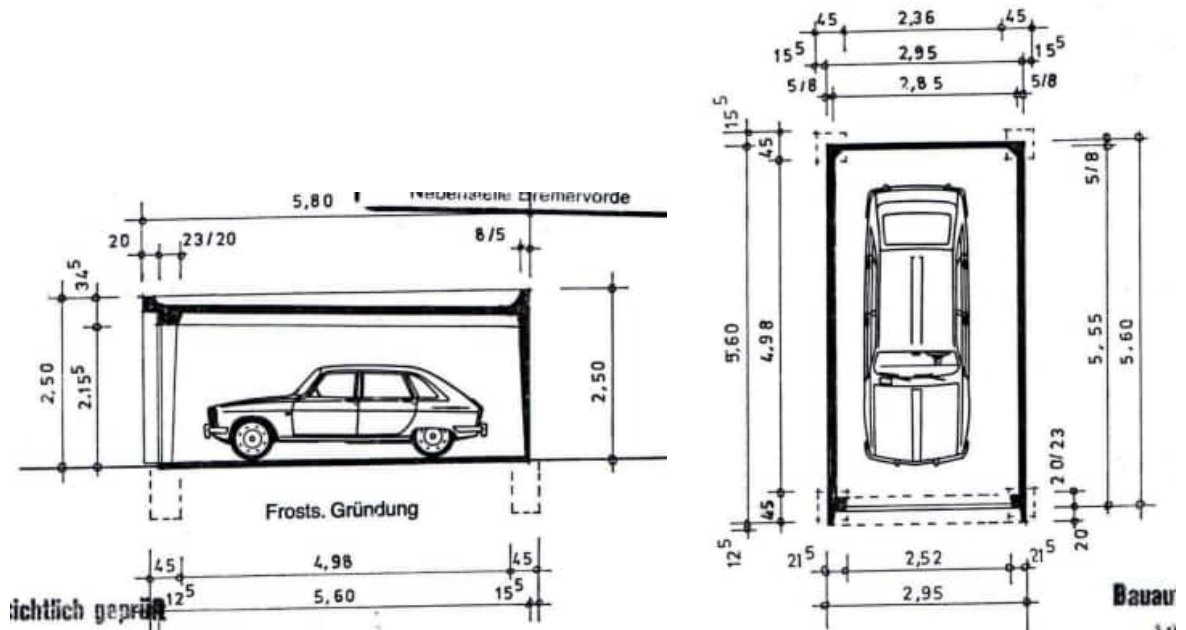


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



Garage



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Fritz-Reuter-Weg“ 26 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (ehemaliger Stall) und einer Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall) wurden ursprünglich 1962, die Garage 1978 errichtet/fertig gestellt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag durch einen Miteigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung, etc.) entspricht überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind jedoch teilweise Maßnahmen erforderlich.

Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes wird von mir als „einfach/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 Wohngebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Samtgemeinde/Stadt Zeven kann am Wertermittlungstichtag von einer normalen/leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (das Angebot ist größer als die Nachfrage, in Verbindung mit einem gesunkenen / stagnierenden Preisniveau) und den objektbezogenen Merkmalen (energetischer Zustand, etc.).

## 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>8</sup> bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände (Kellergeschoss) vorhanden sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV 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>8</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 Gebäudart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.01	655	725	835	1005	1200	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1260	1560

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																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

<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		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3	
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.01</i>	<i>655 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>725 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>835 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.005 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.260 EUR/m<sup>2</sup></i>
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.21</i>	<i>790 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>875 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.005 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.215 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.515 EUR/m<sup>2</sup></i>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogene Kostenkennwerte der Gebäudetypen:

Gebäudetyp 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m <sup>2</sup>	0,60
Dach	15 %	112 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	97 EUR/m <sup>2</sup>	0,36
Fußböden	5 %	39 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	72 EUR/m <sup>2</sup>	0,24
Heizung	9 %	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>806 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,69</b>

Gebäudetyp 1.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m <sup>2</sup>	0,60
Dach	15 %	135 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	103 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	117 EUR/m <sup>2</sup>	0,36
Fußböden	5 %	47 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	87 EUR/m <sup>2</sup>	0,24
Heizung	9 %	90 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	56 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>971 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,69</b>

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit

$$(806 \text{ EUR/m}^2 \times 61 \%) + (971 \text{ EUR/m}^2 \times 39 \%) = 870 \text{ EUR/m}^2$$

### 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>9</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

<sup>9</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.

### Korrektur wegen der Baupreientwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) <sup>10</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 10.2025 ..... = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 ..... = 1,884

### Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergibt sich mit der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	870 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreientwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.639 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	168 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten Wohngebäude	275.416 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 275.416 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:

Schleppdachgaube	12.000 EUR
+ Kelleraußentreppe	8.000 EUR
= gesamt	20.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß der ImmoWertV und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.<sup>11</sup>

### Herstellungskosten des Nebengebäudes (ehemaliger Stall)

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (ehemaliger Stall) werden auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 450 EUR/m<sup>2</sup> BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude:

Ausgangswert	450 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreientwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	848 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	16 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Nebengebäudes	13.568 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 13.568 EUR angenommen werden.

<sup>10</sup> Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

<sup>11</sup> Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

### Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage werden ebenfalls auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise (Fertigarage) und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 245 EUR/m<sup>2</sup> BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	245 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreientwicklung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	461 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	17 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten der Garage	7.837 EUR

Die Herstellungskosten der Garage können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 7.837 EUR angenommen werden.

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	275.416 EUR
+ Besondere Bauteile	20.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	13.568 EUR
+ Herstellungskosten der Garage	7.837 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	316.821 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 316.821 EUR.

## 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 1962) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

## Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1962 erbaut/fertig gestellt wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>12</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 **15 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 2 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 15 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1970.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 15 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 55 \text{ Jahre} \\ 2025 - 55 \text{ Jahre} &= 1970 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{13} \end{aligned}$$

<sup>12</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>13</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.

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 15 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,214 was einer Alterswertminderung von rund 78,6 Prozent entspricht.

#### 4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	316.821 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,214
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	67.800 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 67.800 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 9.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	9.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 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 722 m<sup>2</sup>.

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

- Stichtag Bodenrichtwert .....: 01.01.2025
- Entwicklungszustand .....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 130 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung .....: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche:.....: 800 m<sup>2</sup>

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Bodenrichtwert (BRW) = 800 m<sup>2</sup>, Bewertungsgrundstück = 722 m<sup>2</sup>), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ottern-dorf folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>14</sup> abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
722 m <sup>2</sup>	1,01
800 m <sup>2</sup>	1,00

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

$$130 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,01}{1,00} \approx 131 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	131 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	722 m <sup>2</sup>
= Bodenwert gerundet	94.582 EUR 94.500 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 94.500 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	316.821 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,214
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	67.800 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+ Bodenwert	94.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	175.300 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 175.300 EUR.

<sup>14</sup> vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/W.

## 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

### Allgemein

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

### Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/Wümme Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 464 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)<sup>15</sup>:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 175.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 131 EUR/m<sup>2</sup>, ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,05 (Marktanpassungszuschlag 5%)<sup>16</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 ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück im westlichen Bereich der Stadt Zeven. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Zeven einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte „Konsolidierung“ des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO<sub>2</sub>-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

#### positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

#### negativ:

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

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,00** (kein Marktanpassungszu- oder Abschlag) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren den positiven Faktor überlagern und somit der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts durch diese Faktoren geprägt wird.

<sup>15</sup> vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser)

<sup>16</sup> wie vor

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	175.300 EUR
x	Sachwertfaktor	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	175.300 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 175.300 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 19 des vorliegenden Gutachtens. Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Einige Fenster müssen erneuert / ausgetauscht werden
- die Hauseingangstür sowie die Kelleraußentür müssen erneuert werden
- die Elektroverteilung muss überprüft und ggf. erneuert werden

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **21.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

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

#### 4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	175.300 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-21.000 EUR
=	Sachwert gerundet	154.300 EUR <b>154.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 154.000 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 (672 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (131 EUR/m<sup>2</sup>) und des Baujahres (bewertungsrelevant 1970), 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 1.680 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>17</sup> Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

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

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

Wohnfläche (87 m<sup>2</sup>) ..... 1,26      Grundstücksgröße (722 m<sup>2</sup>) ..... 0,98

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.680 EUR/m <sup>2</sup>
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,26
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,98
=	Angepasster Vergleichsfaktor	2.074 EUR/m <sup>2</sup>
x	Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
=	vorläufiger Vergleichswert	180.438 EUR
x	Marktanpassung <sup>18</sup>	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	180.438 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-21.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	159.438 EUR <b>159.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 159.000 EUR und liegt rund 5.000 EUR ( $\approx$  3,3 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (154.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

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

<sup>17</sup> [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser)

<sup>18</sup> Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht für erforderlich.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge). Das Bewertungsobjekt wurde durch einen Miteigentümer selbst genutzt.

### b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

### c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

### e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

### f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

### g) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>19</sup>

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 29.08.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 26.08.2025 ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjektes eine Baulast (§ 81 NBauO) eingetragen. In Bezug auf den Inhalt und den Umfang der Baulast verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 – des vorliegenden Gutachtens.

---

<sup>19</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

**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 („Fritz-Reuter-Weg“/„Theodor-Storm-Weg“) an und wird zuwegungs-/zufahrts- sowie versorgungstechnisch von diesen Straßen aus direkt erschlossen.

## 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 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, einem Nebengebäude (ehemaliger Stall) und einer Garage – 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. Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen, die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung erforderlich sind, 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, einem Nebengebäude (ehemaliger Stall) und einer Garage - gelegen in der Straße „Fritz-Reuter-Weg“ 26 in 27404 Zeven, zum Wertermittlungstichtag 14. Oktober 2025 mit rund

**154.000 EUR**

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 10. November 2025



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA