

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHRÖDER

CLAUS SCHRÖDER

Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. –Bauingenieurwesen und Umwelttechnik–

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) –Immobilienbewertung–

Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Sulingen-Verden

27321 Thedinghausen • Blankenburger Straße 17 • Telefon 04204 319 • Fax 04204 1400

Verkehrswertgutachten



Wertermittlungsobjekt: Reihenendhaus mit Wegefläche
Königsberger Str. 9
27404 Zeven

Grundstücksgröße: 393 m² (Reihenhausgrundstück) und 17 m² (Wegegrundst.)
Wohnfläche: ca. 71,43 m²

Wertermittlungstichtag: 18.10.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Zeven
Vitus-Platz 6
27404 Zeven

Geschäftsnummer: NZS 7 K 5/24

Dieses Gutachten enthält mit diesem Deckblatt 46 Seiten und 10 Anlagen mit 28 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Wichtige Daten und Ergebnisse.....	6
1.2	Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	8
2	Grundstück – Befund	10
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Bestandsangaben	11
2.3	Grundstückslage.....	12
2.4	Grundstücksform und Topografie.....	15
2.5	Baugrundverhältnisse	15
2.6	Baurechtliche Gegebenheiten.....	16
2.7	Dingliche Rechte und Belastungen.....	17
2.8	Erschließung	18
3	Gebäude – Befund.....	19
3.1	Gebäudedaten	19
3.2	Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten.....	20
3.3	Grundriss und Raumprogramm	20
3.4	Baubeschreibung Reihenendhaus Position 1	21
3.5	Baubeschreibung Carport Position 2.....	22
3.6	Zubehör.....	22
3.7	Energetische Qualität.....	23
3.8	Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
3.9	Baumängel und Bauschäden.....	24
3.10	Bau- und Erhaltungszustand	24
3.11	Miet- oder Pachtverhältnisse	25
4	Bewertung	26
4.1	Regionaler Immobilienmarkt und Analyse	26
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	29
4.3	Baurechtliche Besonderheiten.....	29
4.4	Bodenwert.....	31
4.5	Sachwert	34
4.6	Vergleichswert	41
5	Verkehrswert	43
5.1	Legaldefinition.....	43
5.2	Ermittlung des Verkehrswertes	43
5.3	Verkehrswert (Marktwert).....	44
	Anlagenverzeichnis	46

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Zeven Vitus-Platz 6 27404 Zeven
Beschluss vom:	24.09.2024
Geschäftsnummer:	NZS 7 K 5/24
Zwecks des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
Wertermittlungstichtag:	18.10.2024
Qualitätstichtag:	18.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.10.2024
Besichtigungsteilnehmer:	Der Sachverständige Claus Schröder.
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung des gegenständlichen, mit einem Reihenhauses bebauten Grundstücks. Der Zutritt zu den Innenräumen des Objekts wurde nicht ermöglicht.
Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	
Wichtigste Rechtsgrundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) mit Allgemeiner Durchführungsverordnung (DVO-NBauO) Wohnflächenverordnung (WoFlV) in den jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassungen, falls nicht anders angegeben.

Unterlagen des Auftraggebers:	Abdruck des Grundbuchs von Zeven Blatt 2024 vom 23.07.2024
Vom Verfasser beschaffte Auskünfte und Unterlagen:	Objektfotos und Aufzeichnungen vom 18.10.2024 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 01.10.2024 Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) über Altlasten vom 10.10.2024 Kopien aus der Bauakte des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 11.10.2024 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom 28.01.2025 (Stichtag 01.01.2024) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 30.01.2025 Auskünfte der Stadt Zeven vom 29.01.2025 hinsichtlich des Baurechts Lageinformationen vom 14.02.2025 Informationen aus dem Datenangebot der Bundesagentur für Arbeit unter www.arbeitsagentur.de, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf unter www.gag.niedersachsen.de, der IHK Stade unter www.stade.ihk24.de, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) unter www.statistik.niedersachsen.de, des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege unter denkmalatlas.niedersachsen.de, des Landkreises Rotenburg (Wümme) unter gis.lk-row.de und der Metropolregion Hamburg unter geoportal.metropolregion.hamburg.de, Zugriffe am 30.01.2025
Wichtigste Normen/Regelwerke:	DIN 277 Teil 1 Ausgabe Februar 2005. <i>Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.</i> DIN 277 Teil 3 Ausgabe April 2005. <i>Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau: Mengen und Bezugseinheiten.</i> NORM DIN 283 Blatt 1 Ausgabe März 1951. <i>Wohnungen: Begriffe.</i> NORM DIN 283 Blatt 2 Ausgabe Februar 1962. <i>Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen.</i>

Wichtigste Literatur:

- [1] Große-Suchsdorf, Ulrich (Begr.); Mann, Thomas (Hrsg.). *Niedersächsische Bauordnung: Kommentar*. 10. Aufl. München: C. H. Beck, 2020. – ISBN 978-3-406-72930-0
- [2] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling, Ullrich. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV*. 10., vollst. überarb. Aufl. Köln: Reguvis, 2023. – ISBN 978-3-8462-1403-9

1.1 Wichtige Daten und Ergebnisse

Basisdaten

Bewertungsgegenstand	Reihenendhaus mit Wegefläche
Lage	Königsberger Str. 9 27404 Zeven
Auftraggeber	Amtsgericht Zeven

Bewertungsrelevante Stichtage

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag	18.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung	18.10.2024
Abschluss der Recherchen	14.02.2025

Wichtigste Grundstücks- und Gebäudemerkmale

Grundstücksgrößen	Reihenhausgrundstück	393 m²
	Wegegrundstück	17 m²
Immobilienart	Reihenhaus	
Baujahr (Jahr der Fertigstellung)	ca. 1963	
Brutto-Grundfläche BGF (DIN 277 a+b)	Reihenhaus (Position 1)	ca. 146 m²
	Carport (Position 2)	ca. 20 m²
Wohnfläche (DIN 283)	Reihenhaus (Position 1):	ca. 71 m²

Wichtigste Ergebnisse

a) Reihenhausgrundstück lfd. Nr. 1

Bodenwert	47.200 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	92.165 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,3
Marktangepasster Grundstückssachwert (vorläufig)	119.814 €
Besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale	- 18.000 €
Wert des Zubehörs	200 €
Grundstückssachwert (gerundet)	102.000 €
Vergleichswert (gerundet)	102.000 €

b) Wegegrundstück lfd. Nr. 2

Bodenwert	400 €
Verkehrswert lfd. Nr. 1 (inkl. Zubehör)	102.000 €
Verkehrswert lfd. Nr. 2	400 €

Gesamt-Verkehrswert 102.400 €

Verhältnis Verkehrswert zu Wohnfläche 1.442 €/m²

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Mieter oder Pächter sind mir nicht bekannt. Der Eigentümer konnte nicht dazu befragt werden, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- zu 2) Die Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist hier nicht einschlägig, da es nicht um Wohnungseigentum im Sinne des WEG handelt.
- zu 3) Beim Objekt handelt es sich um ein Reihenhhaus mit Weg. Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt wird, sind mir nicht bekannt geworden. Der Eigentümer konnte hierzu nicht befragt werden.
- zu 4) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Da jedoch das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.
- zu 6) Nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig, siehe hierzu jedoch auch Kapitel 4.3.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es besteht eine öffentliche Zuwegung.

Gegenstand dieser Wertermittlung sind ein 393 m² großes, bebautes Grundstück a) und ein daran anschließendes 17 m² großes Wegegrundstück b) in der Stadt Zeven im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Das Grundstück a) ist mit einem Reihenhendhaus mit angebautem Carport bebaut, das Grundstück b) ist unbebaut.

Das Reihenhendhaus mit nach Aktenlage Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ist teilunterkellert und wurde ca. 1963 in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt nach Aktenlage über eine Wohnfläche von ca. 71,43 m² (nach angenommenem Ausbau des Bodenraums im Dachgeschoss). Darüber hinaus ist an die süd-östliche Giebelseite des Reihenhendhauses ein Carport angebaut. Der Carport ist nicht in den Genehmigungsunterlagen verzeichnet.

1.2 Bedingungen der Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

Das Objekt konnte nur von außen aus besichtigt werden. Die Besichtigung der Innenräume wurde mir nicht ermöglicht. Die Beurteilung und Bewertung des Objekts muss daher, neben den gemachten Feststellungen bei der Außenbesichtigung, nach äußerem Anschein und den vorliegenden amtlichen Unterlagen erfolgen. Hierbei ist zu bemerken, dass die Ausführung des Bauvorhabens von den amtlichen Unterlagen abweichen kann. Für die Annahmen über Bauausführung, Grundrisse, Maßangaben usw. kann deshalb keine Gewähr übernommen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung werden die besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsrecht berücksichtigt, insbesondere im Hinblick auf § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV. Das bedeutet, dass der Verkehrswert – entgegen der üblichen Verfahrensweise – ohne evtl. vorhandene dingliche Grundstücksbelastungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt wird.

Die Beschreibung der Wertermittlungsobjekte im Gutachten beschränken sich auf nachhaltig wertrelevante Tatsachen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts – vornehmlich bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Teile der Immobilie, die verdeckt, nicht freigelegt oder nicht zugänglich waren, wurden nicht geprüft. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheits- oder umweltgefährdende Baumaterialien, zu Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Über die Beschaffenheit der nicht geprüften Teile kann keine Aussage gemacht werden. Dieses Gutachten darf nicht dahingehend ausgelegt werden, dass es die Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges des Gebäudebestands bestätigt.

Weiterhin wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Immobilie bzw. des Grundstücks geführt hat. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Immobilie oder der benachbarten Grundstücke besteht, oder das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten Wert verringern.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens erstellt und enthält urheberrechtlich geschützte Fremdwerte (Kartenausschnitte, Zeichnungen usw.).

Für diese Werke besteht ein gesetzliches Nutzungsrecht gemäß § 45 Urheberrechtsgesetz (UrhG), solange das Gutachten im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens genutzt wird. Dieses Gutachten darf außerhalb des zulässigen gesetzlichen Rahmens des § 45 UrhG ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen publiziert noch in einer anderen Weise veröffentlicht oder vervielfältigt werden.

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

2 Grundstück – Befund

Die beiden Bewertungsobjekte befinden sich in der Stadt Zeven im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Sie liegen südwestlich des Stadtzentrums in einem Wohngebiet, südlich des städtischen Friedhofs Kirchhofsallee. Beide Grundstücke liegen auf der südwestlichen Seite der Königsberger Straße, zwischen den gegenüberliegenden Einmündungen der Danziger Straße und der Stettiner Straße. Südwestlich der Grundstücke verläuft die Bahnstrecke Bremervörde–Walsrode.

Das im Grundbuch von Zeven Blatt 2024 unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück Königsberger Str. 9 ist mit einem Reihenhauses bebaut. Das Flurstück 150/99 weist eine Fläche von 393 m² auf und ist in Abbildung 1 gelb markiert.

Das unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück ist ein Wegegrundstück (Flurstück 150/134), das südwestlich an das Reihenhausesgrundstück sowie den Bahndamm angrenzt. Es ist unbebaut und umfasst eine Fläche von 17 m². In Abbildung 1 ist dieses Grundstück blau markiert.

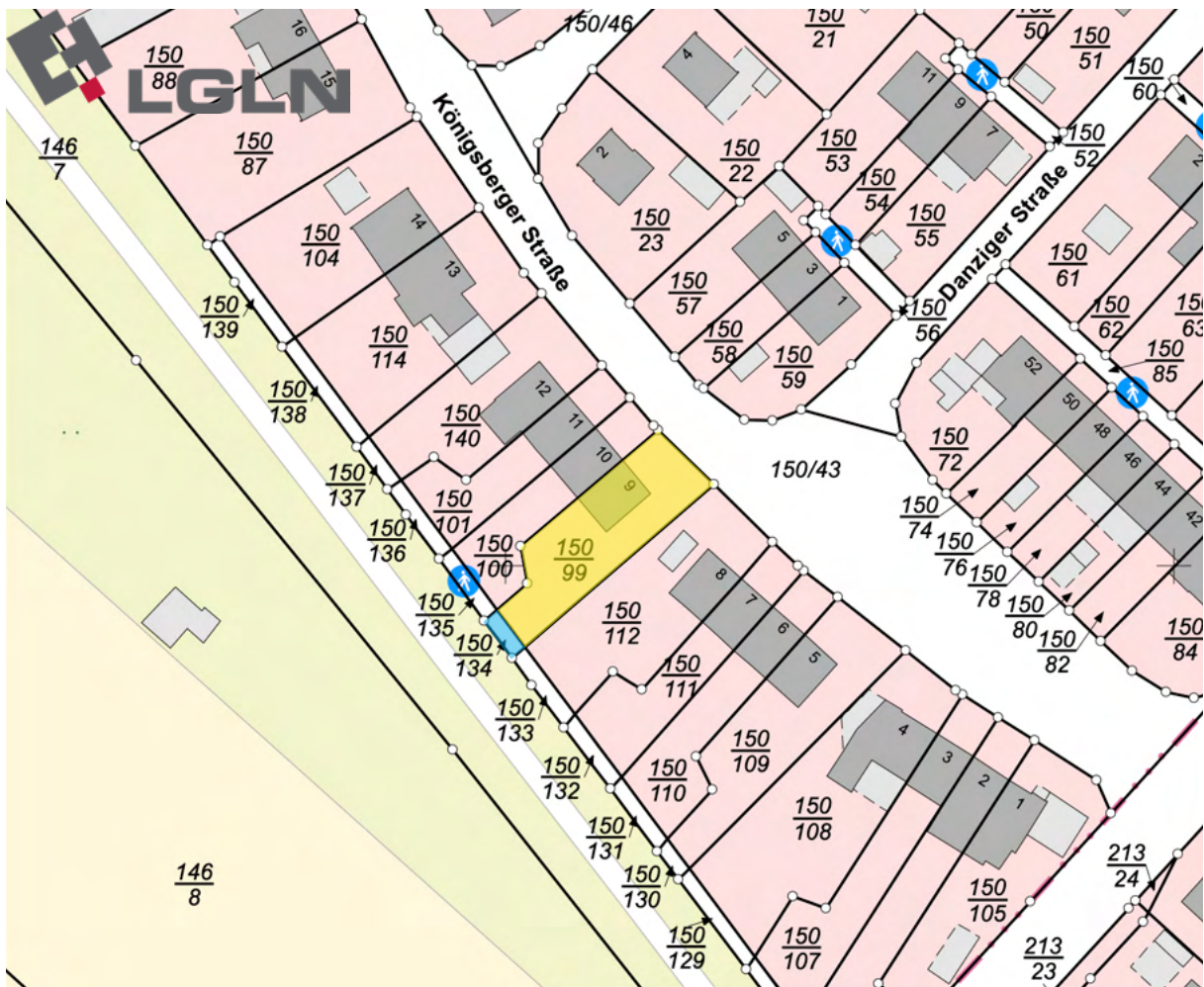


Abbildung 1 Die Grundstücke lfd. Nrn. 1 und 2 aus dem Bestand des Grundbuchblattes 2024 von Zeven sind nachträglich gelb bzw. blau markiert (Darstellung nicht maßstabsgetreu)
Basiert auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), www.lgln.de

2.1 Grundstücksdaten

Straße / Hausnummer:	Königsberger Str. 9 bzw.	Hinter d. Königsberger Str.
PLZ / Ort:	27404 Zeven	
Landkreis:	Rotenburg (Wümme)	
Bundesland:	Niedersachsen	
Grundbuchamt:	Amtsgericht Zeven	
Grundbuch von:	Zeven	
Blatt:	2024	
Bestandsverzeichnis:	laufende Nummer 1	laufende Nummer 2
Katasteramt:	Bremervörde, LGLN	Bremervörde, LGLN
Gemarkung:	Zeven	Zeven
Flur:	6	6
Flurstück:	150/99	150/134
Tatsächliche Nutzung:	Wohnbaufläche (Offen)	Weg
Grundstücksgröße:	393 m ²	17 m ²

2.2 Bestandsangaben

Art der Bebauung:	Grundstück laufende Nr. 1: Reihendhaus nach Aktenlage mit Teilkeller, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss sowie Carportanbau. Grundstück laufende Nr. 2: unbebaut.
Nutzungen in der Straße:	Wohnbebauung
Nutzungen im Ortsteil:	gemischte Bebauung
Grenzverhältnisse:	Das Reihendhausgrundstück ist nur zum Teil eingefriedet. Das gegenständliche Reihendhaus und das Nachbarhaus Königsberger Str. 10 teilen sich die Wohnhaustrennwand. Von ungeklärten Grenzverhältnissen ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.

2.3 Grundstückslage

Makrolage

Die Stadt Zeven hat 14.376 Einwohner und liegt im Zentrum des Städtedreiecks Hamburg, Bremen und Bremerhaven. Zeven ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde, zu der neben Zeven noch die Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen gehören. Insgesamt leben in der Samtgemeinde 23.835 Einwohner. Die Kleinstadt Zeven liegt im Landkreis Rotenburg (Wümme) in Niedersachsen. Der Landkreis hat 168.454 Einwohner und liegt im Einzugsgebiet von Hamburg, zu dessen Metropolregion er gehört, sowie im Einzugsgebiet von Bremen und Bremerhaven (alle Einwohnerzahlen Stand 31.12.2023, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

In Zeven sind alle gängigen Schulformen (Grundschule, Integrierte Gesamtschule, Gymnasium sowie Förderschule, berufliches Bildungszentrum) vorhanden. Das Gebiet der Samtgemeinde ist durch ein Netz von Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen gut erschlossen. Die wichtigsten Verkehrsadern sind die Bundesstraße 71 und die Autobahn A 1 Hamburg–Ruhrgebiet–Köln (Autobahnabfahrten Bockel, Elsdorf und Sittensen). Über die umliegenden Bahnhöfe in Rotenburg (Wümme), Scheeßel und Tostedt ist Zeven an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (Hauptstrecke Hamburg–Bremen) angeschlossen. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen befinden sich in Bremen und Hamburg.

Zeven ist Mittelzentrum, Behördenzentrum und Industriestandort. Gewerbliche Schwerpunkte sind die Nahrungsmittelindustrie, der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Kautschukindustrie. Zahlreiche Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gewerbebetriebe aus Handel und Handwerk prägen den Standort. Zeven ist auch Standort und Wohnort der Bundeswehr in Seedorf. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Rotenburg (Wümme) betrug im September 2024 durchschnittlich 3,8 %. Damit lag der Landkreis sowohl unter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt von 5,8 % als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 6,0 % (Quelle: Bundesagentur für Arbeit unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/>). Das Bruttoinlandsprodukt im Landkreis Rotenburg (Wümme) lag im Jahr 2022 bei 76.524 € je Erwerbstätigen, was rund 93,8 % des niedersächsischen Landesdurchschnitts von 81.582 € je Erwerbstätigen entspricht (Quelle: IHK Stade unter <https://www.stade.ihk24.de>). Die Kaufkraft in der Samtgemeinde Zeven lag 2023 bei prognostiziert 26.747 € je Einwohner und damit knapp 0,5 % unter dem Bundesdurchschnitt von 26.870 € je Einwohner (Quelle: Bericht „Kommunen im Blickpunkt“ der IHK Stade, Seite 103). Die Hebesätze liegen in der Stadt Zeven zum Wertermittlungsstichtag bei 540 % für die Grundsteuer A, bei 430 % für die Grundsteuer B und bei 410 % für die Gewerbesteuer. Die Stadt Zeven kann insgesamt auf eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3). Für Zeven wird entgegen dem Landes- und Bundestrend im ländlichen Raum bis 2040 eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet (vgl. <https://www.nbank.de/Förderprogramme/Fokusthemen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktbericht-2023.html>, Zugriff am 31.01.2025).

Bevölkerung Stadt Zeven 1990–2023

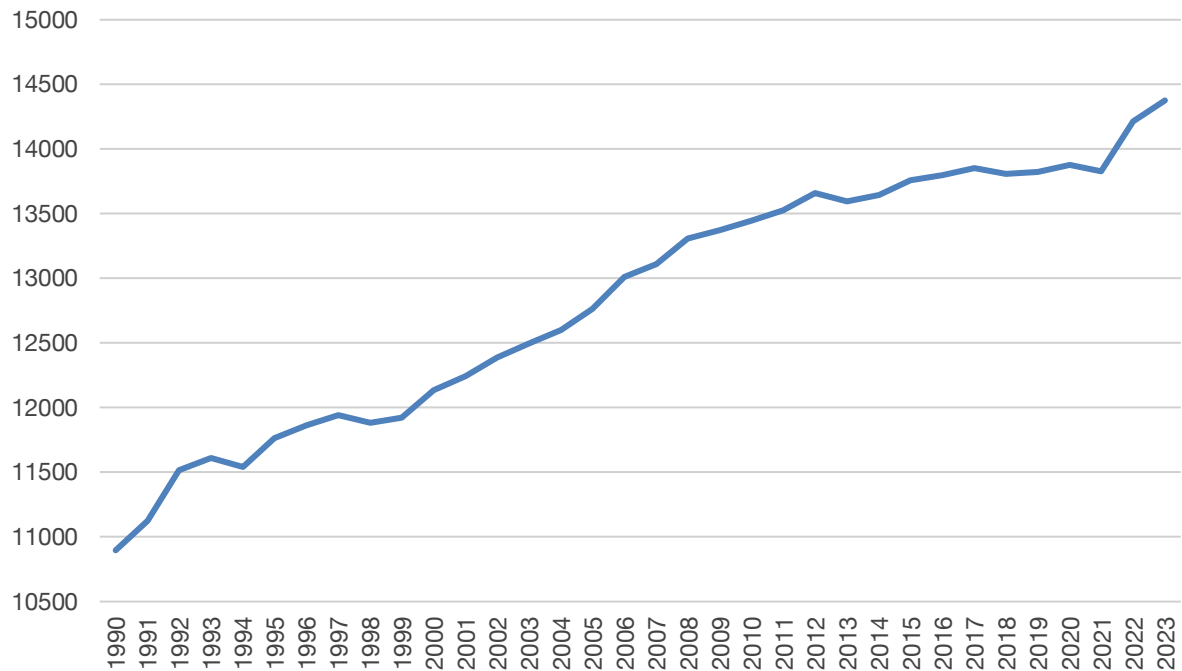


Abbildung 2 Bevölkerung Stadt Zeven 1990–2023

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zeven im Vergleich

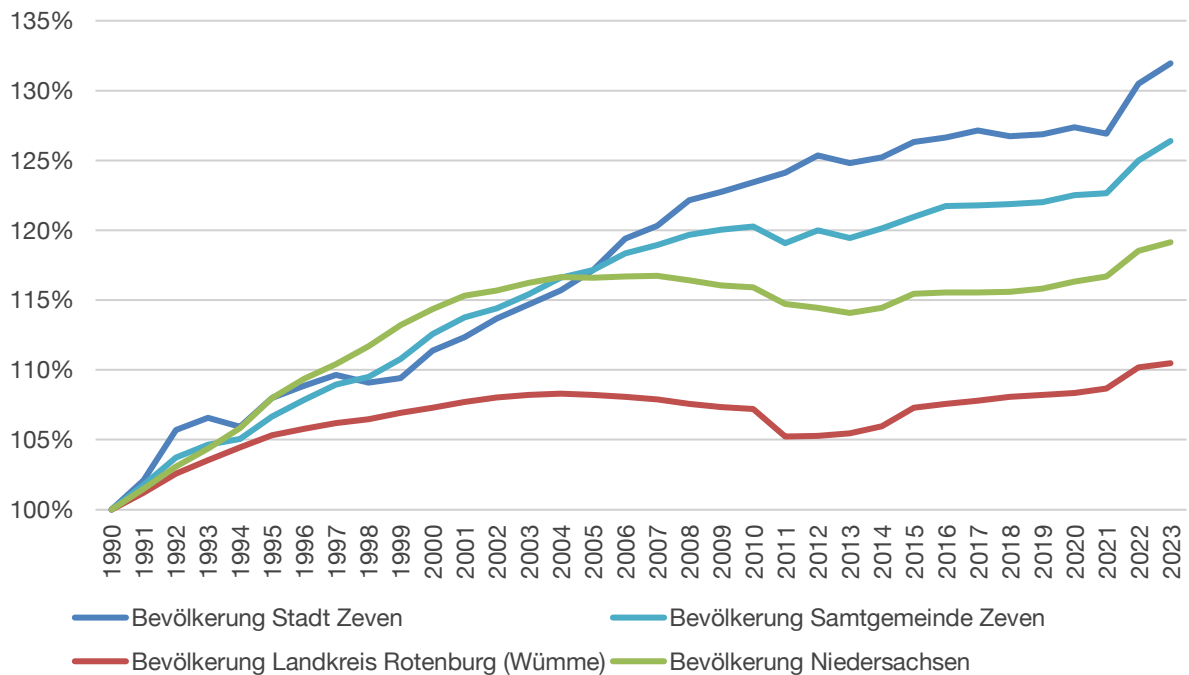


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zeven 1990–2023 im Vergleich

Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Nr. A100001G; eigene Darstellung

Die Bevölkerung in der Stadt Zeven ist vergleichsweise jung (siehe Abbildung 4), allerdings ist der Anteil der unter 6-Jährigen im Vergleich gering.

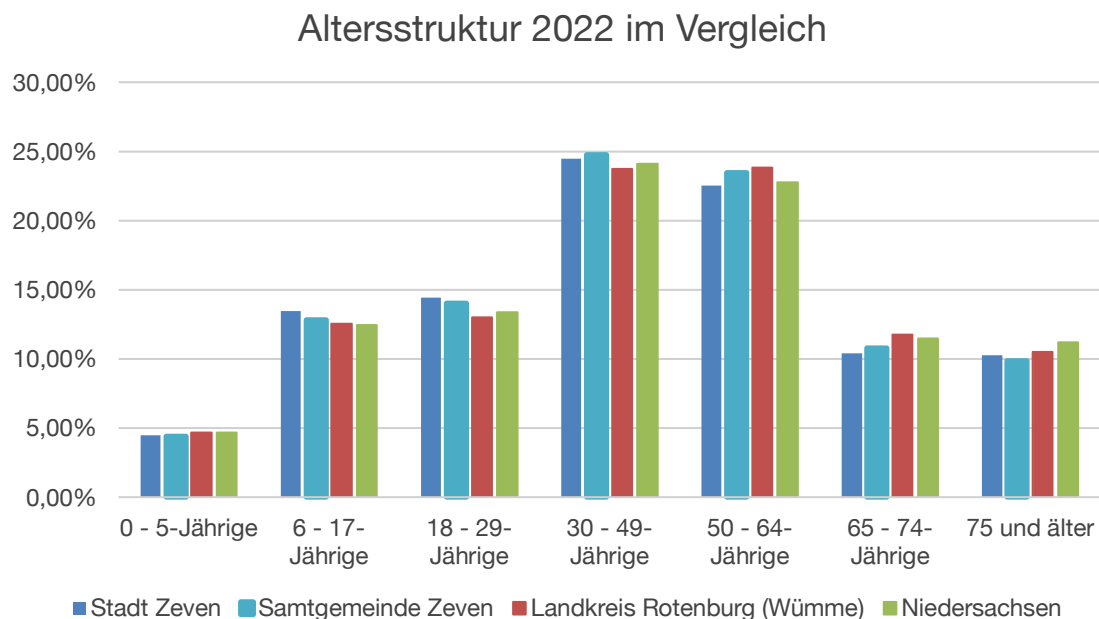


Abbildung 4 Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung im Jahr 2022
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tab. A100002G; eigene Darstellung

Ortslage

Die beiden Bewertungsobjekte liegen südwestlich des Stadtzentrums in einem Wohngebiet, südlich des städtischen Friedhofs Kirchhofsallee. Beide Grundstücke liegen auf der südwestlichen Seite der Königsberger Straße, zwischen den gegenüberliegenden Einmündungen der Danziger Straße und der Stettiner Straße. Südwestlich der Grundstücke verläuft die Bahnstrecke Bremervörde–Walsrode, die gelegentlich für den Güterverkehr genutzt wird. Das Reihenhaushausgrundstück hat eine Südwest-Nordost-Ausrichtung, wobei der Garten nach Südwesten hin liegt. Einrichtungen des täglichen und gelegentlichen Bedarfs befinden sich überwiegend in der näheren Umgebung.

Entfernungen – alle Angaben ungefähre Werte

ÖPNV-Haltestelle	Zeven Bahnhofstraße	½ km
Bahnhof	Scheeßel	25 km
	Rotenburg (Wümme)	25 km
	Tostedt	35 km
Stadtzentrum	Zeven	¾ km
	Bremen	56 km
	Hamburg	85 km
Autobahn A 1	AS Elsdorf	12 km
	AS Bockel	11 km
Internationaler Flughafen	Bremen	56 km

	Hamburg	92 km
Einkaufszentrum	Dodenhof Posthausen	30 km
	Weser-Park Bremen	43 km
	Phoenix Center HH-Harburg	65 km
Nächstes Krankenhaus	OsteMed Klinik Bremervörde	25 km
	Agaplesion Diakonieklinikum Rotenburg (Wümme)	27 km
Nächste Kindertagesstätte	Zevener Pustebume	1¼ km
Nächste Grundschule	Aue-Mehde-Grundschule	1¼ km

Immissionslage

Das Objekt liegt an einer verkehrsberuhigten Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“). Die angrenzende Bahnstrecke Bremervörde–Walsrode wird nur gelegentlich für den Güterverkehr genutzt. Es sind übliche Immissionen durch Verkehr und durch umliegende Nutzungen zu erwarten.

Gesamturteil Wohnlage: **mittlere Wohnlage**

Klassifizierung: einfach – mittel – gut – sehr gut

2.4 Grundstücksform und Topografie

Reihenhausgrundstück

Straßenfront:	ca. 11¾ m
Maximale Tiefe	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	393 m²
Grundstücksform:	mehreckig
Topografische Lage:	normal

Wegegrundstück

Breite:	ca. 2¼ m
Tiefe:	ca. 7¼ m
Grundstücksgröße:	17 m²
Grundstücksform:	nahezu rechteckig
Topografische Lage:	normal

2.5 Baugrundverhältnisse

Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich normal tragfähiger Baugrund
-----------	--

Altlasten:	Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente über Altlasten bzw. schädliche Boden- oder Grundwasserveränderungen vor. Das Grundstück ist nach Auskunft des Landkreises im Altlastenkataster nicht erfasst. Letztlich sichere Erkenntnisse kann nur ein zusätzliches Fachgutachten ergeben. Der festgestellte Wert beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Grundwassereinflüsse ohne Kontaminationen unterstellt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.2.

2.6 Baurechtliche Gegebenheiten

Baurechtliche Beurteilung:	Das gegenständliche Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des bebaubaren Grundstücks richtet sich folglich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich – nach der Art der baulichen Nutzung, – nach dem Maß der baulichen Nutzung, – nach der Bauweise und – der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Erschließung muss gesichert sein. Das Objekt ist Teil einer Reihenhauseszeile. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Reihenhauseszeilen sowie Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnnutzung.
Entwicklungsstufe:	bebautes bzw. unbebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Innenbereich
Künftige Entwicklungen:	Erkenntnisse zu zukünftigen planungsrechtlichen oder nutzungsrelevanten Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

- Baulasten:** Auf den gegenständlichen Grundstücken ist nach Auskunft des Landkreises keine Baulast im Sinne des § 81 NBauO im Baulastenverzeichnis eingetragen.
- Denkmalschutz:** Weder der Denkmalatlas Niedersachsen noch der Flurstücksnachweis enthalten einen Hinweis darauf, dass die Grundstücke in der Liste der Kulturdenkmale des Landkreises enthalten sind. Da es sich offensichtlich nicht um denkmalwürdige Bausubstanz handelt, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.
- Bodenordnungsverfahren:** Das Grundbuch und die Flurstücksnachweise enthalten keine Hinweise darauf, dass die Grundstücke derzeit in ein Umlage-, Grenzregelungs- oder Flurbereinigungsverfahren oder in sonstige Maßnahmen der Bodenordnung einbezogen sind. Es wurden keine weiteren Nachforschungen hierzu angestellt.
- Besonderes Städtebaurecht:** Nach Auskunft der Samtgemeinde Zeven sind die Grundstücke derzeit in keine laufende städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder andere Maßnahme des besonderen Städtebaurechts einbezogen.

2.7 Dingliche Rechte und Belastungen

- Hinweis:** Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs werden nicht aufgeführt, da sie bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zunächst unberücksichtigt bleiben, siehe Kapitel 1.2. Sie werden separat bewertet und entsprechend berücksichtigt.
- Im Grundbuch gesicherte begünstigende Rechte:** Begünstigende Rechte sind mir nicht bekannt geworden. Weitere Nachforschungen wurden von mir diesbezüglich nicht angestellt.
- Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten usw. sind mir nicht bekannt geworden. Es wurden von mir diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

2.8 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße („Tempo-30-Zone“)
Straßenausbau:	im Objektbereich mit gepflasterter Fahrbahn und beidseitig gepflasterten Fußwegen; Straßenlaternen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom (nach Aktenlage/äußerem Anschein) öffentliche Kanalisation (nach Aktenlage)
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Für die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren wird davon ausgegangen, dass derzeit weder Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch noch Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen offen sind.

3 Gebäude – Befund

Die Bebauung des betreffenden Grundstücks a) besteht aus einem Reihenendhaus (Position 1) mit einem an die südöstliche Giebelseite gebauten Carport (Position 2). Das Reihenendhaus wurde nach Aktenlage ca. 1963 errichtet. Der angebaute Carport ist weder in den Bauakten zu finden noch in der Liegenschaftskarte eingetragen. Er wurde offensichtlich erst deutlich später angebaut. Das Gebäude wurde von mir örtlich aufgemessen.

3.1 Gebäudedaten

Baujahr

Pos.	Gebäude(teil)	Baujahr
1	Reihenendhaus	ca. 1963
2	Carport	unbekannt

Brutto-Grundflächen – BGF (DIN 277-1:2005-2, a+b)

Pos.	Gebäude(teil)	BGF
1	Reihenendhaus	ca. 145,6 m ²
2	Carport	ca. 20,4 m ²

Wohnfläche

Pos.	Gebäude(teil)	Beschreibung	Wohnfläche
1	Reihenendhaus	gemäß Bauunterlagen, mit Bodenraum	ca. 71,4 m ²

Faktoren

Pos.	Gebäude(teil)	Bezeichnung	Faktor
1	Wohnhaus	Brutto-Grundfläche ÷ Wohnfläche	ca. 2,0

Hinweis

Die Maße des Carports wurden durch ein örtliches Aufmaß bei der Besichtigung ermittelt. Ansonsten wurden die Bauzahlen den amtlichen Unterlagen entnommen.

Plausibilitätskontrolle

Das Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Ausbauverhältnis) beträgt beim Reihenendhaus (Position 1) gerundet 2,0. Übliche Ausbauverhältnisse liegen für voll unterkellerte Doppel- und Reihenendhäuser mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss um 2,0 und für nicht unterkellerte Doppel- und Reihenendhäuser mit Erd- und voll ausgebautem Dachgeschoss um 1,3 (vgl. z. B. Abschlussbericht Forschungsprojekt NHK 2005, Anlage 1). Der Wohnflächenfaktor des gegenständlichen Reihenendhauses liegt bei 2,0, was nach sachverständiger Einschätzung im vorliegenden Fall im Hinblick auf den hohen Unterkellerungsgrad und die besondere Bauausführung (asymmetrisches Satteldach) noch plausibel ist.

3.2 Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten

Das Reihenhaus wurde nach Aktenlage zu Wohnzwecken errichtet und augenscheinlich entsprechend genutzt. Eine andere wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit als die wohnbauliche Nutzung bietet sich unter den gegebenen Umständen nicht an.

3.3 Grundriss und Raumprogramm

Die Wohnung wird über den Haupteingang an der nordöstlichen Traufseite betreten. Nach Aktenlage erschließt der sich anschließende Flur das Bad, einen Abstellraum, die Küche, das Wohnzimmer sowie Keller- und Dachgeschoss. Vom Wohnzimmer aus gelangt man nach der Genehmigungszeichnung zu urteilen zu einem sogenannten gefangenen Raum (Kind) und zur Terrasse mit sich anschließendem Garten. Nach amtlichen Unterlagen erschließt der Flur im Dachgeschoss zwei Wohnräume und eine Kammer/Bodenraum. Bei letzterem ist nicht eindeutig klar, ob dieser zu Wohnzwecken ausgebaut wurde oder als Bodenraum lediglich zur Nutzfläche zählt. Da der Raum jedoch von außen erkennbar über ein Dachflächenfenster verfügt, wird angenommen, dass der Raum zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Demnach wird nach Aktenlage und äußerem Anschein davon ausgegangen, dass die Wohnung über 71,43 m² Wohnfläche verfügt.

Das Reihenendhaus ist nach Aktenlage teilunterkellert, der Keller gliedert sich nach der Genehmigungszeichnung in zwei Kellerräume und hat eine Außentreppe zum Garten.

Die Funktionalität des nach amtlichen Unterlagen erkenntlichen Grundrisses entspricht in etwa dem zum Errichtungszeitpunkt üblichen Standard für Reihenhäuser. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl werden der Grundriss und das mögliche Raumprogramm hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Qualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit beim Wertermittlungsobjekt als ausreichend bewertet (Bewertungsskala sehr gut–gut–befriedigend–ausreichend–mangelhaft–ungenügend). Die Belichtung durch Tageslicht der Räume ist insgesamt befriedigend. Eine ausreichende Belüftung ist möglich.

3.4 Baubeschreibung Reihenendhaus Position 1

Das Reihenendhaus wurde nach Aktenlage ursprünglich ca. 1963 in herkömmlicher, überwiegend massiver Bauweise errichtet. Es hat ein asymmetrisches Satteldach. Das Reihenendhaus ist nach Aktenlage teilunterkellert und hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (Spitzboden nach Aktenlage nicht ausgebaut). Die mit * gekennzeichneten Angaben wurden aus den amtlichen Unterlagen entnommen.

3.4.1 Rohbau

Gründung:	Beton-Streifenfundamente*
Außenwände:	Außenschale Verblendziegel, laut Baubeschreibung Innenschale Ziegelgittersteine*
Außenfassade:	Verblendmauerwerk (rot), rückwärtiges Dachgeschoss mit Wellplattenbekleidung
Innenwände:	von außen nicht erkennbar; laut Baubeschreibung aus Kalksandsteinmauerwerk*
Decken:	Stahlbeton*
Dach:	asymmetrisches Satteldach mit Beton-Dachsteinen gedeckt; Dachrinnen und Fallrohre augenscheinlich aus Zinkblech
Treppen:	Ausführung von außen nicht ersichtlich, nach Aktenlage aus Holz

3.4.2 Ausbau

Fußböden:	von außen nicht ersichtlich bzw. nicht klar identifizierbar, laut Baubeschreibung in Nassräumen gefliest, in Wohn- und Schlafräumen ursprünglich Dielenboden*
Fenster:	nach äußerem Anschein überwiegend Rechteckfenster aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise mit Außenrollläden, Dachflächenfenster
Türen:	von außen nicht ersichtlich

Innenansichten: von außen nicht ersichtlich

Sanitäre Anlagen: von außen nicht ersichtlich

3.4.3 Haustechnische Anlagen

Heizung/Warmwasser: laut Baubeschreibungen von 1963 Ofenheizung; von außen ist jedoch auf dem östlichen Grundstücksteil eine Metallabdeckung und eine Rohrleitung am Boden erkennbar, die für die Abdeckung des Domschachts bzw. Entlüftung eines unterirdischen Heizöllagertanks typisch sind, sodass nach äußerem Anschein eine Ölheizung eingebaut ist (oder war); zudem sind zwei Schornsteine vorhanden, was auf eine (zusätzliche) Beheizungs-möglichkeit (Ofen/Kamin o. Ä.) hindeutet

Elektroinstallation: von außen nicht ersichtlich

Hinweis: Eine Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

3.4.4 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Eingangstreppe mit Dach, Kelleraußentreppe, evtl. Kaminanschluss, teils ummauerte Terrasse mit offensichtlich defekter Markise

3.5 Baubeschreibung Carport Position 2

Für den an den südöstlichen Reihenhaushausgiebel angebauten Carport liegen mir keine Unterlagen aus der Bauakte vor. Die hölzerne Tragkonstruktion ist ca. 5,78 m tief und ca. 3,53 m breit und hat ein Pultdach mit vorgehängter Dachrinne. Der Fußboden ist überwiegend gepflastert. Die Höhe am Giebel beträgt ca. 2,75 m, die Traufhöhe zur südöstlichen Grenze ca. 2,18 m (gemessen jeweils ab Oberkante Gelände bzw. Pflasterfußboden).

3.6 Zubehör

Unter Zubehör versteht man bewegliche Sachen, die zwar körperlich selbstständig sind, aber nach ihrer wirtschaftlichen Bestimmung dem Grundstück bzw. dem Gebäude zu dienen bestimmt sind und zum Grundstück bzw. Gebäude in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 Abs. 1 S. 1 BGB). Eine Sache ist jedoch nicht Zubehör, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht als Zubehör angesehen wird (§ 97 Abs. 1 S. 2 BGB).

Auch Gegenstände, die nur vorübergehend für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen Sache benutzt werden, gehören nicht zum Zubehör (§ 97 Abs. 2 S. 1 BGB). Gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) kann auch zum Grundstückszubehör gehören.

Laut amtlichen Bauunterlagen sind Einbaumöbel usw. vorhanden. Diese sind von außen nicht ersichtlich, sodass deren möglicherweise vorhandene Zubehöreigenschaft und ggf. noch vorhandene Werteinfluss nicht sicher eingeschätzt werden kann.

Darüber hinaus ist eine fest installierten Satelliten-Empfangsanlage vorhanden. Diese Anlage wird als Zubehör eingeordnet. Ansonsten ist von außen kein wertrelevantes Grundstückszubehör ersichtlich.

3.7 Energetische Qualität

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Die Gebäudehülle der beheizten Flächen des Wohnhauses weist nach Aktenlage bzw. äußerem Anschein überwiegend dem Bau- bzw. Modernisierungsjahr entsprechende, zum heutigen Standard jedoch im Vergleich tendenziell geringe Schutzmaßnahmen gegen Wärme und Kälte auf.

Pflichten zu Nachrüstungen bei Anlagen und Gebäuden gemäß GEG

Ob haustechnische Anlagen und/oder die Gebäudehülle zum Wertermittlungstichtag zur Erfüllung von Nachrüstplichten gemäß GEG modernisiert werden müssen, ist von außen aus nicht ersichtlich.

3.8 Baubeschreibung Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Außenanlagen und die sonstigen baulichen Anlagen beinhalten in der Regel Gartenanlagen und Anpflanzungen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Hof, Wege und am Gebäude gelegenen Außenflächen des Reihenhausgrundstücks sind, sofern erkennbar, plattiert. Es sind Gartenanlagen mit lebendigem Bewuchs vorhanden.

Das Reihenhausgrundstück a) ist teilweise eingefriedet (Zaun, Bewuchs). Ansonsten weist das Reihenhausgrundstück, soweit augenscheinlich erkennbar, übliche Außenanlagen auf.

Das Wegegrundstück b) ist unbebaut und nicht befestigt; die Oberfläche besteht aus einer geschlossenen Grasnarbe.

3.9 Baumängel und Bauschäden

Die Kelleraußentreppe weist erhebliche Schäden an Putz- und Mauerwerk auf. Auch die Außenmauern der Terrasse sowie der Anstrich der Außengeländer sind schadhaft. Die Markise ist offensichtlich zerfetzt, die Elektroarbeiten im Terrassenbereich sind minderer Ausführungsqualität. Neben vielen kleineren Schäden sind von außen aus keine weiteren größeren wertrelevanten Baumängel und Bauschäden erkennbar. Die baurechtlichen Besonderheiten/Mängel werden unter Kapitel 4.3 diskutiert.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Eine Funktionsprüfung von Fenstern, Türen, Heizungsanlage, Beleuchtung, technischen Anlagen usw. erfolgte nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.10 Bau- und Erhaltungszustand

Das Reihenheim und die Außenanlagen befinden sich, soweit überhaupt von außen aus erkennbar, in einem vernachlässigten, für das Baujahr bzw. geschätzte Modernisierungsjahr schwach ausreichenden Bau- und Erhaltungszustand (Bewertungsskala: sehr gut – gut – normal – ausreichend – mangelhaft – ungenügend).

Bewertungsmaßstab

Sehr gut	Sehr gute, besonders aufwendige Instandhaltung, die über das technisch Notwendige weit hinausgeht.
Gut	Gute, sehr sorgfältige Instandhaltung, überdurchschnittliche Aufwendungen.
Normal	Normale Instandhaltung. Notwendige Instandsetzungen werden zeitgerecht ausgeführt. Keine offenkundigen Mängel.
Ausreichend	Ausreichende Instandhaltung. Vorhandene Mängel sind unerheblich und gefährden nicht wesentlich die Bausubstanz.
Mangelhaft	Mangelhafte Instandhaltung, Instandsetzungen sind langjährig versäumt. Erhebliche Mängel.
Ungenügend	Ungenügende Instandhaltung. Standsicherheit ist gefährdet.

3.11 Miet- oder Pachtverhältnisse

Von bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen ist mir nichts bekannt geworden. Der Eigentümer konnte hierzu nicht befragt werden.

4 Bewertung

Grundstücksverkehrswerte werden auf Grundlage der im dritten Abschnitt der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kodifizierten Verfahren ermittelt. Die klassischen Wertermittlungsverfahren sind hierbei das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Aus dem ermittelten Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwert kann jeweils der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt werden. Die Wahl des Verfahrens richtet sich dabei nach den bestehenden Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

4.1 Regionaler Immobilienmarkt und Analyse

Die Preise für individuelles Wohnbauland sind von 2010 bis 2023 im Landkreis Rotenburg (Wümme) um durchschnittlich 82 % gestiegen (siehe Abbildung 5).

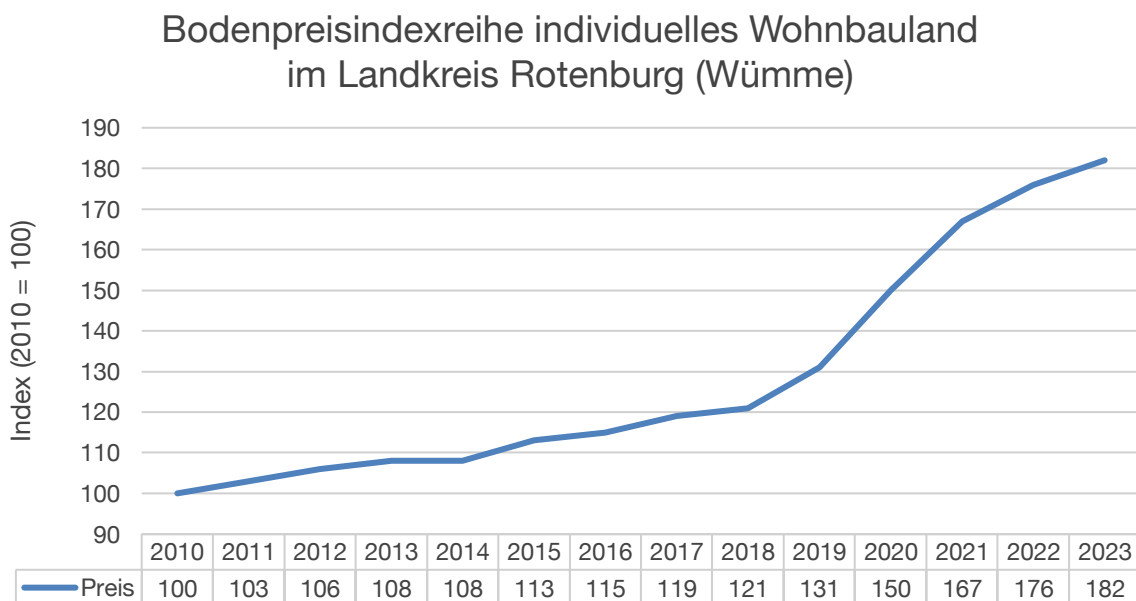


Abbildung 5 Bodenpreisindexreihe 2010–2023 für individuelles Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) im Landkreis Rotenburg (Wümme); *Datenquelle* <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/bodenwerte/eigenheime/>; *eigene Darstellung*

Auch bei Eigenheimen, zu denen Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften gezählt werden, ist bis 2022 eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Das verdeutlicht der Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigenheime in den Mittelzentren und Randbereichen der Großstadtlagen in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade und Osterholz, zu dem auch Zeven gehört. So ist der Index 2010 (Indexwert 100) bis 2022 (Indexwert 198,1) um insgesamt 98,1 % gestiegen, das Preisniveau hat sich also in diesem Zeitraum nahezu verdoppelt.

Preisindexreihe Eigenheime in Mittelzentren und Randlagen von Großstadtlagen in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade und Osterholz

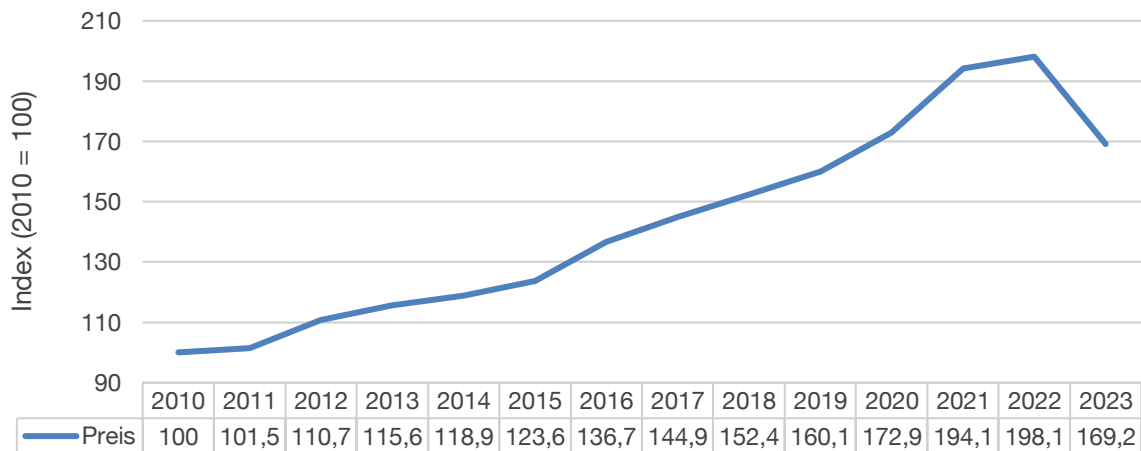


Abbildung 6 Preisindexreihe 2010–2023 für gebrauchte Eigenheime in den Mittelzentren und Randbereichen der Großstadtlagen in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade und Osterholz; *Datenquelle <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/indexreihen/nipixjahr/>; eigene Darstellung*

Danach fiel der Index im Jahr 2023 auf den Indexwert 169,2, was einen Rückgang von ca. 20 % bedeutet. Die Auswertung betrifft nur Wiederverkäufe, keine Erstverkäufe von Eigenheimen mit einem Alter von bis zu drei Jahren. Die statische Auswertung wird getrennt voneinander durchgeführt, da erfahrungsgemäß in den Kaufpreisen für Erstverkäufe ein Anteil für Unternehmervorgewinn enthalten ist, der bei der Wiederveräußerung nicht mehr realisiert werden kann.

Dass die Preise von Wohnimmobilien zunehmend unter Druck geraten, wird von Marktteilnehmer insbesondere auf die hohe Inflation, die negative wirtschaftliche Entwicklung, ein erhöhtes Bauzinsniveau und erschwerte Finanzierungen zurückgeführt. Zudem werden insbesondere für ältere, energetisch nicht wesentlich modernisierte Immobilien auch pessimistischere Zukunftsaussichten hinsichtlich der politischen Rahmenbedingungen befürchtet. So müssen nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ab dem 30. Juni 2028 in Bestandsgebäuden in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern alle neu eingebauten Heizungen zu 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist werden, sofern bis dahin kein kommunaler Wärmeplan vorliegt. Sobald die Wärmeplanung abgeschlossen ist, gibt es zwei Möglichkeiten:

1. **Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune ein mit Wasserstoff betriebenes Netz plant, dürfen eingebaute Gasheizungen uneingeschränkt weiterbetrieben werden, und der kommunale Versorger muss dem Gas sukzessive Wasserstoff beimischen. In diesem Fall können auch neue Gasheizungen installiert werden. Erst 2044 muss das Netz zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden.

2. **Kein Wasserstoffnetz:** Wenn die Kommune kein Wasserstoffnetz plant, dürfen Gasheizungen weiterhin betrieben werden, müssen jedoch ab 2029 zu 15 Prozent mit Biomethan betrieben werden. Für Ölheizungen gelten gesonderte Regelungen: Diese müssen ab dem 30. Juni 2028 in den meisten Fällen schrittweise durch Heizungen ersetzt werden, die einen höheren Anteil an erneuerbaren Energien nutzen. Eine Weiterbenutzung ist in der Regel nur dann möglich, wenn die Ölheizung sehr neu oder besonders effizient ist. Zudem sind auch hier Vorgaben zur Verwendung von Biokraftstoffen zu erwarten.

Auf EU-Ebene gibt es ähnliche Überlegungen, wonach bis 2050 alle Gebäude klimaneutral sein sollen. Bis 2030 sollen in jedem Mitgliedstaat bis zu 30 Prozent der am schlechtesten isolierten Gebäude energetisch saniert werden. Ob diese Pläne tatsächlich umgesetzt werden, ist zum Bewertungsstichtag noch ungewiss.

Nach meiner Beobachtung reagieren die Marktteilnehmer auf die Gesetzesänderung und die konkreter werdenden Pläne der EU und antizipieren die zu erwartenden Sanierungskosten verstärkt in ihre Kaufpreisüberlegungen, so dass Immobilien mit schlechter Energieeffizienz zusätzlich unter Preisdruck geraten.

Die Entwicklung des Preisniveaus bis zum Wertermittlungsstichtag wird – entgegen der Stabilisierung in städtischen Gebieten – für Eigenheime in diesem Bereich weiterhin als rückläufig eingeschätzt.

Vorteilhaft auf die Vermarktungsfähigkeit des Objekts wirken sich nach sachverständiger Einschätzung u. a.

- die marktgängige, bezahlbare Größe und
- die verkehrsgünstige innerörtliche Lage in Zeven aus.

Dagegen wirken sich insbesondere

- die immer noch herausfordernde Marktlage,
- der nach äußerem Anschein unterdurchschnittliche Zustand der Immobilie sowie
- die nach äußerem Anschein zum Teil geringe energetische Qualität der Gebäudehülle tendenziell negativ auf die Vermarktungsfähigkeit aus.

Insgesamt wird die Marktgängigkeit/Verwertbarkeit für die Objektart bei entsprechender Preisgestaltung als normal (sehr gut – gut – normal – schwierig – sehr schwierig) eingeschätzt und besteht in den für diese Objektart marktüblichen Zeiträumen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) ist u. a. für Immobilien geeignet, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Da dies bei Reihenhäusern üblicherweise der Fall ist und vom Gutachterausschuss abgeleitete, geeignete Sachwertfaktoren vorliegen, wird außerdem der Sachwert ermittelt.

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

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

4.3 Baurechtliche Besonderheiten

Für den Carport Position 2 liegen mir keine Genehmigungsplanungen aus der Bauakte vor. Der Bau dieser Gebäude wurde der Bauaufsichtsbehörde demzufolge nicht angezeigt. Für die Wertermittlung stellt sich die Frage nach der Legalität dieser Anlagen. Denn u. a. ist bei der Wertermittlung die zulässige Nutzung zugrunde zu legen (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Gemäß § 59 Abs. 1 NBauO bedürfen Baumaßnahmen der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 74 und 75 nichts anderes ergibt. Hinsichtlich der Ausnahme sind nach sachverständiger Einschätzung nur die Regelungen des § 60 NBauO näher zu betrachten. Denn die §§ 61 und 74 NBauO betreffen öffentliche Baumaßnahmen. Da es sich beim Objekt nicht um eine öffentliche Baumaßnahme handelt, sind diese Regelungen im gegenständlichen Fall nicht relevant.

Da die baulichen Anlagen nach meiner Einschätzung auch nicht geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt und befristet aufgestellt und wieder abgebaut zu werden (sogenannter fliegender Bau), sind auch die Regelungen des § 75 NBauO im gegenständlichen Fall nicht relevant. In § 62 NBauO regelt der Verordnungsgeber das Freistellungsverfahren von plankonformen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, wird auch diese Vorschrift nicht weiter betrachtet.

Bauliche Anlagen können unter den Voraussetzungen des § 60 NBauO verfahrensfrei errichtet werden.

Im gegenständlichen Fall würden hierunter Garagen mit jeweils nicht mehr als 30 m² Grundfläche auf einem Baugrundstück sowie deren Zufahrten fallen, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt ist (siehe Nr. 1.2 Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO).

Allerdings wird der erforderliche Grenzabstand zu den Außengrenzen des Grundstücks (gemäß § 5 Abs. 2 NBauO mindestens 3 m) vom Carport nicht eingehalten. Obwohl der Carport in der Liegenschaftskarte nicht ausgewiesen ist, kann sein Grenzabstand anhand von Satellitenbildern und den gemessenen Außenmaßen mit ausreichender Genauigkeit auf etwa 1,7 m geschätzt werden. Gemäß § 5 Abs. 8 S. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Satz 3 der NBauO dürfen Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume sowie Feuerstätten an einer Grundstücksgrenze über eine Gesamtlänge von 9 m – beziehungsweise auf dem Baugrundstück insgesamt nur auf einer Länge von 15 m – errichtet werden, wenn sie eine maximale Höhe von 3 m nicht überschreiten. Dabei ist entweder kein Abstand oder ein um bis zu 1 m verringerter Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig. Der vorhandene Carport verstößt jedoch gegen diese Abstandsregelung.

Fazit

Den an die südöstliche Giebelseite des Reihenhauses angebauten Carport Position 2 werden Marktteilnehmer als formell und materiell illegal einordnen.

Formell illegal ist ein Vorhaben, wenn es ohne die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung errichtet wird oder errichtet worden ist oder wenn zwar eine Genehmigung eingeholt worden ist, das Vorhaben aber hiervon abweicht (sogenannter „Schwarzbau“). Von materieller Illegalität spricht man, wenn das Vorhaben den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts widerspricht. Anders gesagt ist ein Vorhaben materiell illegal, wenn für das Vorhaben auch nachträglich keine Baugenehmigung erteilt werden kann, weil es nicht genehmigungsfähig bzw. zulässig ist.

Der Carport bedeutet zwar nach äußerem Anschein einen Nutzungsgewinn. Dennoch wird ein potenzieller Käufer bei einer Beanstandung zumindest damit rechnen müssen, dass (erhöhte) Gebühren, Ausgaben für eine nachträgliche Planung, eventuelle bauliche Anpassungen, eventuelle Befreiung von baurechtlichen Vorgaben oder Auflagen, nachbarliche Zustimmung, Baulasteneintragung usw. anfallen. Schlimmstenfalls wird er mit einer Nutzungsuntersagung oder Beseitigungsanordnung/Abrissverfügung seitens der Bauaufsicht rechnen.

Im Hinblick auf die derzeitige Marktlage und das Alter wird sich der Carport nach sachverständiger Einschätzung und äußerem Anschein weder wertsteigernd noch wertmindernd auswirken. Er bleibt bei der folgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

4.4 Bodenwert

Nach § 40 Abs 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Größe usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts
zum Stichtag 01.01.2024 **= 120 €/m²**

Das Richtwertgrundstück weist die folgenden Zustandsmerkmale auf:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| – Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| – Bauweise | Reihenhäuser |
| – Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| – Grundstücksgröße | 400 m ² |

Die Werte wurden der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf entnommen. Der Bodenrichtwert für Bauland bezieht sich dabei auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Das gegenständliche Reihenhaushausgrundstück Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 1 entspricht insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung und seiner Fläche in etwa dem Richtwertgrundstück.

Bei dem Wegegrundstück Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 2 handelt es sich isoliert betrachtet um eine örtliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung der Anliegergrundstücke. Für die Wertermittlung von Verkehrsflächen sind die Grundprinzipien für Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Unter Gemeinbedarfsflächen versteht man Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung der Allgemeinheit dienen und somit privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Dabei ist es unerheblich, ob die Fläche jedermann ohne weiteres zugänglich ist oder der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird. Die Zweckbindung erfolgt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), aber auch aus der vorhandenen Nutzung und der Anschauung am Grundstücksmarkt. Ein Verkehrswert im engeren Sinne des § 194 BauGB kann für diese Flächen nicht gesondert ermittelt werden, da diese nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen. Für die Grundstücke Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 1 und 2 kann nur ein gemeinsamer Verkehrswert im engeren Sinne ermittelt werden, da nur beide Grundstücke als „Gesamtgrundstück“ am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen. Ein Erwerber wird auch Interesse an beiden Grundstücken haben, denn der Fußweg bedeutet für das Reihenhaushausgrundstück einen (Erschließungs-)Vorteil, wenn auch nur einen kleinen. Der eigentliche Wert der Verkehrsfläche b) steckt demnach im Bodenwert des baulich genutzten Grundstücks a).

Wenn Verkehrsflächen dieser Art einzeln verkauft werden, dann tritt regelmäßig nur ein bestimmter Erwerber als Käufer auf: die Gemeinde (oder hier der Eigentümer der angrenzenden Bahnstrecke/Grundstücke). Da bei Eigentumswechsel – unter Beibehaltung der öffentlichen Nutzung – praktisch nur die Trägerschaft auf den Erwerber übergeht, werden Grundstücke dieser Art meist für einen symbolischen Betrag veräußert, da diese Flächen i. d. R. keinen Betrag abwerfen, sondern beim Träger nur Kosten verursachen.

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf werden für bestehende Gemeinbedarfsflächen in Ortslagen der Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade Kaufpreise im Mittel von 12 €/m² (Median 8 €/m²) vereinbart, was etwa 35 % (bzw. 37 %) des Wertes des umliegenden Baulandes entspricht (siehe Zusätzliche regionale Auswertungen, S. 20). Die Spanne der ausgewerteten 7 Verkäufe liegt dabei zwischen 1 bis 37 €/m² (1 % bis 95 % des Bodenrichtwerts). Für das Wegegrundstück wird ein Wert von 24 €/m² (20 % des Bodenrichtwertniveaus) als angemessen betrachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der Lage, Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, des Zustands des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, wird der Bodenwert des Reihenhaushausgrundstücks auf $393 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 47.160 \text{ €}$, gerundet 47.200 € geschätzt.

Der Bodenwert des Wegegrundstücks auf $17 \text{ m}^2 \times 24 \text{ €/m}^2 = 408 \text{ €}$, gerundet 400 € geschätzt.

Bodenwert Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 1 (gerundet): **47.200 €**

Bodenwert Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 2 (gerundet): **400 €**

4.5 Sachwert

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35–39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen darf auch pauschal nach Erfahrungssätzen geschätzt werden. Die wichtigsten Begriffe zur Sachwertermittlung werden nachfolgend erläutert.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Herstellungskosten ermitteln sich aus einer Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit der gegenständlichen baulichen Anlagen multipliziert mit den zugehörigen Normalherstellungskosten je Bezugseinheit. Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie werden nach den vorliegenden Daten auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Ansätze der „Normalherstellungskosten (NHK) 2010“ können der Anlage 4 zur ImmoWertV entnommen werden. Die zugehörigen Baunebenkosten, also insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen, sind im Kostenansatz bereits enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind gemäß § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV den Anlagen 1 und 2 zur ImmoWertV zu entnehmen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Er entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Bodenverunreinigungen oder andere Abweichungen in Betracht. Sie werden üblicherweise durch marktgerechte Zu- und Abschläge gewürdigt, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden und nicht bereits in anderer Weise berücksichtigt sind, z. B. durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer.

4.5.1 Herstellungskosten

Das gegenständliche Reihenendhaus Position 1 entspricht weitestgehend einem Mix aus den Gebäudetypen 2.01 (Reihenendhaus/Doppelhaushälfte, voll unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss) und 2.11 (Reihenendhaus/Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss) der NHK 2010. Der vorläufige Kostenkennwert des Objekts wird anhand des nach Aktenlage vorhandenen Unterkellerungsgrads von ca. 65 % und des von außen bzw. aus den Akten ersichtlichen Gebäudestandards sachverständig abgeschätzt. Zur Einschätzung des Gebäudestandards werden die einzelnen Standardmerkmale nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards der Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV den Standardstufen 1–5 wie folgt zugeordnet:

Tabelle 1 Gebäudemerkmale und Standardstufen

Merkmale	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktionen und -treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden		0,5	0,5			5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung		1				9%
Sonstige technische Ausstattung		1				6%
Kostenkennwerte für Gebäudeartmix 2.01/11	659 €	734 €	841 €	1.013 €	1.266 €	/m² BGF

Ergebnis

Standardstufe: 1,9 (Standard von 1–2–3–4–5)

Vorläufiger Kostenkennwert: 731 €/m² BGF einschließlich Baunebenkosten

Kostenkennwert Objekt: 731 €/m² Brutto-Grundfläche einschließlich Baunebenkosten. Die von außen erkennbaren Abweichungen des Wertermittlungsobjekts zum NHK-Gebäudetyp wurden berücksichtigt.

Baupreisindex:	für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
	Sachwertmodell zum Kaufzeitpunkt 01.01.2014
	Basis 2021 = 100,0
	Basis NHK 2010 = 70,8
	Kaufzeitpunkt 01.01.2024 = 126,9 (IV. Quartal 2023)

NHK Reihenendhaus Pos. 1: $731 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 126,9 \div 70,8 \approx \mathbf{1.310 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}$

4.5.2 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Die besonderen Bauteile und Betriebseinrichtungen werden, sofern sie nicht bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt sind und am Markt überhaupt Berücksichtigung finden, mit einem Zuschlag von 6.500 € berücksichtigt.

4.5.3 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Übliche pauschale Zuschläge für Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen liegen bei etwa 5.000 € (sehr einfach/wenig) bis 20.000 € (aufwendig/umfangreich).

Die Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen werden beim Objekt pauschal mit einem Zuschlag von 7.500 € angesetzt.

4.5.4 Wirtschaftliche Gesamt- / Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Reihenhäuser haben üblicherweise eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren (vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV). Damit ist nicht die technische Lebensdauer der Baumaterialien gemeint, die teilweise deutlich darüber liegt. Abweichend davon wird hier gemäß dem jeweiligen Berechnungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechnet.

Das ursprünglich geschätzt ca. 1963 errichtete Reihenhaus wurde nach Aktenlage und äußerem Anschein in Teilen umgebaut, erweitert und modernisiert. Diese baulichen Maßnahmen bewirken, dass sich das Objekt insgesamt verjüngt und Alter und Baujahr zu fiktiven Größen werden. Zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer durch Modernisierungsmaßnahmen wird auf das Verfahren der Anlage 2 zur ImmoWertV zurückgegriffen. Hierzu wird anhand des in Tabelle 2 dargestellten Punkteschemas ein Modernisierungsgrad gemäß Tabelle 3 abgeschätzt, wobei in erster Linie nur Maßnahmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre berücksichtigt werden sollen.

Bei länger zurückliegenden Maßnahmen wird ggf. ein geringerer Punktwert als der maximale Tabellenwert angesetzt. Das kommt auf die jeweilige Maßnahme an, da beispielsweise eine Modernisierung der Grundrissgestaltung zeitunabhängig wirkt, die Modernisierung von Bädern dagegen schon nach kurzer Zeit nicht mehr modernisierend wirkt, da Bädern modernisierungen einem hohen Verschleiß und der Mode unterworfen sind. Aus dem ermittelten Modernisierungsgrad ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer, die nach nachstehender Formel ermittelt wird:

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

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

Tabelle 2 Modernisierungselemente mit Punktraster

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung/Einbau von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe	1 Punkt

Tabelle 3 Modernisierungsgrad

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

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

- eine modifizierte Restnutzungsdauer von 13 Jahren,
- ein modifiziertes Alter von 57 Jahren und
- ein modifiziertes Baujahr von 1967.

Dies ergibt für das Objekt eine Alterswertminderung nach dem linearen Abschreibungsmodell von 81 % (§ 38 ImmoWertV).

4.5.5 Marktanpassung

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

Für übliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften des entsprechenden Lagewerts (120 €/m²) und eines vorläufigen Sachwerts (ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale) von 92.165 € (siehe Kapitel 4.5.8) ergibt sich ein Sachwertfaktor von linear interpoliert gerundet 1,36 zum Stichtag 01.01.2024 (siehe Anlage VIII im Anhang des Gutachtens). Dieser Sachwertfaktor ist für das Objekt nach sachverständiger Überprüfung im Sinne des § 9 ImmoWertV grundsätzlich geeignet.

Unter Berücksichtigung sämtlicher objektspezifischer Vor- und Nachteile (geringer Sachwertanteil am Gesamtwert, geringer Standard) und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,3 als angemessen betrachtet. Das heißt, dass der vorläufige marktangepasste Sachwert etwa 130 % des vorläufigen Sachwerts, also $92.165 \text{ €} \times 1,3 \approx 119.814 \text{ €}$ beträgt.

Vorläufiger marktangepasster Sachwert:

119.814 €

4.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die von außen ersichtlichen Schäden wirken sich wertmindernd aus, wobei nur überdurchschnittliche Reparatur-/Instandsetzungs-/Renovierungsmaßnahmen, die die Nutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer sicherstellen, zu berücksichtigen sind. Denn übliche Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen und die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden, die sich im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art und dieses Alters bewegen, werden im Sachwertverfahren bereits im Sachwertfaktor (und beim Vergleichswertverfahren im Vergleichsfaktor) marktgerecht berücksichtigt.

Hinzu kommt das Bewertungsrisiko aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, zum Beispiel durch Abweichungen des angenommenen Ausbaustandards, eventuell vorhandene, aber von außen nicht ersichtliche, wertbeeinflussende Baumängel und Bauschäden bzw. ein erhöhter Instandhaltungsstau usw.

Insgesamt werden diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem pauschalen Abschlag von 15 % vom ermittelten vorläufigen marktangepassten Grundstückswert (siehe Kapitel 4.4.7) abgeschätzt. Dies bedeutet eine Wertminderung von $0,15 \times 119.814 \text{ €} \approx 17.972 \text{ €}$, gerundet 18.000 €.

Weitere sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden.

Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -18.000 €

4.5.7 Zubehör

Der Wert des von außen ersichtlichen Zubehörs wird mit 200 € abgeschätzt.

4.5.8 Sachwert des Grundstücks

Tabelle 4 Sachwertermittlung

Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 35–39 ImmoWertV				
Objektdaten		Reihenhausgrundstück		
		Königsberger Str. 9		
		27404 Zeven		
Bodenwert				
Beschreibung		Fläche in m²	Bodenwert je m²	Bodenwert
Bauland		393	120,00 €	47.160 €
Summe		393		47.160 €
Bodenwert (gerundet)				47.200 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen				
Beschreibung		Brutto-Grundfläche in m²	Kosten je m²	Herstellungskosten
Reihenendhaus		145,6	1.310 €	190.683 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen				6.500 €
Zwischensumme				197.183 €
Alterswertminderung		81%	197.183 €	- 159.719 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				37.465 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen				pauschal 7.500 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks				
Bodenwert		47.200 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		37.465 €		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen		7.500 €		
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks				92.165 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks			Sachwertfaktor 1,30	119.814 €
Werteinfluss besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-15%	119.814 € - 18.000 €
Zubehör				200 €
Sachwert des Grundstücks				102.000 €

4.6 Vergleichswert

Käufer von Reihenendhäusern orientieren sich am Grundstücksmarkt vorrangig an den Preisen von vergleichbaren Objekten. Aufgrund dieser üblichen Gepflogenheit am Grundstücksmarkt und der Tatsache, dass Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus dem Landkreis Rotenburg (Wümme) vorliegen, wird zur Verkehrswertermittlung auch das Vergleichswertverfahren angewendet.

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Nach diesem Verfahren wird der Verkehrswert (Marktwert) aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Wohnhäusern abgeleitet, die hinsichtlich der wichtigsten wertrelevanten Merkmale hinreichend mit dem gegenständlichen Objekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 ImmoWertV). Alternativ können auch geeignete Vergleichsfaktoren verwendet werden (§ 26 ImmoWertV).

Die wichtigsten wertrelevanten Merkmale sind die Lage (Bodenrichtwert bzw. Lagewert), die Wohnungsgröße, die Grundstücksgröße und der Unterkellerungsgrad.

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

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

	Baujahr 1965	Baujahr 1975
Bodenrichtwert 110 €/m²	1.275 €/m ² Wohnfläche	1.788 €/m ² Wohnfläche
Bodenrichtwert 150 €/m²	1.534 €/m ² Wohnfläche	2.047 €/m ² Wohnfläche

Hier: Bodenrichtwert 120 €/m² und wertrelevantes (fiktives) Baujahr 1967

Aus den Werten ergibt sich nach linearer Interpolation ein Vergleichsfaktor von 1.442 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert bezieht sich auf ein typisches Reihenhaus bzw. eine typische Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von 110 m² und einer Grundstücksgröße von 350 m² zum Kaufzeitpunkt 01.01.2024.

Die Wohnfläche beträgt abweichend nach Aktenlage und äußerem Anschein rund 71,43 m².

Da am Grundstücksmarkt Objekte mit geringerer Wohnfläche üblicherweise zu höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, muss dieser Wert mithilfe eines am Markt abgeleiteten Faktors korrigiert werden. Er liegt bei einer Wohnfläche von 71,43 m² bei gerundet 1,13 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII im Anhang des Gutachtens).

Da der Vergleichsfaktor den Wert der baulichen Anlagen *und* des Grund und Bodens darstellt, muss auch die abweichende Grundstücksgröße mit einem vom Gutachterausschuss abgeleiteten Faktor korrigiert werden. Der Korrekturfaktor liegt für eine Grundstücksgröße von 393 m² bei gerundet 1,01 (Wert linear interpoliert, siehe Tabelle in Anlage VIII).

Für den tendenziell wertmindernden geringen Standard, den Unterkellerungsgrad von 65 %, die gegenüber normalen Reihenhäusern tendenziell werterhöhende Ausführung als Reiheneinhaus usw. wurden vom hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf keine Korrekturfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird insgesamt ein Korrekturfaktor von 1,02 für angemessen betrachtet.

Für das gegenständliche Objekt ergibt sich demnach ein vorläufiger Vergleichswert von $1.422 \text{ €/m}^2 \times 1,13 \times 1,01 \times 1,02 \times 71,43 \text{ m}^2 \approx 119.907 \text{ €}$. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden mit einem Abschlag von 18.000 € berücksichtigt (siehe Kapitel 4.5.6), das ersichtliche Zubehör mit einem Zuschlag von pauschal 200 € (siehe Kapitel 4.5.7).

Unter sorgfältiger Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird der Vergleichswert des Grundstücks auf 119.907 € - 18.000 € + 200 € = 102.107 €, gerundet 102.000 € geschätzt.

Vergleichswert (gerundet):

102.000 €

5 Verkehrswert

Zur Darstellung des Verkehrswerts wird zunächst die Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zitiert. Anschließend werden die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren dargestellt und begründet, aus welchem Verfahrensergebnis der Verkehrswert ermittelt wird.

5.1 Legaldefinition

Baugesetzbuch (BauGB) § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Ermittelter Vergleichswert des Reihenhausgrundstücks (gerundet):	102.000 €
Ermittelter Sachwert des Reihenhausgrundstücks (gerundet):	102.000 €
Ermittelter Bodenwert des Wegegrundstücks (gerundet):	400 €

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Reihenendhäusern vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt, da diese Objekte in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt werden. Für die Wertermittlung sind vom Gutachterausschuss abgeleitete Vergleichsfaktoren herangezogen worden. Darüber hinaus wurde der Sachwert ermittelt.

Der ermittelte Vergleichswert beträgt gerundet 102.000 €. Der Verkehrswert leitet sich üblicherweise ohne weitere Anpassungen direkt aus dem Vergleichswert ab.

Der ermittelte Sachwert beträgt ebenfalls 102.000 €. Die ermittelten Werte bestätigen sich.

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden amtlichen Unterlagen und nach äußerem Anschein, da ein Zutritt zum Grundstück und den Räumlichkeiten nicht ermöglicht wurde. Unter Würdigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III –, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes wird der Verkehrswert inklusive Zubehör zum Wertermittlungstichtag auf 102.000 € geschätzt. Der Verkehrswert des Wegegrundstücks wird entsprechend seines ermittelten Bodenwerts mit 400 € abgeschätzt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt a) um ein 393 m² großes Grundstück, bebaut mit einem

Reihenendhaus.

Der Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Sachwert und am Vergleichswert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB des im Grundbuch von Zeven Blatt 2024 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses in 27404 Zeven, Königsberger Str. 9, Gemarkung Zeven, Flur 6, Flurstück 150/99, zur Größe von 393 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.10.2024 **auf Grundlage der vorliegenden amtlichen Unterlagen und nach äußerem Anschein** auf

102.000,– €

(in Worten: einhundertzweitausend Euro)

Beim Wertermittlungsobjekt b) handelt es sich um ein 17 m² großes

Wegegrundstück

am Reihenhausgrundstück (zum Bahndamm hin). Das Grundstück ist unbebaut. Ein Verkehrswert im engeren Sinne des § 194 BauGB kann für diese Fläche nicht gesondert ermittelt werden, da diese nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnimmt. Für die Grundstücke Zeven Blatt 2024 lfd. Nr. 1 und 2 kann nur ein gemeinsamer Verkehrswert im engeren Sinne ermittelt werden, da nur beide Grundstücke als „Gesamtgrundstück“ am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teilnehmen. Der Anteil am Verkehrswert wird gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bodenwert ausgerichtet. Unter Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften – jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs – sowie der Lage auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt schätze ich den Wert des im Grundbuch von Zeven Blatt 2024 eingetragenen bebauten Grundstücks laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses in 27404 Zeven, Hinter der Königsberger Straße, Gemarkung Zeven, Flur 6, Flurstück 150/134, zur Größe von 17 m² zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.10.2024 auf

400,– €

(in Worten: vierhundert Euro)

Weitere Angaben gemäß Gerichtsbeschluss:

- zu 1) Mieter oder Pächter sind mir nicht bekannt. Der Eigentümer konnte nicht dazu befragt werden, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- zu 2) Die Feststellung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist hier nicht einschlägig, da es nicht um Wohnungseigentum im Sinne des WEG handelt.
- zu 3) Beim Objekt handelt es sich um ein Reihenhauses. Hinweise, dass ein Gewerbebetrieb unter der Objektadresse geführt wird, sind mir nicht bekannt geworden. Der Eigentümer konnte hierzu nicht befragt werden.
- zu 4) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt worden sind, sind nicht vorhanden.
- zu 5) Hinweise auf einen Befall mit Echtem Hauschwamm (*Serpula Lacrymans*) wie die typischen Myzelien, Stränge und Fruchtkörper, Sporen usw. wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Da jedoch das Objekt lediglich von außen besichtigt werden konnte, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.
- zu 6) Nach Auskunft des Landkreises sind ordnungsbehördliche Verfahren nicht anhängig, siehe hierzu jedoch auch Kapitel 4.3.
- zu 7) Es wurde auf Nachfrage kein Energieausweis vorgelegt.
- zu 8) Nach Auskunft des Landkreises ergaben sich nach Durchsicht der Akten keine Hinweise darauf, dass Altlasten bzw. Verdachtsmomente bestehen; das Flurstück ist im Altlastenkataster nicht erfasst.
- zu 9) Es besteht eine öffentliche Zuwegung.

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 18.10.2024 besichtigt. Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Thedinghausen, den 14.02.2025

Anlagenverzeichnis

I.	Fotos Wertermittlungsobjekt	3 Seiten
II.	Fotos städtebauliche Einordnung	1 Seite
III.	Nebenrechnungen	1 Seite
IV.	Lageinformationen	3 Seiten
V.	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende	5 Seiten
VI.	Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch	2 Seiten
VII.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	3 Seiten
VIII.	Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	2 Seiten
IX.	Auszüge aus der Bauakte	6 Seiten
X.	Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme)	2 Seiten

Hinweise

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

I. Fotos Wertermittlungsobjekt



Foto 1 Straßenansicht von Nordosten Reihenhendhaus mit Nachbarbebauung, links Carport Pos. 2



Foto 2 Straßenansicht von Osten Reihenhendhaus Pos. 1 mit Nachbarbebauung, links Carport Pos. 2



Foto 3 Südansicht Reihenendhaus Pos. 1 mit Nachbarbebauung, rechts Carport Pos. 2



Foto 4 Gartenansicht



Foto 5 Blick vom Wegegrundstück in Richtung Südosten auf den weiteren Weg



Foto 6 Schäden an rückwärtiger Kelleraußentreppe

II. Fotos städtebauliche Einordnung



Foto 7 Danziger Ecke Königsberger Straße mit Blick Richtung Südwesten, gegenständliches Reihenendhaus nachträglich rot markiert



Foto 8 Stettiner Ecke Königsberger Straße mit Blick Richtung Südosten, gegenständliches Reihenendhaus nachträglich rot markiert

III. Nebenrechnungen

Tabelle 6 Ermittlung Brutto-Grundflächen

Brutto-Grundflächen nach DIN 277-1:2005-02						
Grundlage:		Amtliche Unterlagen, Carport eigenes Aufmaß				
Objekt:		Reihenendhaus Königsberger Str. 9 27404 Zeven				
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m²]	
					a	b
Kellergeschoss	Reihenendhaus	2,550	8,535	Länge in Firstricht.	21,764	
Kellergeschoss	Reihenendhaus	2,800	5,050		14,140	
Erdgeschoss	Reihenendhaus	6,565	8,235		54,063	
Erdgeschoss	Reihenendhaus	2,550	0,300		0,765	
Dachgeschoss	Reihenendhaus	6,565	8,235		54,063	
Dachgeschoss	Reihenendhaus	2,550	0,300		0,765	
Summe BGF					145,560	0,000
Reihenendhaus Pos. 1						
Geschoss	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Bemerkung	BGF [m²]	
					a	b
Erdgeschoss	Carport	5,780	3,530			20,403
Summe BGF					0,000	20,403
Carport Pos. 2						