

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und Garage mit Abstell-
bereich

Adresse: Hüttenbuscher Weg 13
27412 Breddorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 7/22

Wertermittlungstichtag: 11. Mai 2023

Verkehrswert/Marktwert: rund 129.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	18
3.4 Beurteilung	23
4 Wertermittlung	24
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2 Sachwertermittlung	25
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	26
4.2.2 Alterswertminderung.....	29
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	31
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	32
4.2.5 Bodenwert	32
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	34
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	35
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
4.2.10 Sachwert	36
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	37
5 Fragen des Gerichts	38
6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	39

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 41 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellbereich
Aufteilung	EG: 5 Zimmer (teilweise gefangen), Küche, Bad/WC, HWR, Flur, Abstellraum
Lage	Hüttenbuscher Weg 13, 27412 Breddorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 7/22

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	11. Mai 2023
Tag der Ortsbesichtigung	11. Mai 2023
Abschluss der Recherchen	20. Juni 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1950 / 1972
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 19 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	170 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche (nachrichtlich Nebengebäude)	144 m ² / 43 m ²
Anzahl der Zimmer	5 Stück
Kfz-Stellplätze (Garage / Freiplätze)	3 Stück (1 + 2)
Grundstücksgröße	1.921 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	311.275 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,271
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	84.355 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR
Bodenwert	33.500 EUR
Vorläufiger Sachwert	134.855 EUR
Sachwertfaktor	1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	148.340 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-19.500 EUR
Sachwert	rund 129.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 133.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) - unbelastet	1.152 EUR/m ²
- belastet	1.007 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 129.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Hüttenbuscher Weg“ 13 in 27412 Breddorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellbereich bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes (nur Erdgeschoss) konnte nicht abschließend ermittelt werden, gemäß den durchgeführten Recherchen aber mit um 1950 angenommen werden. Im Laufe der Zeit wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude / den baulichen Anlagen durchgeführt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer und Familienangehörige genutzt.

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 7/22
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 21. März 2023
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind• Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 11. Mai 2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Familienangehörige des Eigentümers
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 11. Mai 2023 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 20. Juni 2023 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Breddorf - Blatt: 458

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.4
	Gemarkung.....Breddorf
	Flur 13
	Flurstück/e- Nr.....23/14
	WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
	LageHüttenbuscher Weg 13
	Größe 1.921 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.01.2023

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 13.01.2023
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 28.03.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 27.03.2023
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeinde Tarmstedt in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Gegebenheit vom 13.04.2023
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg / W.
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. - 20.04.2023
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Tarmstedt in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 29.03.2023
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Landes Niedersachsen
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten / Auswertungen von diversen / verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte / Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 10

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. Auflage 2020 / 10. Auflage 2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand März 2023, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Werner Verlag 2017
- Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft / Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer, ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber; Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

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) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Rotenburg/Wümme	
Samtgemeinde	• Tarmstedt	
Gemeinde	• Breddorf	
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 10.850	
(Breddorf)	• rund 1.050	(Quelle: komsis.de Stand: 31.12.2021)

Entfernungen	• Hamburg Zentrum..... ca. 97 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 44 km	
	• Rotenburg /W..... ca. 36 km	
	• Tarmstedt..... ca. 8 km	

Allgemein – Samtgemeinde Tarmstedt mit Breddorf

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

Großräumiger Übersichtsplan

Breddorf



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

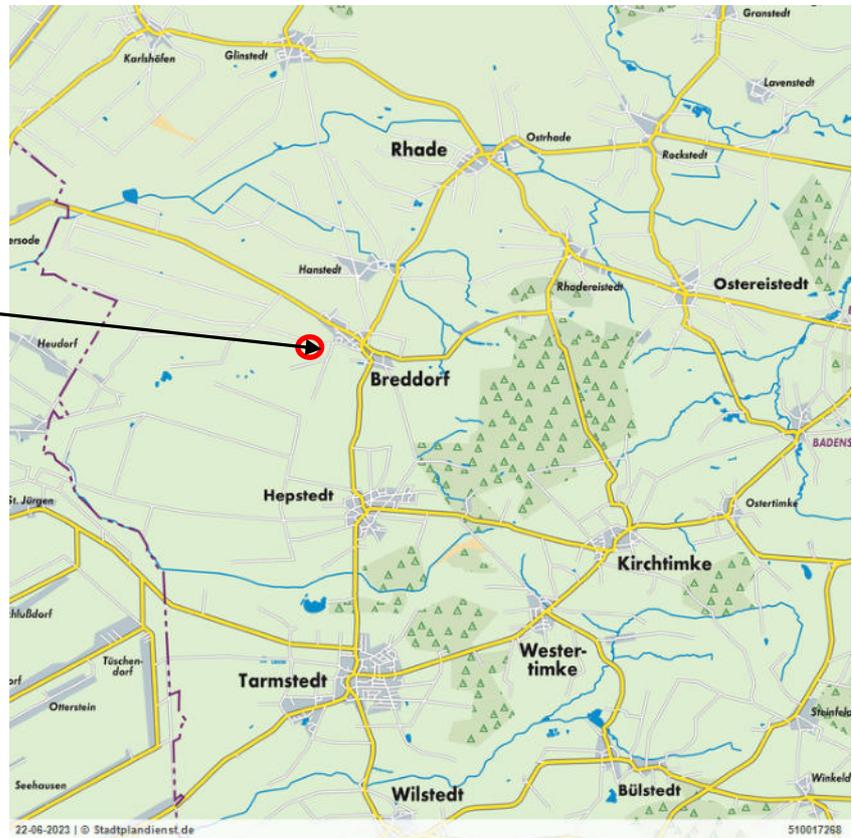
- Bushaltestelle des ÖPNV (Regionalverkehr) in Breddorf (rund 750 Meter entfernt) vorhanden
- Die nächstliegende Bundesautobahn ist die A1 Hamburg - Bremen (AS Bockel 23 km entfernt)
- Die nächste Bahnstation (überregional) befindet sich in Bremen, rund 44 Kilometer entfernt
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 105 bzw. 48 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Hüttenbuscher Weg“ im Randbereich von Breddorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern und landwirtschaftlichen Flächen (Grün-/Gartenland, Waldflächen) geprägt.

Örtlicher Übersichtsplan

Hüttenbuscher Weg 13,
Breddorf



© Stadtplandienst.de 2023

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage und Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich des Grundstücks / der Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Hüttenbuscher Weg) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bedingt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind bedingt in Breddorf (1,5 km), sonst in Tarmstedt (8 km) bzw. in Zeven (15 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Hüttenbuscher Weg“ handelt es sich um eine untergeordnete Straße mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt / wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Rand-/Außenbereich mit einer vereinzelter Bebauung (Wohnen)
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- störende/relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

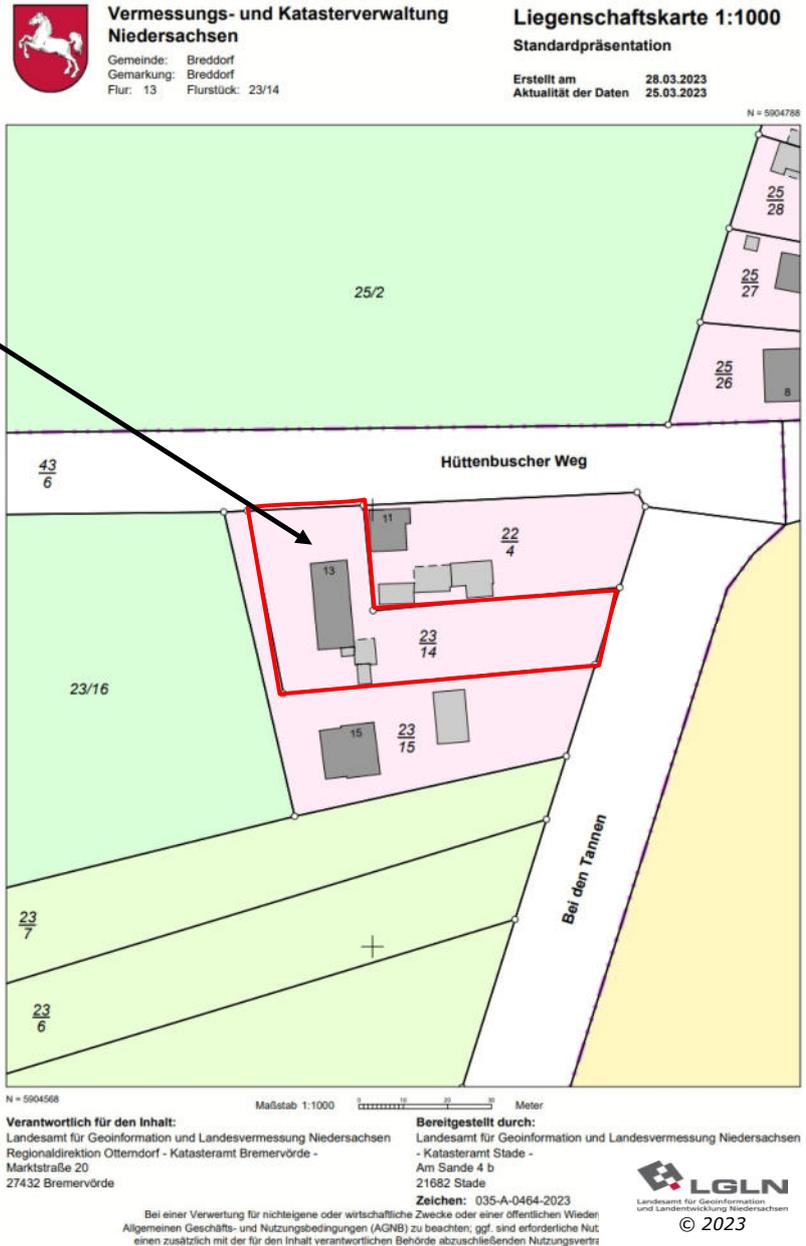
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte

Bewertungsgrundstück
Flurstück 23/14

„Hüttenbuscher Weg“ 13
27412 Breddorf



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 1.921 m² (Flurstück 23/14)

Zuschnitt unregelmäßig / winklig / pfeifenförmig

Topographie überwiegend eben

Bodenbeschaffenheit / 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 27.03.2023 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Tarmstedt (13.04.2023) und den durchgeführten Recherchen (u. a. auf der Internetplattform „Digitale Bebauungspläne der Metropolregion Hamburg“, etc.), besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten „Außenbereich“. Die rechtlichen Grundlagen einer Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Darstellung innerhalb eines Flächennutzungsplans entfaltet jedoch keine Rechtsgrundlage für eine bauliche Nutzung.

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

Gemäß den mir übersandten Unterlagen² aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg / W. in Bremervörde (Nordkreis), wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 63/157686-77 vom 23.01.1978 – Einbau einer Ölheizungsanlage (Heizöllagerung)

Weitere Unterlagen, insbesondere in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes und der Garage / Abstellbereich, waren / sind in der Bauakte nicht enthalten. Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes kann aufgrund der durchgeführten Recherchen, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und den Auskünften des Eigentümers mit um 1950 angenommen werden kann.

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / bauliche Anlagen zulässigerweise errichtet wurden, so dass am Wertermittlungsstichtag ein sogenannter Bestandschutz unterstellt werden kann.

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

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg / Wümme vom 20.04.2023, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und /oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

² Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin in Kopie digital übersandt / übermittelt.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Tarmstedt vom 29.03.2023, sind / waren zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsgrundstück mehr zu entrichten.

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

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist / waren, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 13.01.2023, unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 7/22) vom 13.01.2023 – diese Eintragung ist generell nicht wertrelevant – eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich an. Die Zuwegung / Zufahrt erfolgt von der Straße „Hüttenbuscher Weg“ aus. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück zusätzlich an die Straße „Bei den Tannen“ an. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße/n / Bereich/e erfolgt.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann als „faktisches“³ Bauland (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV = bebautes Grundstück im Außenbereich = § 35 BauGB und als Haus nahes Gartenland) klassifiziert / eingestuft werden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung in Verbindung mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1950 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit umgenutzt / modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/ Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

³ Bei den zurechenbaren Umgriffsflächen von im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden, kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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 der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand, durchaus Maßnahmen erforderlich sein können, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers / Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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 sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des Co₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁴, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. 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.

Gemäß der erteilten Auskunft am Tag der Ortsbesichtigung, war am Wertermittlungsstichtag noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts erstellt worden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich eher um ein „unter-/durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁵.

⁴ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

⁵ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 / GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Mietverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt.

Die Nutzung des Bewertungsobjekts erfolgte durch den Eigentümer und Familienangehörige selbst.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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 Zeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt (Grundstück und Gebäude) wurden im Innen- (Gebäude) und Außenbereich (Grundstück / Gebäude) besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1950 - ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude) - Annahme • Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erdgeschoss, Dachraum) • Fundamente / Sohle in Stampfbeton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein-/zweischaliger Außenwandaufbau, Putzfassade, in den Eckbereich teilweise Sichtmauerwerk • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecke (EG/Dachraum) in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung, Lehmeinschub und / oder Trockenbauverkleidung (Innenbereich) • Flach geneigte Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung (evtl. asbesthaltig), Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kunststoff- oder Stahl-Zinkausführung, • massiver Schornsteinzug • Garage / Abstellbereich in Holzständerkonstruktion mit Spitzdachkonstruktion (Wellprofilplatteneindeckung)⁶
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Zufahrt, etc. gepflastert • Terrasse unbefestigt • Überdachung im Terrassenbereich in Holzständerkonstruktion (wertneutral) • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche/n, Gartenteich • Einfriedung mit Zaun, Hecke oder Sichtschutzwänden

⁶ Aufgrund des Zustandes der Nebengebäude (Garage / Abstellbereiche) werden diese baulichen Anlagen wertneutral gestellt.

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht



Vorderansicht



Seitliche Ansicht I (Eingangsbereich)



Seitliche Ansicht II



Seitliche Ansicht (Terrasse)



Garage / Abstellbereich



Seitliche Ansicht Garage / Abstellbereich



vorderer Grundstücksbereich



Rückwärtiger Grundstücksbereich



Zufahrt Grundstück





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise Roh-Belag, Sanitäre-Bereich (Bad/ WC, Küche) gefliest
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • tapeziert/gestrichen oder mit Profilholverkleidung, teilweise Rohdecke
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • Laminat-, PVC-, Fliesen-Belag oder Rohfußboden
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht vorhanden
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein-/Zweiflüglig in Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, teilweise Außenrollläden
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflüglige Gebäudeeingangstüren (2 x) in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung • einflüglige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion • beschichtete, furnierte oder gestrichene Innentüren mit Umfassungszargen, teilweise Schiebetür (Kunststoff), teilweise fehlende Türen • Garage mit Nottür
Sanitärbereich	<p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Ölzentralheizung (1999/2000 erneuert), 3 x 1.500 Liter Öltank • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage (erneuert) • Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen (auszugsweise) des Bewertungsobjekts wurde durch die anwesenden Personen (Eigentümer, etc.) am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Zimmer (EG)	Zimmer (EG)
<p>Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.</p>	

Bad/WC (EG)	Zimmer
Bad / WC (EG)	Zimmer (EG)
Heizung (EG)	Elektrische Unterverteilung / Absicherung
Garage	Öltankbereich (Außenansicht)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag überwiegend in einem zurückgehaltenen Unterhaltungs- und Ausstattungsstandards. Für eine weitere zukünftige Nutzung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Im Innenbereich sind Fertigstellungsmaßnahmen (Wand-/Boden-/Decken-Belag) erforderlich
- Die fehlenden Innentüren müssen installiert werden
- Der sanitäre Bereich (Bad/WC) bedarf einer Überholung
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen (Dämmung der Fassade und des Dachbereichs) denkbar.

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. 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.

Beseitigungskosten

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 werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁷ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen⁸, auf rund **25.000 EUR** geschätzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich (anteilig) 15.000 EUR
2. Überholung des sanitären Bereichs..... 6.000 EUR
3. Maßnahmen an den Außenanlagen 4.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Für die Garage mit Abstellbereichen und die Überdachung im Terrassenbereich werden keine Aufwendungen berücksichtigt, da diese baulichen Anlagen wertneutral gestellt werden.⁹

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.

⁷ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁸ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 29-31

⁹ Wertneutral bedeutet, dass für diese baulichen Anlagen keine Werte demgegenüber aber auch keine Aufwendungen für die Revitalisierung berücksichtigt / angesetzt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage eines durch den Unterzeichner am Tag der Ortsbesichtigung durchgeführten Aufmaßes ermittelt.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die durch den Unterzeichner gefertigt wurden. Diese dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in den Aufteilungen sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners 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 wäre eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	24,84 m ²	} rund 144 m ²
	• Zimmer	12,13 m ²	
	• Zimmer	17,16 m ²	
	• Zimmer	17,85 m ²	
	• Zimmer	14,31 m ²	
	• Bad/WC	3,88 m ²	
	• Küche	27,75 m ²	
	• Flur	12,60 m ²	
	• HWR/Heizung	8,10 m ²	
	• Vorratsraum	5,86 m ²	
	Wohnfläche gesamt	rund 144 m²	-
	Nutzfläche gesamt	-	-

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 144 m². Es wurde kein Putzabzug berücksichtigt, da die Flächen auf Grundlage eines Aufmaßes vor Ort ermittelt wurden (Fertigmaße).

Nachrichtlich

Die Nutzfläche der Garage / des Abstellbereichs, einschl. des Öltankbereichs beträgt insgesamt rund 43 m². Diese Bereiche werden aufgrund der Bauweisen und der Nutzbarkeiten wertneutral gestellt.

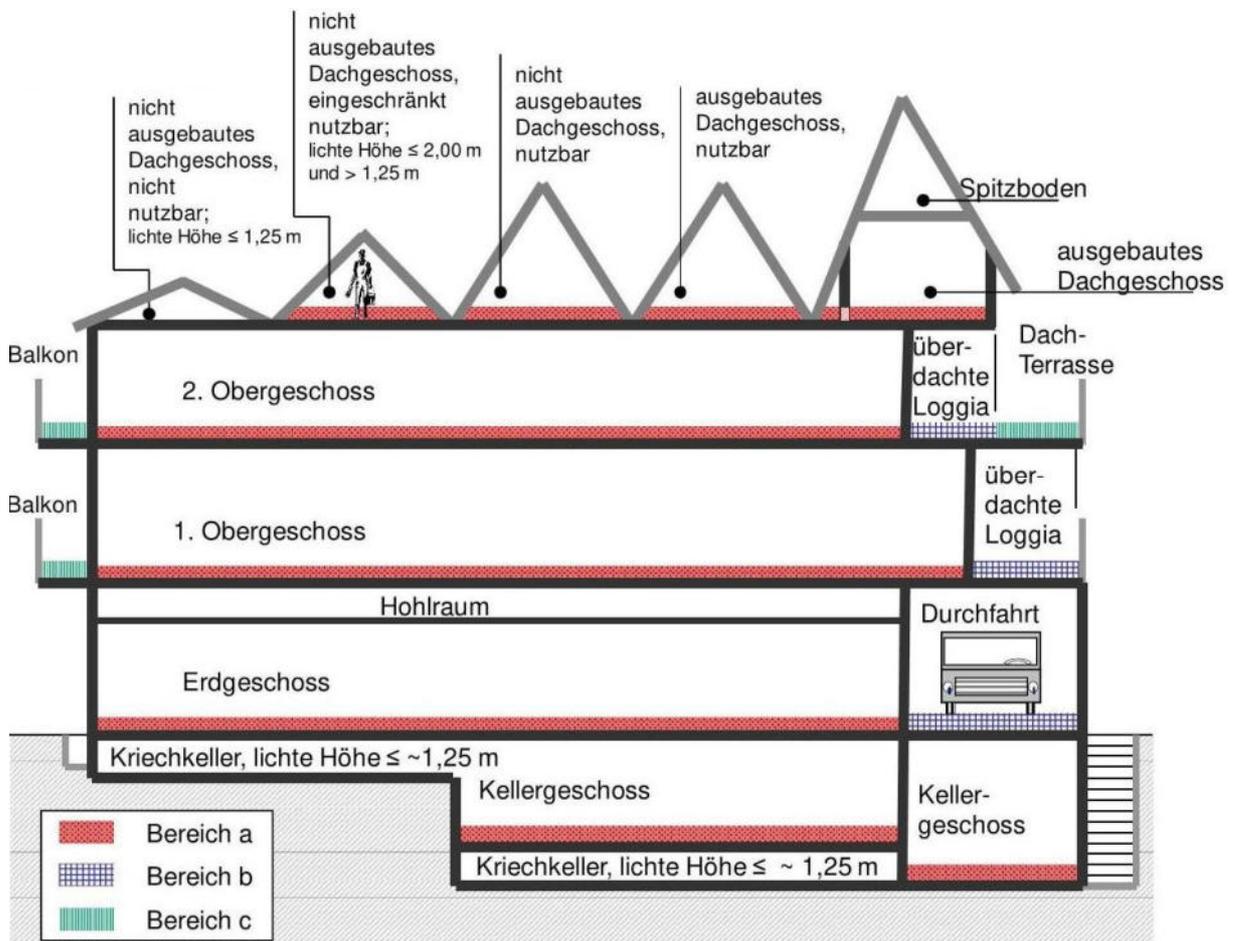
Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblicherweise nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die 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:

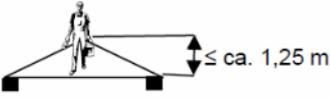
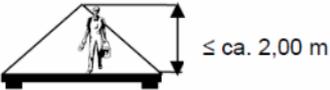
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind laut Sachwert-Richtlinie (SW-RL) 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 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: ¹⁰

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

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

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

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

Erdgeschoss	ca.	170 m ²
gesamt	ca.	170 m²

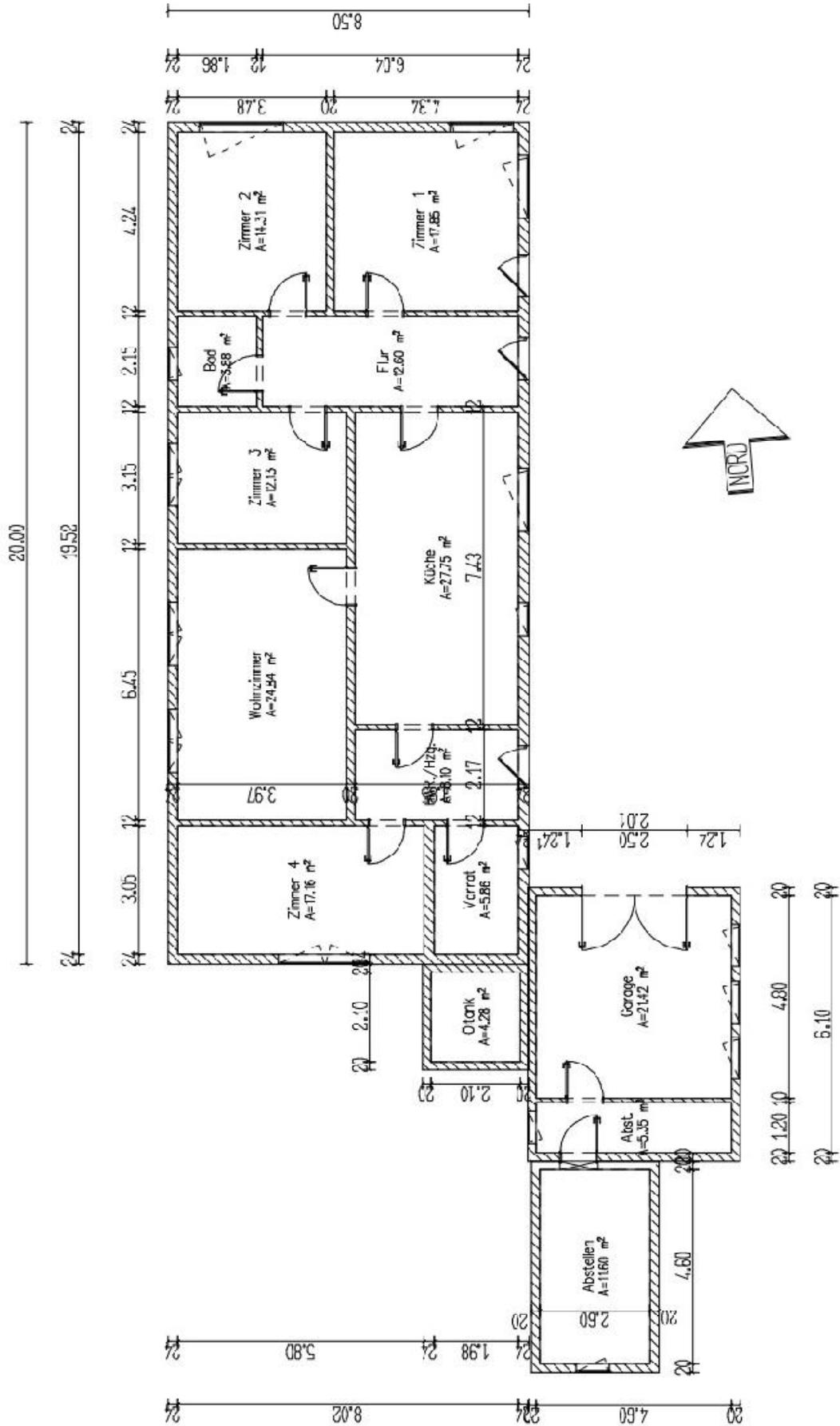
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 170 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Spitzboden / Dachraum wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik der SW-RL auf der vorhergehenden Seite).
- Wie bereits ausgeführt, wird die Garage mit Abstellbereich bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (wertneutral). Dies betrifft auch die Überdachung im Terrassenbereich
- Besondere Bauteile bzw. „C-Flächen“, die nicht zur Brutto-Grundfläche zählen sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

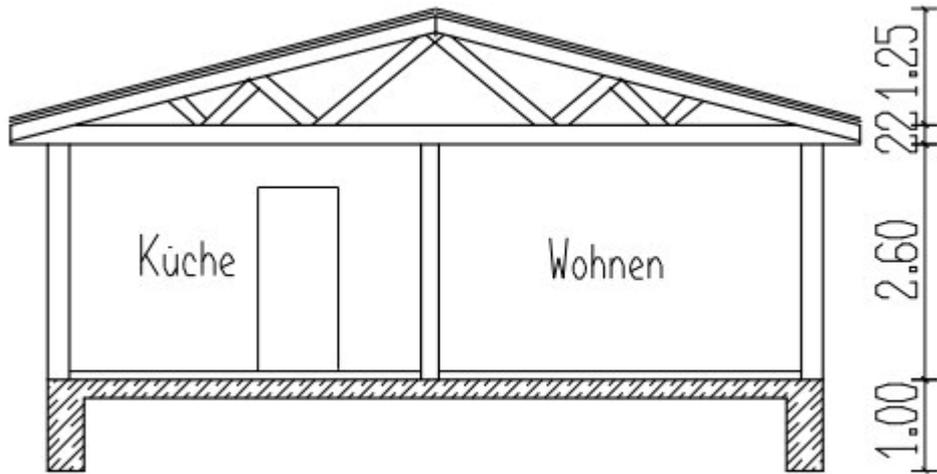
Zeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten)

Grundriss Erdgeschoss

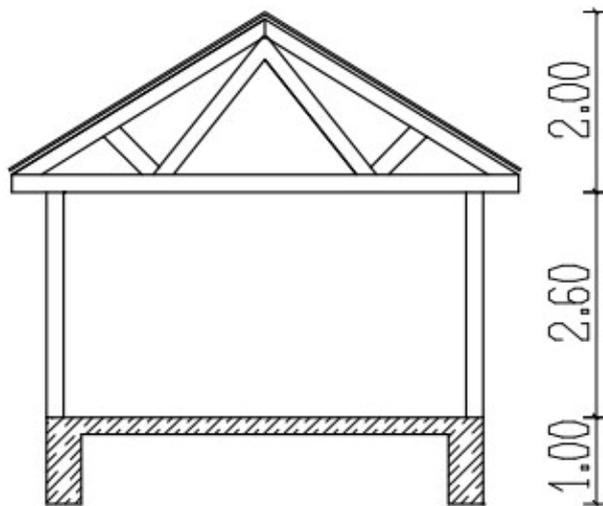


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

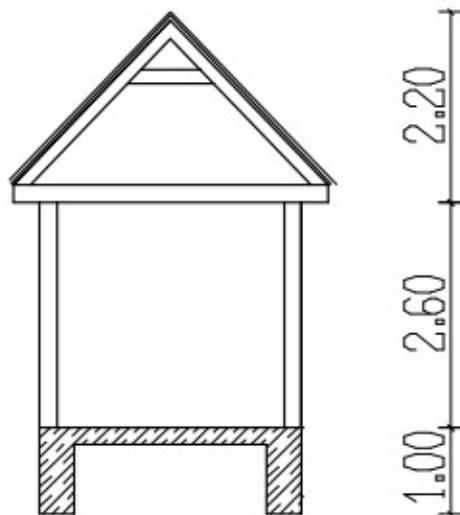
Schnitt/e



Schnitt Wohnhaus M. 1: 100



Schnitt Garage M. 1: 100



Schnitt Abstellen M. 1: 100

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Hüttenbuscher Weg“ 13 in 27412 Breddorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellbereich bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes (nur Erdgeschoss) konnte nicht abschließend ermittelt werden, gemäß den durchgeführten Recherchen aber mit um 1950 angenommen werden. Im Laufe der Zeit wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude / den baulichen Anlagen durchgeführt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer und Familienangehörige genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) des Wohngebäudes entspricht nur noch bedingt den heutigen Anforderungen an Gebäude dieser Art (Einfamilienwohnhäuser). Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind diverse Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „einfach / mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Lage des Bewertungsobjekt (bauplanungsrechtlicher Außenbereich), dem Alter, der Bauweise, der Aufteilung und der Ausstattung des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen sowie der Gebäude-/ Grundstückskonzeptionen insgesamt), in Verbindung mit der allgemeinen Situation auf dem Immobilienmarkt im - ländlichen - Bereich der Samtgemeinde Tarmstedt und den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden / Ortschaften, muss am Wertermittlungsstichtag insgesamt von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in den erforderlichen Maßnahmen (Risikofaktor) und andererseits in der allgemeinen Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau).

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 Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle 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 des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/ Betriebseinrichtung/en) 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 Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) 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 mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zum Tragen.

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)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen vorhanden sind, d. h., dass sich das Gebäude / die baulichen Anlagen in einem zeitgemäßen Zustand befinden. Die Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Durchführung der notwendigen Maßnahmen werden auf Grund der zwingend erforderlichen Modellkonformität¹¹ bei der Wertermittlung 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 (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 zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 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.

¹¹ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart (Wohnhaus) folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe					
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe					
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe					
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Standardstufe					Standardstufe					
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. 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 Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,5	0,5			
Dach	1,0				
Fenster und Außentüren		0,7	0,3		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		1,0			
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
	EUR/m ²				

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale¹² ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.23:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	224 EUR/m ²	0,35
Dach	15 %	138 EUR/m ²	0,15
Fenster und Außentüren	11 %	118 EUR/m ²	0,25
Innenwände und -türen	11 %	121 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	113 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	55 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	92 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	106 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	71 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.038 EUR/m²	2,01

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude beträgt rund 1.038 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des Kostenkennwerts vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus bedarf gemäß der SW-RL keiner Korrektur
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungsstichtag 05/2023 = 158,9
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 158,9/90,1 = 1,764

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	1.038 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,764
= Endgültiger Kostenkennwert	1.831 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	170 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	311.275 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 311.275 EUR.

¹² Unter Zugrundelegung einer durchgeführten Revitalisierung des Wohngebäudes

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten, sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorhanden.

Wie bereits ausgeführt, werden die Nebengebäude (Garage / Abstellbereiche) wertneutral gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	311.275 EUR
+ Besondere Bauteile	0 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	311.275 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 311.275 EUR

4.2.2 Alterswertminderung

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 (Ursprungsbaujahr um 1950) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2023 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, zu Grunde zu legen:

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude, das ursprünglich um 1950 erbaut / errichtet 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 Kleiber¹³:

„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 **19 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 4 Modernisierungspunkte) gewählt.

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Hüttenbuscher Weg 13, 27412 Breddorf		Satz-Nr.	Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte		
Modernisierungselemente				
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2			
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2			
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2	2		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe	20	4		
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.				
Modernisierungsgrad		Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0		
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	4		
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0		
überwiegend modernisiert	11 - 17	0		
umfassend modernisiert	18 - 20	0		
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres				
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!	2023	
	Baujahr		1950	
	tatsächliches Alter		73 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		19 Jahre	
	lineare Alterswertminderung		73%	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 19 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1972, dass aufgrund der Bauweise und dem Zustand auch als angemessen angesehen werden kann.

$$\begin{aligned} &\text{Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre} - \text{Restnutzugsdauer: 19 Jahre} = \text{Alter: 51 Jahre} \\ &2023 + 19 \text{ Jahre} = 2042 - 70 \text{ Jahre GND} = 1972 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{14} \end{aligned}$$

Seitens des Unterzeichners wird aber ausdrücklich 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 nochmals ausdrücklich 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 19 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,271, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 72,9 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	311.275 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,271
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	84.355 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 84.355 EUR.

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist und dieses sich aufgrund der unterstellten (Teil)Revitalisierung des Gebäudes ergibt.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Wie bereits bei den Gebäudemerkmalen beschrieben, sind insbesondere folgende baulichen Außenanlagen vorhanden:

- Einfriedungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Versorgungsleitungen
- 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 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 12.000 EUR für angemessen. Darin ist der Gartenteich enthalten. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	12.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/den Grundstück/en 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.“

Demzufolge sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Anmerkung zur Ableitung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich

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

keit damit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach:

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

bestimmen¹⁵. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 01.01.2023¹⁶ erschließungsbeitragsfrei) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	48 EUR/m ²	Lage: Breddorf Art: Wohnbaufläche (W) Grundstücksgröße: 1.000 m ²
„faktisches Bauland“	23 EUR /m ²	Lage: außerhalb von Breddorf Art: Dorfgebiet (MD) Grundstücksgröße: 1.200 m ² Außenbereichslage ¹⁷
Landwirtschaftliche Flächen	0,55 EUR/m ²	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,50 EUR/m ²	Grünland – Grünlandzahl 35 Fläche: 20.000 m ²
	3,30 EUR/m ²	Ackerland - Ackerzahl 30 Fläche: 20.000 m ²

Ableitung der/s Bodenwerte/s

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts beträgt 1.921 m². Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen / Vorschriften erfolgt eine Unterteilung in einen bebauten Bereich (Vorderland / „faktisches Bauland“ = rund 1.200 m² und in sogenanntes Haus nahes Gartenland (721 m²).

Vorderland („faktisches Bauland“)

Gemäß den ermittelten Bodenrichtwerten kann davon ausgegangen werden, dass der gesuchte relative Bodenwert für das „faktische Bauland“ des Bewertungsobjekts, in einer Spanne zwischen 3,30 EUR/m² (Ackerland) und 48 EUR/m² (baureifes Land im Bereich von Breddorf) liegen wird. Im vorliegenden Fall halte ich aufgrund des vergleichsweise niedrigen Bodenrichtwertniveaus, der Entfernung zum Innenbereich (§ 34 BauGB) in Breddorf (gering) und dem Bodenrichtwert für im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (23 EUR/m²), unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücksbereichs (Bodenrichtwert / Bewertungsobjekt), einen relativen Ausgangswert von **28 EUR/m²** für angemessen.

Haus nahes Gartenland (begünstigtes Agrarland)

Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als sogenanntes „Haus nahes Gartenland“ eingestuft. Haus nahe Garten-/Grünlandflächen dienen häufig der Erweiterung der eigentlich bebauten / bebaubaren Grundstücke oder Grundstücksteile, sind aber selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Spanne abgeleitet¹⁸:

Gartenland: Ø 11,20 EUR/m² (Spanne 1,00 bis 80,00 EUR/m²)

¹⁵ Kleiber in, Kleiber-digital, Teil IV, 5.4.3, Rn. 245, Stand: Dezember 2022

¹⁶ Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

¹⁷ Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

¹⁸ Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksinformationen/2023/mittlerepreise/gartenland/

Aussagekräftiger als die vorgenannte Spanne der relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation für Flächen unter 2.500 m² verdeutlicht, dass je höher das Bodenrichtwertniveau ist, je niedriger ist der Wertansatz des Haus nahes Gartenlandes und umgekehrt. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Übergreifend wurde für den gesamten Landkreis Rotenburg/w. wurde diesbezüglich ein Faktor von 0,29 (Verhältnis Bodenrichtwert baureifes Land zu Ausgangswert Haus nahes Gartenland) ausgewiesen. Bei einem Ausgangswert von 28 EUR/m² (faktisches Bauland) und einer Größe des Haus nahes Gartenlandes von rund 721 m², halte ich einen Ansatz von rund **8,00 EUR/m²** (rund 28,5 Prozent des Werts für das faktische Bauland) für marktgerecht und angemessen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

faktisches Bauland		
Ausgangswert	28 EUR/m ²	
x Grundstückgröße	1.200 m ²	
= Bodenwert	33.600 EUR	33.500 EUR
Haus nahes Gartenland		
Ausgangswert	8 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücksbereichs	721 m ²	
= Bodenwertanteil	5.768 EUR	5.500 EUR
gesamt		39.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 19.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	311.275 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,271
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	84.355 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR
+ Bodenwert (nur faktisches Bauland) ¹⁹	33.500 EUR
= Vorläufiger Sachwert	134.855 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 134.855 EUR.

¹⁹ Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erfolgt hier nur der Ansatz für das Vorderland (faktisches Bauland). Der Bodenwertanteil (5.500 EUR) der restlichen Grundstücksflächen (Haus nahes Gartenland) erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

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 von 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/W. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 328 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)²⁰:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<i>Kaufzeitpunkt</i>	01.07.2022	<i>Wohnfläche</i>	142 m ²
<i>Bodenrichtwertniveau</i>	68 EUR/m ²	<i>Brutto-Grundfläche</i>	268 m ²
<i>Grundstücksgröße</i>	854 m ²	<i>Baujahr (modifiziert)</i>	1984
<i>Standardstufe</i>	2,4	<i>Vorläufiger Sachwert</i>	249.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 135.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 28 EUR/m², ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,40 (Marktanpassungszuschlag 40 %).

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländlich geprägte Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Tarmstedt. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Samtgemeinde Tarmstedt und den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden muss am Wertermittlungstichtag bereits als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Weiterhin ist ein Preisrückgang seit Mitte 2022 zu verzeichnen, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“) noch verstärkt hat.

Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Relativ großes Grundstück
- Ruhige Lage

negativ:

- Außenbereichslage (eingeschränkte bauliche Nutzung)
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen
- Marktsituation (nachlassende Nachfrage / sinkendes Preisniveau)

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,10** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung / Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren (insbesondere die nachlassende Nachfrage und das sinkende Preisniveau, etc.) stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert / Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

²⁰ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	134.855 EUR
x Sachwertfaktor	1,10
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	148.340 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 148.340 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückständeberücksichtigt und der Bodenwertanteil des Haus nahen Gartenlandes berücksichtigt werden.

Unterhaltungsrückstände / Revitalisierungsmaßnahmen

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 17/18 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Unterhaltungsrückstände / Schäden bzw. die notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Im Innenbereich sind Fertigstellungsmaßnahmen (Wand-/Boden-/Decken-Belag) erforderlich
- Die fehlenden Innentüren müssen installiert werden
- Der sanitäre Bereich (Bad/WC) bedarf einer Überholung
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten / Aufwendungen werden überschlägig mit rund **25.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird seitens des Unterzeichners 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.

Bodenwert (Haus nahes Gartenland)

Der Bodenwert des Haus nahen Gartenlandes wurde mit rund **5.500 EUR**.²¹

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	148.340 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendung für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände + Bodenwert Haus nahes Gartenland	-25.000 EUR 5.500 EUR
= Sachwert gerundet	128.840 EUR 129.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 129.000 EUR.

²¹ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5 – Seite 33/34

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. aus der Kaufpreissammlung (519 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (23 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1972), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/W., zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.397 EUR/m² Wohnfläche.²² Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	Wohnfläche	150 m ²
Bodenrichtwertniveau	70 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Ausstattungsstandard	mittel	Grundstücksgröße	1.000 m ²

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

Wohnfläche (144 m²) 1,00 Grundstücksgröße (1.200 m²)²³ 1,08
 Korrekturfaktor / Marktanpassung²⁴ ... 0,70

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.397 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,00
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,08
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.509 EUR/m ²
x	Wohnfläche	144 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	217.261 EUR
x	Marktanpassung	0,70
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	152.083 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendung für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände + Bodenwert Haus nahes Gartenland	-25.000 EUR 5.500 EUR
=	Vergleichswert gerundet	132.583 EUR 133.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 133.000 EUR und liegt rund 4.000 EUR (± rund 3 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (129.000 EUR).

Hierzu wird aber ausdrücklich angemerkt, 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 (Art, Bauweise, Ausstattung, Gebäudekonzeption, Lage im Außenbereich, 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 aufgrund der grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

²² vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser

²³ Nur Vorderland / faktisches Bauland

²⁴ Die Anpassung ist für Marktsituation (Stagnation / Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (bis 01.07.2022) bis zum Wertermittlungsstichtag (11.05.2023)) erforderlich und zusätzlich für die Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), etc.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Die Nutzung des Bewertungsobjekts erfolgte durch den Eigentümer und Familienangehörige selbst.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück (in dem Gebäude) geführt.

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

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

d) 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.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bauplanungsrechtlich um eine Lage im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt und demzufolge eine bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks nur sehr eingeschränkt möglich ist.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁵

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 13.04.2023 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 13.04.2023 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Erschließungsrechtliche Situation

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Hüttenbuscher Weg) an und wird direkt von dieser Straße aus verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

²⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

Der Verkehrswert / Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

Der Verkehrswert / Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellbereich - 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 beeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Abstellbereich - gelegen in der Straße „Hüttenbuscher Weg“ 13 in 27412 Breddorf, zum Wertermittlungstichtag 11. Mai 2023 mit rund

129.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 23. Juni 2023

