

Torsten Reschke (REV)

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



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: **Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereich) und einer landwirtschaftlichen Fläche (Grünland)**

Adresse: **Alte Dorfstraße 4
27419 Tiste**

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

Aktenzeichen: **7 K 7/23**

Auftrags-Nr.: **25/005**

Tag der Gutachtenerstellung: **05. April 2025**

Wertermittlungsstichtag: **20. Februar 2025**

Verkehrswert/Marktwert: **rund 278.000 EUR**



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	11
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.3 Bauliche Anlagen.....	17
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	17
3.3.2 Gebäudeaufteilung	21
3.4 Beurteilung	28
4 Wertermittlung	29
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	39
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	40
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	41
5 Fragen des Gerichts	42
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	44

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 46 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 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, bestehend aus zwei Flurstücken, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereich) und einer landwirtschaftlichen Fläche (Grünland)
Aufteilung	TK: Kriechkeller EG: Wohn-/Esszimmer, 4 Zimmer, Bad/WC, HWR, Abstellraum, Diele, Flur DG: nicht ausgebaut
Lage	Alte Dorfstraße 4, 27419 Tiste
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 7/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20. Februar 2025
Tag der Ortsbesichtigung	20. Februar 2025
Abschluss der Recherchen	27. März 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1910 / 1971
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	rund 300 m ²
Wohnfläche/Nutzfläche (Wohngebäude)	rund 125 m ² / 6 m ²
Nutzfläche (Nebengebäude)	rund 160 m ²
Anzahl der Zimmer	5 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garagen/Freiplätze)	5 Stück (2+3)
Grundstücksgröße – gesamt	14.079 m ²
Flurstück 72/2	Gemarkung Heidenau
Flurstück 107/1	Gemarkung Tiste
	11.669 m ²
	2.410 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	473.030 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,229
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	108.324 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR
Bodenwert (nur bebauter Grundstücksbereich Flurstück 107/1)	110.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	234.324 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	210.892 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	68.000 EUR
Sachwert	rund 278.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert (indirekt)	rund 273.000 EUR	
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	- ohne boG - mit boG	1.642 EUR/m ² 2.184 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert - gesamt	rund 278.000 EUR
--	-------------------------

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

Ifd.-Nr. 1 – Wegerecht (Flurstück 72/2)	0 EUR
Ifd.-Nr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohrrecht)	0 EUR
Ifd.-Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

Wichtige Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken (Flurstück 107/1, Gemarkung Tiste, Flurstück 72/2, Gemarkung Heidenau).

Das Flurstück (107/1), gelegen in der „Alte Dorfstraße“ 4 in 27419 Tiste ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (ehemaliges Bauernhaus mit Scheune), einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereiche) sowie einem Gartengerätehaus bebaut. Bei dem anderen Flurstück (72/2) handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche (Grünland).

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich als Bauernhaus mit Scheune um 1910 (Annahme) errichtet und im Laufe der Zeit umgebaut/umgenutzt/modernisiert. Das Nebengebäude wurde ursprünglich um 1920 als Scheune errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen 7 K 7/23

Datum der Auftragserteilung Beschluss vom 13. Januar 2025

Auftragsumfang/Beschluss

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob Eintragungen im Baulistenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind
- Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 20. Februar 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der (Mit)Eigentümer (Nur bebautes Flurstück 107/1, Gemarkung Tiste)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 20. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 27. März 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Tiste - Blatt: 316

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1 Gemarkung Heidenau ¹ Flur 6 Flurstück-Nr. 72/2 Wirtschaftsart Landwirtschaftsfläche, Pferdewiesen Größe 11.669 m ² Gemarkung Tiste Flur 2 Flurstück-Nr. 107/1 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Lage Alte Dorfstraße 4 Größe 2.410 m ²
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen) ²	Ifd.-Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) Ifd.-Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohrrecht) Ifd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 7/23)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet 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 03.01.2025
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 29.01.2025
- Recherchen in der Online-Datenbank in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt - Landkreis Rotenburg/W. (27.01.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (28.01.2025) und des Landkreises Harburg (30.01.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (29.01.2025) und des Landkreises Harburg (14.02.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für die Landkreise Rotenburg/W., Harburg und Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

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

¹ Das Flurstück 72/2, Gemarkung Heidenau befindet sich im Landkreis Harburg

² vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 14

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtschutz

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. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) der/s Innenbereiche/s der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

³ Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

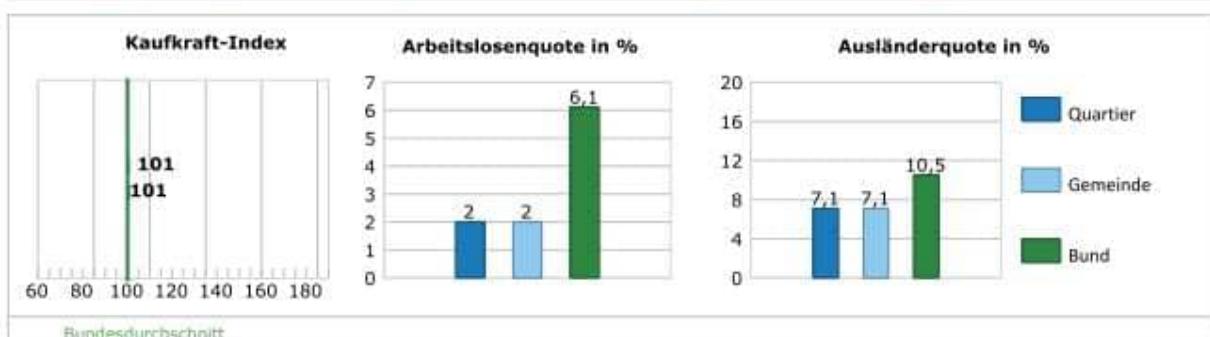
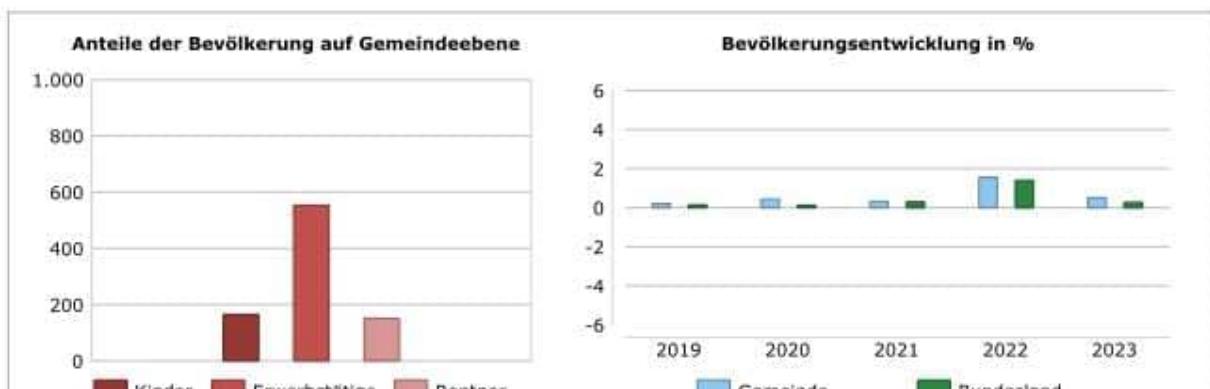
3.1.1 Lage

Allgemeine Daten / Makrolage

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (102,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zeven, Stadt (18,3 km) Luftlinie

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	869	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.498
Haushalte (Gemeinde)	336	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.498



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 6 - (MITTEL)

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



Entfernungen

- Hamburg Zentrum..... ca. 60 km
 - Bremen..... ca. 70 km
 - Hannover..... ca. 140 km
 - Rotenburg/W..... ca. 24 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

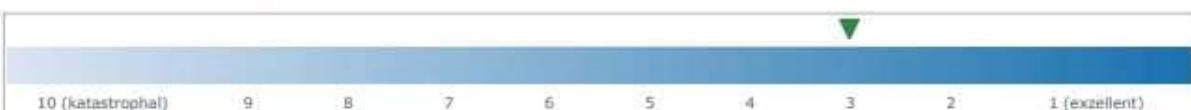
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Sittensen (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Lauenbrück (10 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (36 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (49,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Tiste, Ort (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

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



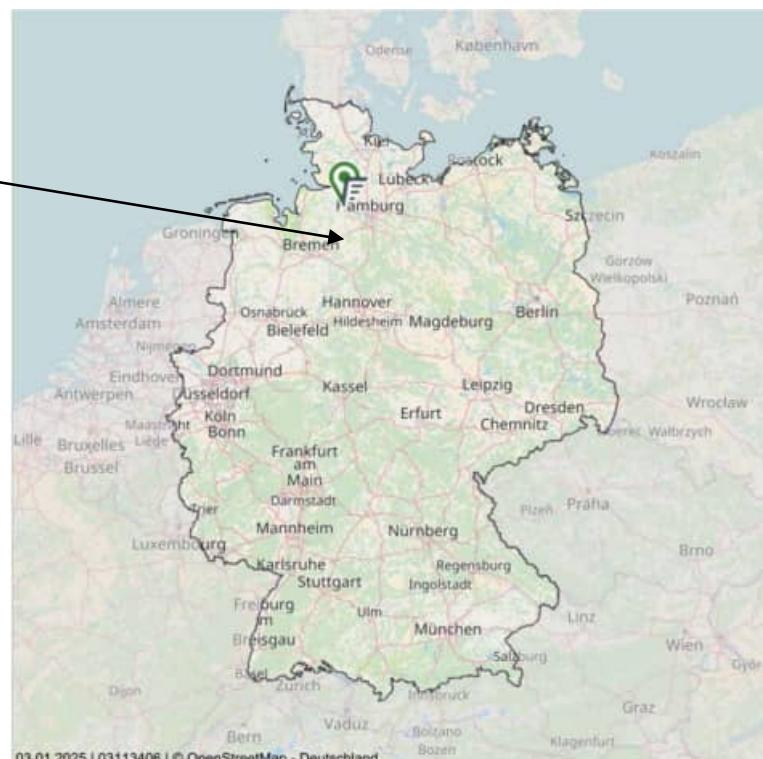
Samtgemeinde Sittensen - Allgemein

Die Samtgemeinde Sittensen liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen. Sie besteht aus den Mitgliedsgemeinden Groß und Klein Meckelsen, Hamersen, Kalbe, Lengbostel, Sittensen, **Tiste**, Vierden und Wohnste. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Verwaltung ist Sittensen. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft aber auch von mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Handel, Handwerk und Dienstleistung geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Sittensen bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in einer wirtschaftlich dynamischen Region (Demografietyp 8) eingestuft (Prognose).

Großräumiger Übersichtsplan

Sittensen/Tiste



© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das bebaute Flurstück (107/1) des Bewertungsobjekts befindet sich in der „Alte Dorfstraße“ im südlichen Randbereich der Gemeinde Tiste. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienwohnhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im rückwärtigen Bereich grenzt der Fluss „Oste“ an das Bewertungsobjekt an. Die Entfernung zum Samtgemeindezentrum von Sittensen beträgt rund 2,3 Kilometer.

Das unbebaute Flurstück (72/2) befindet sich im benachbarten Landkreis Harburg (Gemarkung Heidenau), rund 5 Kilometer von dem bebauten Flurstück (Alte Dorfstraße 4) entfernt. Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche (Grünland). Die Umgebung des Flurstücks wird durch Land- und Forstwirtschaftliche Flächen geprägt. An das Flurstück grenzt die „Aue Tostedt-Heidenau“ an.

Örtlicher Übersichtsplan

Alte Dorfstraße 4, Tiste
(Flurstück 107/1)

Flurstück 72/2,
Gemarkung Heidenau



© on-geo.de 2025

Parkplätze

Auf dem bebauten Flurstück (107/1) des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Garagen sowie rund drei Kfz-Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum „Alte Dorfstraße“ und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Tiste, sonst in Sittensen und Tostedt vorhanden.

Immissionen

Bei der „Alte Dorfstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer geringen Verkehrsquentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischte Umgebungsbebauung
- normale Infrastruktur für ein ländlich geprägtes Gemeindegebiet
- 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 und Natureinflussfaktoren

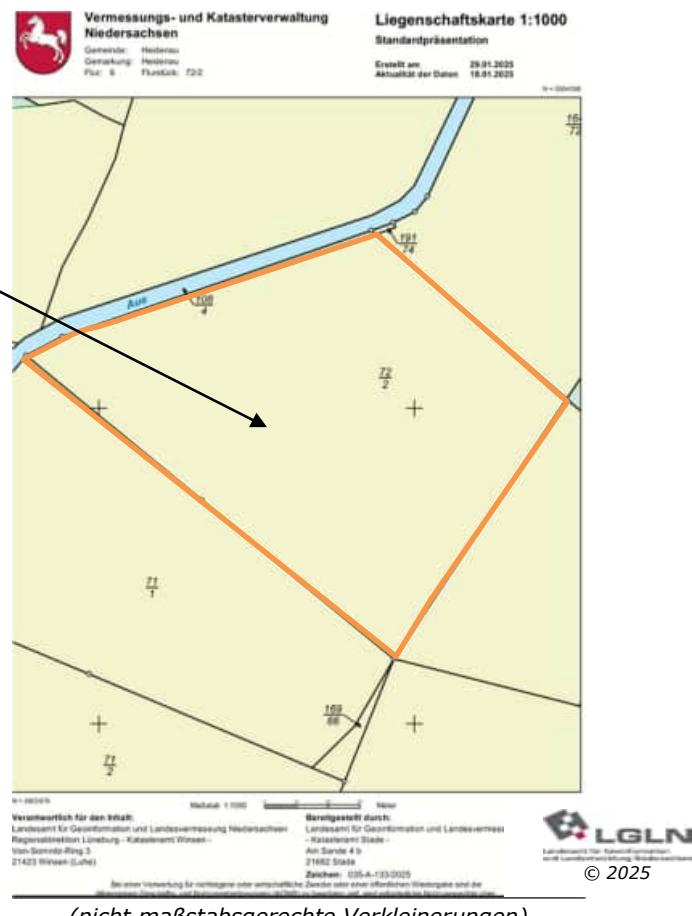
Liegenschaftskarten

Bebautes Flurstück des Bewertungsobjekts
Flurstück 107/1, Gemarkung
Tiste

(Alte Dorfstraße 4)



unbebautes Flurstück des Bewertungsobjekts
Flurstück 72/2,
Gemarkung Heidenau



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Grundstücksgröße/n	Gesamt 14.079 m ² Lfd.-Nr. 1 Gemarkung Heidenau Flur 6 Flurstück 72/2 = 11.669 m ² Gemarkung Tiste Flur 2 Flurstück 107/1 = 2.410 m ²
Zuschnitt/e	unregelmäßig, winklig
Topographie	Flurstück 107/1 nach Süden abfallend, Flurstück 72/2 eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

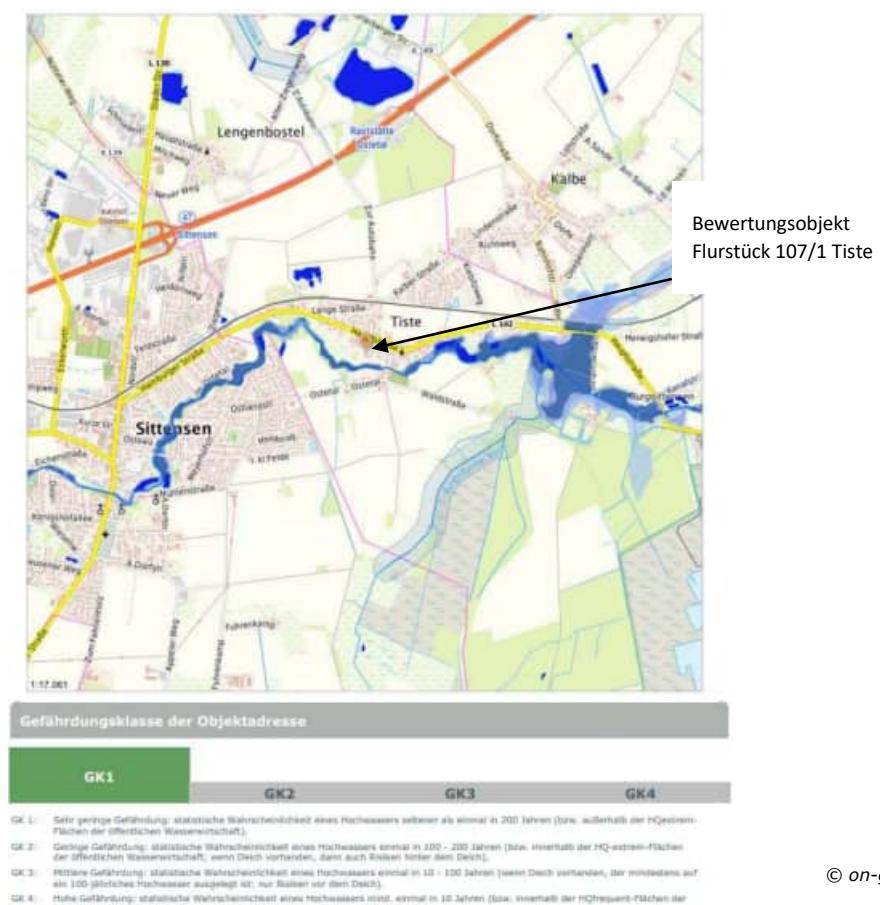
Die Bodenbeschaffenheit/en (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß den schriftlichen Auskünften aus den Altlastenkatastern des Landkreises Rotenburg/W. vom 29.01.2025 und des Landkreises Harburg vom 14.02.2025, bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) des Bewertungsobjekts **keine** Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (die Flurstücke) werden nicht in den Altlastenkatastern geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Flurstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

Das Grundstück Flur 2, Flurstück 107/1 Gemarkung Tiste befindet sich in einem Hochwassergefährdungsgebiet der Gefährdungsklasse 1. Bei längeren stärkeren Regenfällen kann die rückwärtig angrenzende „Oste“ über die Ufer treten und den rückwärtigen Grundstücksbereich überfluten.



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

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in den Online-Datenbanken (Landkreise Rotenburg/W. und Harburg (digitale Bebauungspläne)) bestehen für die Gebiete mit dem Bewertungsobjekt (Flurstücke) keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Bei dem bebauten Flurstück (107/1) handelt sich um ein Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bilden § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Flurstück 72/2 (Landwirtschaftsfläche / Gemarkung Heidenau) befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB).

Beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde waren keine Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr der Gebäude und auch keine Vorgänge (Bauzeichnungen, Flächenberechnungen, etc.) vorhanden. Vorhanden war lediglich ein Vorgang zur Erneuerung der Außenwände aus dem Jahre 1953.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem bebauten Flurstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude (Wohnhaus, Nebengebäude) den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen bzw. einen sogenannten „Bestandschutz“ genießen.

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 den schriftlichen Auskünften aus den Baulastenverzeichnissen der Landkreise Rotenburg/Wümme (28.01.2025) und Harburg (30.01.2025) sind den Flurstücken des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Ob am Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge sowie nicht steuerliche Abgaben gemäß § 124 ff BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt (die Flurstücke) zu entrichten waren, konnte nicht abschließend recherchiert werden. Eine entsprechende Anfrage an die Verwaltung der Gemeinde Sittensen vom 27.01.2025 und nochmaliger expliziter Nachfrage, wurde bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beantwortet.

Es wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag neben den vorgenannten Abgaben, auch für die folgenden öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben keine offenen Forderungen vorhanden waren und auch keine beitragspflichtigen Maßnahmen in absehbarer Zeit geplant sind. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 03.01.2025 drei Eintragungen vorhanden. Dabei handelt es sich um:

Ifd.-Nr. 1 - *Grunddienstbarkeit (Wegerecht) auf dem Flurstück 72/2 Flur 6 Gemarkung Heidenau, für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 191/74, 164/72, 163/65, 187/74, 190/74, 180/83, 189/73 der Flur 6 Gemarkung Heidenau, gemäß Bewilligung vom 02.03.1921.*

Ifd.-Nr. 2 - *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht) für die Gewerkschaft Elwerath in Hannover.*

Gemäß der Eintragungsbewilligung vom 19.03.1931 wurde diese Dienstbarkeit auf vielen Grundstücken der Gemarkung Sittensen und den umliegenden Ortschaften eingetragen.

Ifd.-Nr. 3 - *Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 7/23) vom 03.01.2024.*

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁵

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/ vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind. Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁶

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die drei in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts vorhandenen Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag entfalten. Dies u. a. aus den folgenden Gründen:

- Die Eintragung unter der Ifd.-Nr. 1 steht im Zusammenhang mit der Erschließung/Erreichbarkeit der begünstigten Flurstücke von dem Wirtschaftsweg aus. Da aber auf den zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Flurstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 72/2) befindlichen zwei Flurstücken 71/1 und 71/2 keine Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs eingetragen sind, ist hier die verkehrs-/zuwegungstechnische Erschließung insgesamt nicht gesichert/gegeben. Aufgrund der Nutzbarkeit (Landwirtschaftsfläche) und den Gegebenheiten vor Ort kann aber davon ausgegangen werden, dass die auf dem Flurstück 72/2 eingetragene Grunddienstbarkeit keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet.
- Der Inhalt der unter der Ifd.-Nr. 2 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist/war es, dass die berechtigte Gewerkschaft nach Erdöl, Erdwachs, Erdgas und allen anderen bituminösen Stoffen suchen und die Rohstoffe ausbeuten darf/durfte. Die Laufzeit dieser Dienstbarkeit war zunächst auf 30 Jahre vereinbart und konnte ggf. um weitere 30 Jahre verlängert werden. Bei einer unterstellten Gesamtauflaufzeit von 60 Jahren ist der Vertrag am 01.04.1991 beendet/abgelaufen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die vorgenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit am Wertermittlungstichtag nicht mehr relevant ist und auf Antrag aus dem Grundbuch gelöscht werden kann.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd.-Nr. 3) ist generell nicht wertrelevant.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen kann somit am Wertermittlungstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

⁵ vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

⁶ Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

Erschließung

Das bebaute Flurstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 107/1, Gemarkung Tiste) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Alte Dorfstraße“) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser/Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße bzw. diesen Bereich erfolgt.

Die zuwegungstechnische Erschließung des Flurstücks 72/2, Gemarkung Heidenau erfolgt über einen Wirtschaftsweg von der Hauptstraße (L 142) aus, jedoch besteht für die Überwegung der Flurstücke 71/1, 71/2 (diese befinden sich zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Flurstück 72/2) des Bewertungsobjekts) keine rechtliche/dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit). Dies ist aber bei landwirtschaftlichen Flächen nicht ungewöhnlich, da die Zu-/Überwegungen zu Flächen die nicht direkt an öffentliche Wirtschaftswege angrenzen über die Nachbarflächen in der Regel durch die jeweiligen Eigentümer geduldet wird.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufen der Flurstücke des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) = Flurstück 107/1 (bebautes Flurstück) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Das Flurstück 72/2 des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)⁷ klassifiziert werden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohngebäude, das ursprünglich um 1910 (Annahme) erbaut/fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Wohngebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.

⁷ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind

B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des Co₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den Auskünften der Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unter/durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG (Gebäudekategorie E - F) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁸

Miet-/Nutzungsverhältnisse

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

Nachbarrechte

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

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

⁸ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von 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.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft werden. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie Sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) sowie im Innenbereich (Wohn-/ Nebengebäude) besichtigt. Der Bereich des Teilkellers (Kriechkeller) und das nicht ausgebautes Dachgeschoss des Wohngebäudes (nur von außen zugänglich) konnten nicht besichtigt werden.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> 1910 – ursprüngliches Baujahr Wohnhaus (Annahme) 1920 – ursprüngliches Baujahr Nebengebäude (Annahme) 1953 – Erneuerung der Außenwände 1975 – Umbau des Wohnhauses und des Nebengebäudes. zusätzliche Verblendmauerwerksschale sowie massive Innenwände zur Herstellung von zwei Garagen im Nebengebäude
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> 1 Stück (Einfamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Teilkeller (Kriechkeller), Erd- nicht ausgebautes Dachgeschoss) Fundamente/Sohle aus Betonausführung, den ursprünglichen Baujahren entsprechend ein-/mehrgeschaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Luftsicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) Innenwände in Massiv- oder Leichtbaubaukonstruktion Geschossdecke (TK/EG/DG) in Holzbalkenkonstruktion Spitz-/Satteldachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachüberstand, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung Nebengebäude: Massiv-/Holzfachwerkbauweise mit Verblendmauerwerk (Fassade), flach geneigte Spitz-/Satteldachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung, 2 Metallschwingtore, zweiflügeliges Holzschwingtor, Überdachung (vorderseitig)
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Verbund- oder Naturstein) Baum-/Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche (tlw. Wildwuchs) Einfriedung mit Hecken/Sträuchern, zur Straße offen Garten-/Gerätehaus mit Unterstand in Holzbauweise

Fotodokumentation (Außenbereich)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest
Decken	<ul style="list-style-type: none"> verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Fiesen- oder Textil-Belag
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> ein-/zweiflügelige Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1979/ 1981), teilweise Rollläden (manuell)
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profifüllung furnierte Innentüren mit Stahlzargen
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken
Technische Installation	<ul style="list-style-type: none"> Gas-Zentralheizung (Flüssiggas) mit Warmwasseraufbereitung Platten-/Flachheizkörper Hausanschlüsse (Wasser/Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen (Kippsicherungen) Zentraler TV-Empfang Einbauküche mit elektrischen Geräten Kaminofen

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäude können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben, da hierfür keine Genehmigung durch den (Mit)Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Die Gebäude/ baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre 1910/1920 (Annahmen), überwiegend in einem normalen bis leicht unterdurchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

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

Flurstück 72/2 (Gemarkung Heidenau)



3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage eines am Tag der Ortsbesichtigung durchgeföhrten 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
Teilkeller	• Abstellraum		6,14 m ² rund 6 m ²
Erdgeschoss	• Wohnzimmer • Zimmer I • Zimmer II • Zimmer III • Zimmer IV • Flur • Bad • Küche • Abst. • HWR • Diele	26,03 m ² 12,19 m ² 8,41 m ² 15,21 m ² 17,24 m ² 9,15 m ² 7,76 m ² 9,97 m ² 1,33 m ² 4,81 m ² 12,42 m ²	rund 125 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 125 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 6 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 125 m². Es handelt sich um Fertigmaße (Aufmaß). Die Nutzfläche im Teilkeller beträgt rund 6 m².

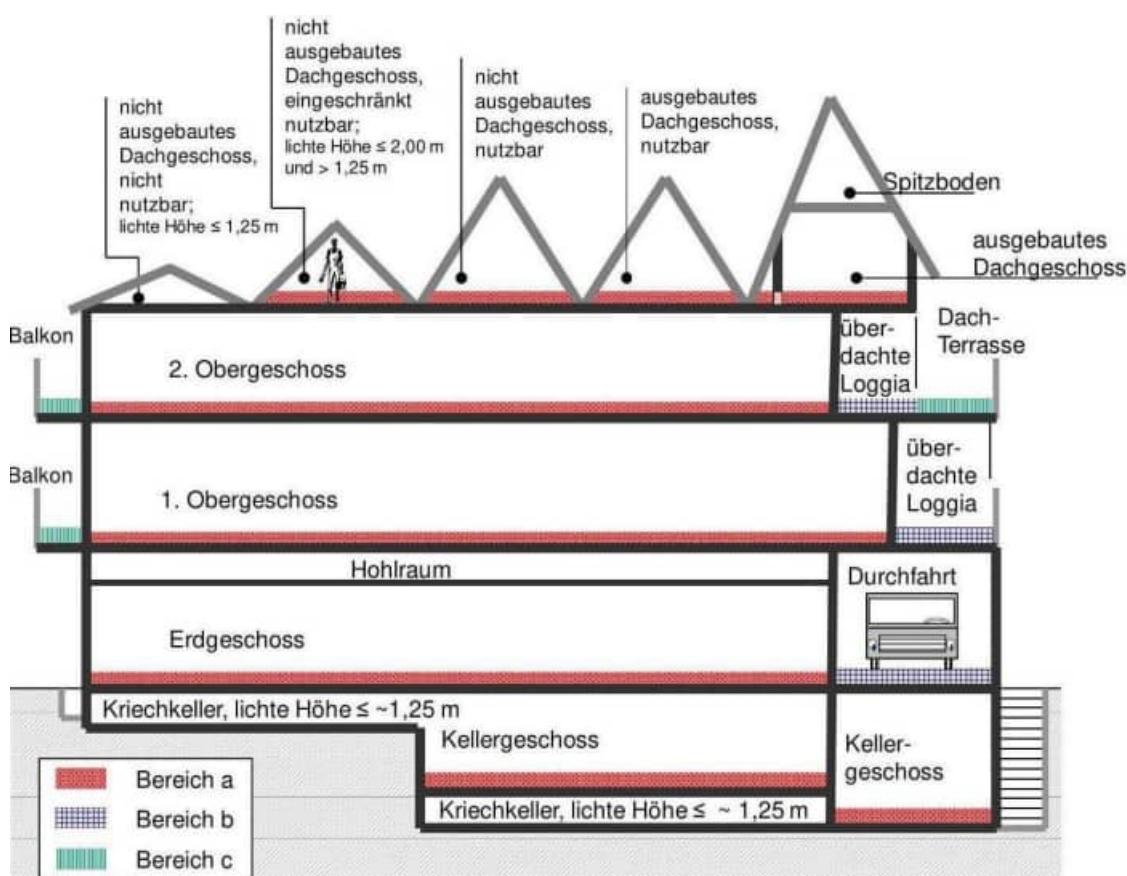
Die Nutzfläche des Nebengebäudes (Garagen/Abstellbereiche) beträgt rund 160 m².

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

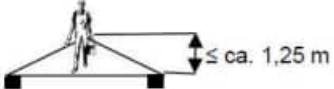
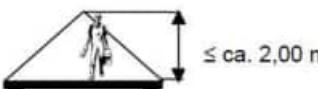
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell des Sachwertverfahrens auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁹

⁹ 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 ausgebautem Dachgeschoß	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem 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 Drempelhöhe.

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

Erdgeschoß	ca.	150 m ²
Dachgeschoß	ca.	150 m ²
gesamt	ca.	300 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 300 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Teil-/Kriechkeller wird aufgrund der Nutzbarkeit und der untergeordneten Bedeutung nicht bei der Brutto-Grundfläche (BGF) berücksichtigt.
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen muss im vorliegenden Bewertungsfall der Kaminofen berücksichtigt werden.
- Das Nebengebäude (Garagen/Abstellbereiche) wird mit einem separaten Wertansatz berücksichtigt. Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt rund 185 m².

Weitere Kennzahlen:

Bebaute Fläche: 335 m² (Wohnhaus/ Nebengebäude)

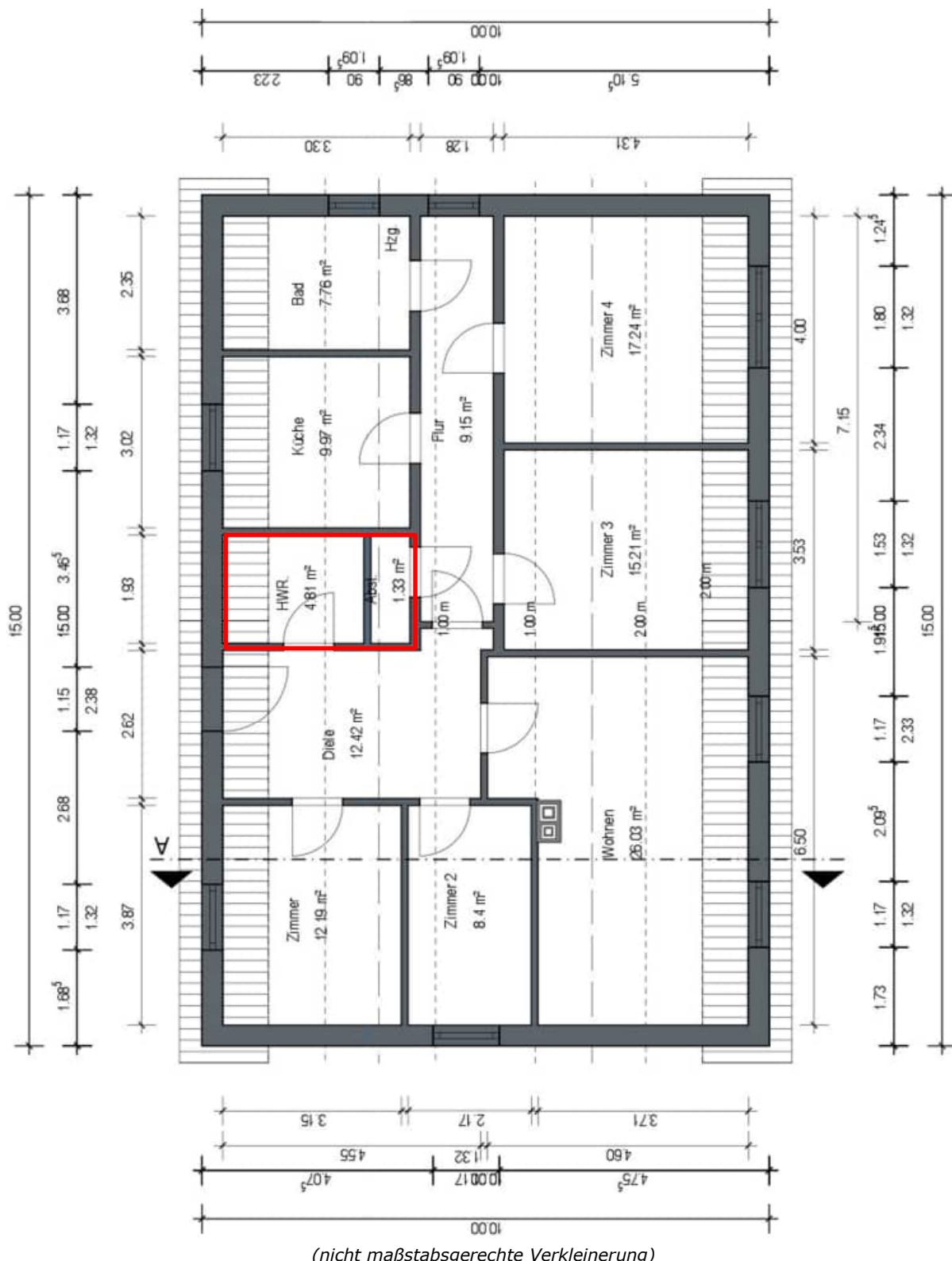
Grundflächenzahl: 0,14

Geschossflächenzahl: 0,14

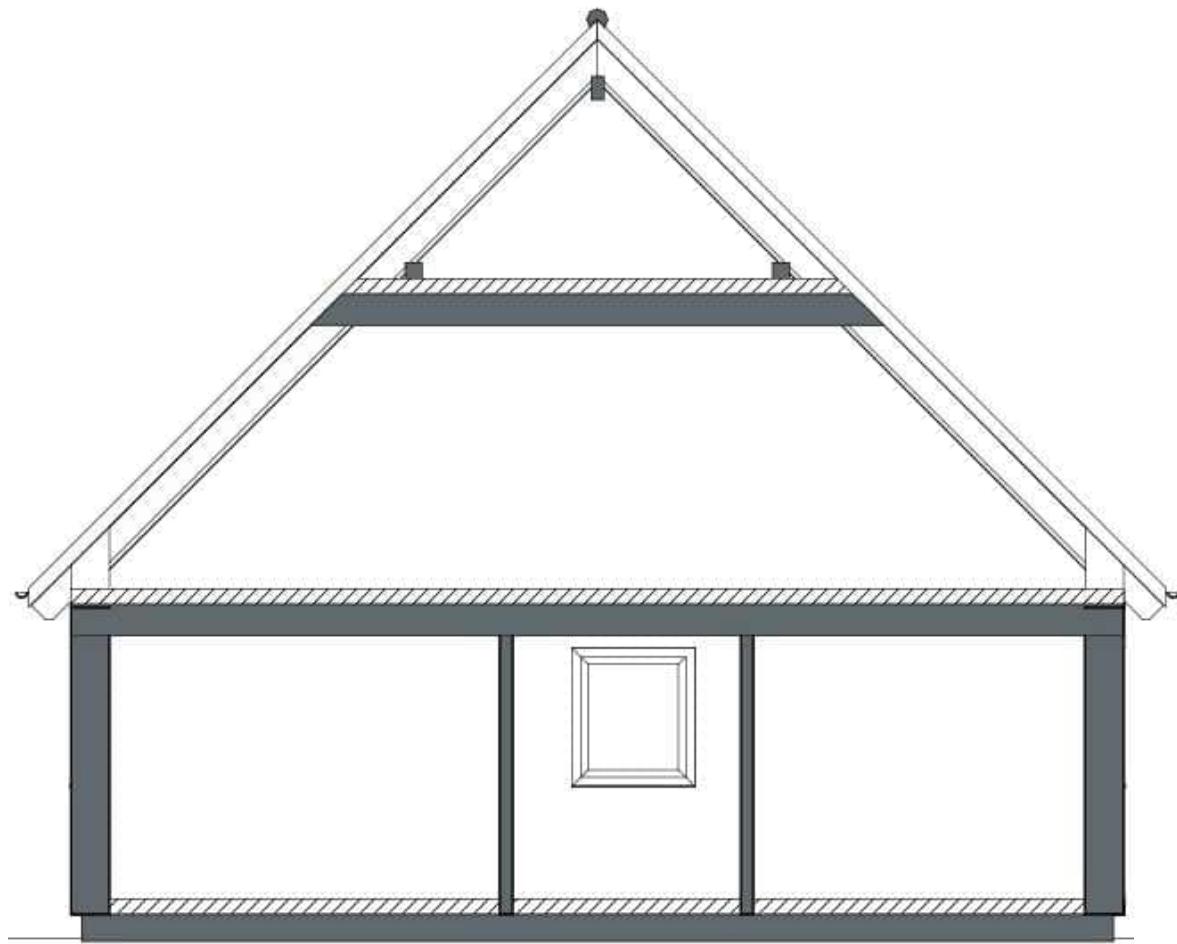
Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt)

Grundriss Wohnhaus

— unterkellerter Bereich



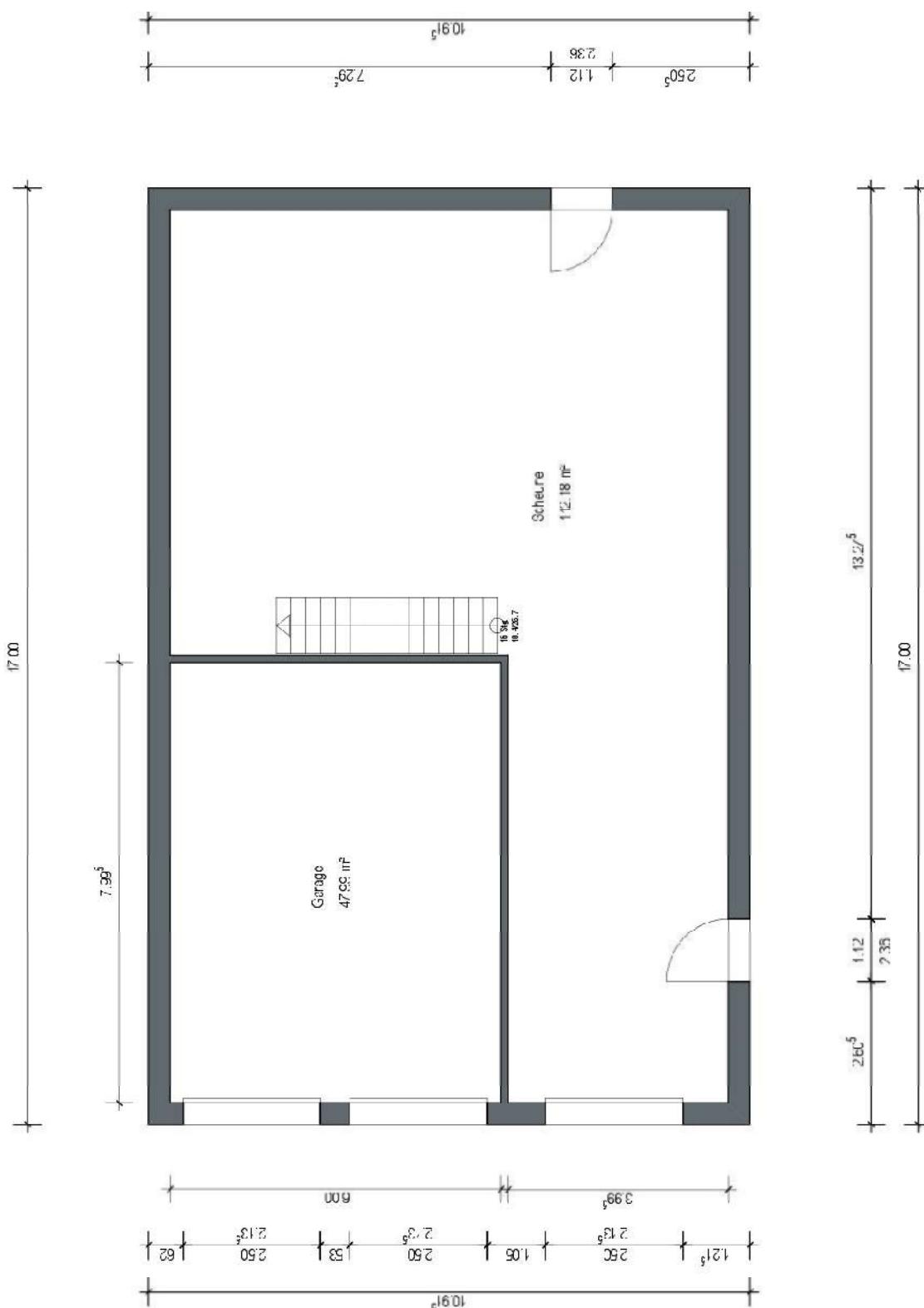
Schnitt Wohngebäude



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nebengebäude

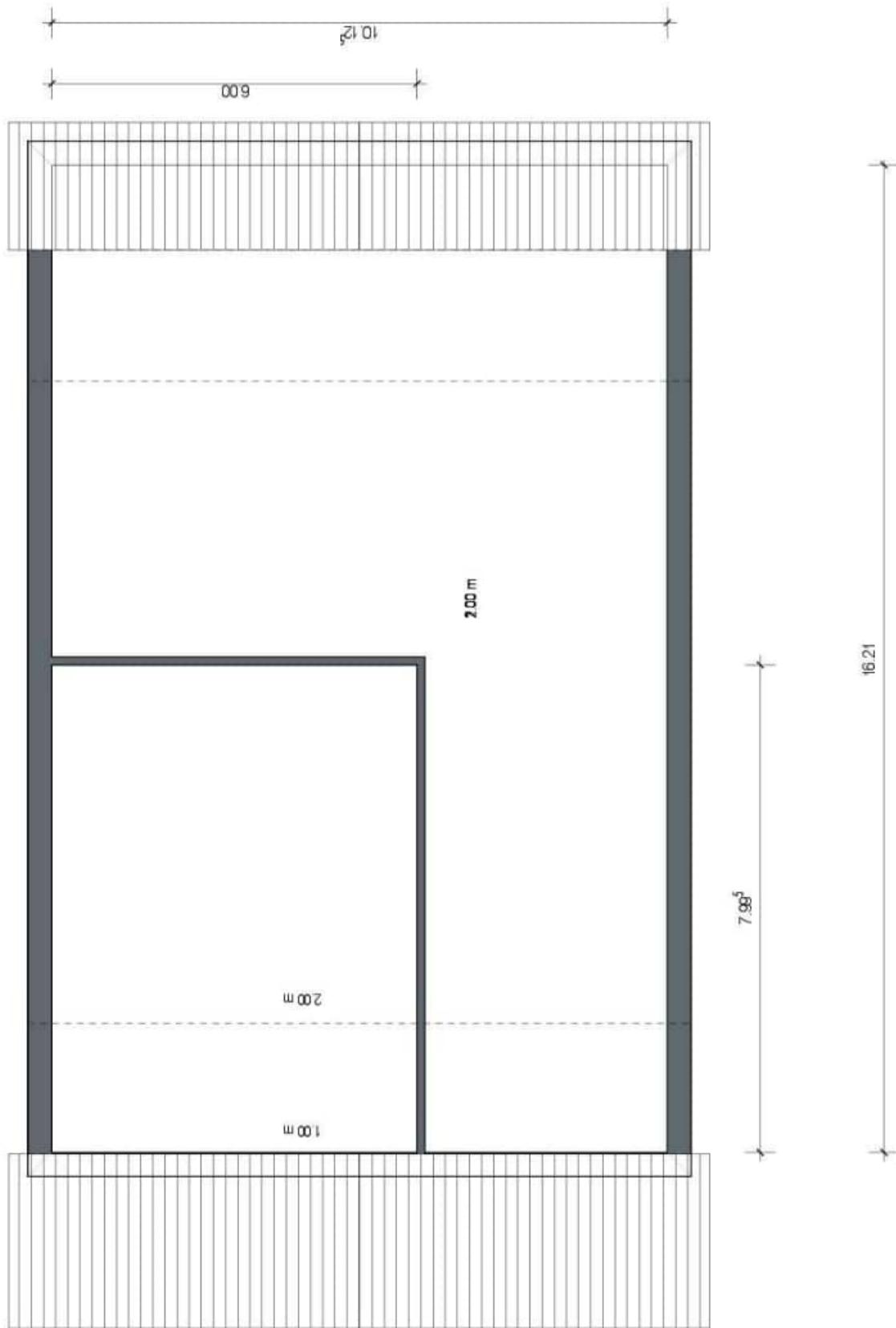
Grundriss Erdgeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

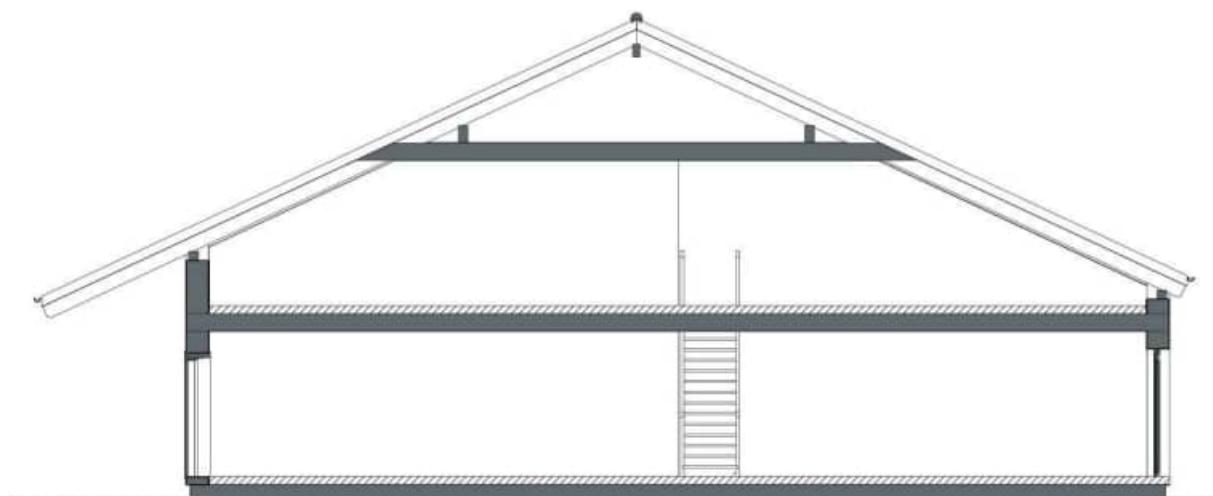
Nebengebäude

Grundriss Zwischengeschoß



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Schnitt Nebengebäude



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken (Flurstück 107/1, Gemarkung Tiste, Flurstück 72/2, Gemarkung Heidenau).

Das Flurstück (107/1), gelegen in der „Alte Dorfstraße“ 4 in 27419 Tiste ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus (ehemaliges Bauernhaus mit Scheune), einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereiche) sowie einem Gartengerätehaus bebaut. Bei dem anderen Flurstück (72/2) handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche (Grünland).

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich als Bauernhaus mit Scheine um 1910 (Annahme) errichtet und im Laufe der Zeit umgebaut/umgenutzt/modernisiert. Das Nebengebäude wurde ursprünglich um 1920 als Scheune errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht insgesamt noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmärkts (freistehendes Einfamilienwohnhaus). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „einfach bis mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude/baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts kann von einer Eigen-/Selbstnutzung ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand der/s Gebäude/s, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Sittensen für das Teilmärktssegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich vor allem in der allgemeinen Marktsituation (gesunkene Nachfrage mit einem gesunkenen 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 Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung im Vordergrund steht. Dieses Verfahren ist in der heutigen Zeit in fast allen Bereichen der Wertermittlung anwendbar, weil es eng an die Denkweise eines wirtschaftlich denkenden und handelnden Marktteilnehmers angeknüpft ist und insbesondere die Erträge berücksichtigt, die der Bewertungsgegenstand dem Eigentümer erwirtschaftet. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Nutzungsdauer. 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-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der/s Gebäude/s (einschl. der besonderen Bauteile, etc.) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des Sachwertverfahrens abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind, im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

Das in der ImmoWertV normierte Vergleichswertverfahren kommt bei der Ermittlung des Bodenwerts (Bodenrichtwert) und zur Stützung (Plausibilitätskontrolle) des ermittelten Sachwerts mittels eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zur Anwendung.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung)
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹⁰ kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁰ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1200	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	880	1025	1285
Doppel- und Reihenmühäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	985	1205
Raihennmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	730	905	1130

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

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

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

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standard-Stufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach	0,9		0,1		
Fenster und Außentüren	0,8		0,2		
Innenwände und -türen	0,5		0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0				
Fußböden	1,0				
Sanitäreinrichtungen	1,0				
Heizung	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	1,0				
Kostenkennwerte - Typ 1.22	585 EUR/m²	650 EUR/m²	745 EUR/m²	900 EUR/m²	1.125 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.22:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	99 EUR/m ²	0,32
Fenster und Außentüren	11 %	74 EUR/m ²	0,24
Innenwände und -türen	11 %	77 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	72 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	33 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	59 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	59 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	39 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	679 EUR/m²	2,24

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 679 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0¹¹.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 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) = 70,9¹²
- Wertermittlungsstichtag 02.2025 = 130,80
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 130,8/70,9 = 1,845

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	679 EUR/m ²
× Regionalfaktor	1,00
× Baupreisentwicklung	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	1.253 EUR/m ²

¹¹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹² Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf den Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich. Da vom statistischen Bundesamt aber noch keine lange Zeitreihe für die Umrechnung auf den Zeitpunkt 2010 erfolgt ist, wurde durch den Unterzeichner eine eigene Berechnung durchgeführt, die der statischen Veränderung entspricht.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (300 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.253 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	300 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	375.900 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

- Kaminofen 5.000 EUR
- gesamt 5.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹³ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,845 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garagen/Abstellbereiche)

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garagen/Abstellbereich) werden auf Basis der Gebäudetypen 12 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert in Höhe von rund 270 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäudes (Garagen/Abstellbereiche):

Ausgangswert	270 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	498 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	185 m ²
= Herstellungskosten (Nebengebäude)	92.130 EUR
gerundet	92.000 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garagen/Abstellbereich) betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 92.000 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	375.900 EUR
+ Besondere Bauteile	5.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	92.130 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	473.030 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 473.030 EUR.

¹³ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

Aus § 38 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1910 (Annahme)) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1910 erbaut/gebaut wurde (Annahme). 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 Kleiber¹⁴:

„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 **16 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 11 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1966, was dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

GND: 70 Jahre - RND: 16 Jahre = Alter: 54 Jahre

2025 - 54 Jahre = 1971 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁵

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies auch dem ursprünglichen Baujahr.

Hierzu wird aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 16 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,229 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 77,1 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	473.030 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	108.324 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 108.324 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 12.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff: „...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 14.079 m² und unterteilt sich in das bebaute Flurstück 107/1, Gemarkung Tiste mit rund 2.410 m² und das unbebaute Flurstück (Landwirtschaftsfläche) – Flurstück 72/2 (Gemarkung Heidenau) mit rund 11.669 m².

Flurstück 107/1

Das Grundstück weist eine Übergröße auf. Für die Ableitung des Bodenwertes wird daher auf die sogenannte „Mosaikmethode“ zurückgegriffen d. h., das Flurstück wird fiktiv in mehrere Teile (hier zwei Bereiche) zerlegt. Der bebaute Teilbereich wird aufgrund der Grundstücksgegebenheiten und der Gebäudegröße/n mit rund 1.000 m² zu Grunde gelegt. Der restliche Bereich (1.410 m²) wird als sogenanntes „Haus nahe Gartenland“ eingestuft.

Bauland (bebauter Grundstücksbereich)

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 110 EUR/m²
- Art der Nutzung: Gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

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

Haus nahe Gartenland

Bei der restlichen Grundstückfläche dieses Flurstücks wird von der Qualität „Haus nahe Gartenland“ ausgegangen. Haus nahe Gartenlandflächen dienen als Erweiterungsflächen für die eigentlich bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen, hat 2025 in den Landesgrundstücksmarktdaten für den Bereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) folgende Preise ausgewiesen¹⁶: Gartenland: Ø 15,00 EUR/m² (Spanne 1,00 bis 89,30 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation liegt bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 110 EUR/m² bei rund 29 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Aufgrund der Lage und einer Größe des Gartenlandes von rund 1.410 m² sowie einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 110 EUR/m² für den bebauten/bebaubaren Grundstücksbereich, halte ich einen Ansatz von rund 32 EUR/m² (rund 29 Prozent des Werts für baureifes Land) für angemessen und marktgerecht.

Flurstück 72/2

Gemäß der landwirtschaftlichen Bodenschätzung ist das Flurstück 72/2 der Gemarkung Heidenau als Grünland (11.669 m²) klassifiziert. Unter Anwendung der Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von € 2,20/m². Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten halte ich einen relativen Ausgangswert in Höhe von 2,00 EUR/m² für marktgerecht. Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt, resultierend aus den Einzelwerten der jeweiligen Grundstücksbereiche:

Flurstück 107/1 - bebauter Bereich		
Ausgangswert	110 EUR/m ²	
× Größe des Grundstücksteilbereichs	1.000 m ²	
= Bodenwertanteil	110.000 EUR	110.000 EUR
Flurstück 107/1 - Haus nahe Gartenland		
Ausgangswert	32 EUR/m ²	
× Größe des Grundstücksteilbereichs	1.410 m ²	
= Bodenwertanteil	45.120 EUR	45.000 EUR
Flurstück 72/2 - Landwirtschaftliche Fläche		
Ausgangswert	2,00 EUR/m ²	
× Größe des Grundstücksteilbereichs	11.669 m ²	
= Bodenwertanteil	23.338 EUR	23.000 EUR
gesamt		178.000 EUR

Der Bodenwert der Flurstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 178.000 EUR.

¹⁶ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mittlerepreise/gartenland

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	473.030 EUR
× Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	108.324 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	16.000 EUR
+ Bodenwert (nur bebauter Grundstücksbereich Flurstück 107/1) ¹⁷	110.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	234.324 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 234.324 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdata des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/Wümme Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 464 realisierten Verkaufsfällen (01.11.2022 bis 29.10.2024). Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁸:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	12.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	84 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	281 m ²
Grundstücksgröße	884 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	27

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 234.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 110 EUR/m² und einer Standardstufe von 2,24 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von rund 0,97 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 3 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁹.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich (Standardabweichung ± 18). Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung.

¹⁷ Die restlichen Bodenwertanteile (Haus nahe Gartenland Flurstück 107/1 und das Flurstück 72/2 Gemarkung Heidenau), werden aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) angesetzt.

¹⁸ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁹ wie Fußnote 18

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

positiv:

- Größe des Grundstücks

negativ:

- Ältere Gebäudekonstruktion

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren, insbesondere die Marktsituation stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die nachteiligen Faktor geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	234.324 EUR
× Sachwertfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	210.892 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 210.892 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Bodenwertanteile des Hauses nahen Gartenlandes (Flurstück 107/1) = 45.000 EUR sowie der Bodenwertanteil des Flurstücks 72/2 der Gemarkung Heidenau = 23.000 EUR, berücksichtigt werden.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	210.892 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
+ Bodenwertanteil Haus nahes Gartenland (Flurstück 107/1)	45.000 EUR
+ Bodenwertanteil - Flurstück 72/2, Gemarkung Heidenau	23.000 EUR
= Sachwert	278.892 EUR
gerundet	278.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 278.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (672 Kauffälle) abgeleitet.

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (110 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1971), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.476 EUR/m² Wohnfläche.²⁰ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

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

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

Wohnfläche (125 m²): 1,06 Grundstücksgroße (1.000 m²): 1,05

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.476 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,06
x Korrekturfaktor (Grundstücksgroße)	1,05
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.642 EUR/m ²
x Wohnfläche	125 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	205.348 EUR
x Marktanpassung ²¹	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	205.348 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
± + Bodenwertanteil Haus nahe Gartenland (Flurstück 107/1)	45.000 EUR
+ Bodenwertanteil - Flurstück 72/2, Gemarkung Heidenau	23.000 EUR
= Vergleichswert	273.348 EUR
gerundet	273.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 273.000 EUR und liegt rund 5.000 EUR (≈ 2 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (278.000 EUR).

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich darin, da nicht für alle relevanten Einflussfaktoren (Bauweise, besondere Bauteile, Zustand, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Fall die Differenz zwischen den sich ergebenen Werten (Sach-/Vergleichswert) relativ gering ist.

²⁰ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Baujahr 1975 als niedrigster Ausgangswert in Bezug auf das Baujahr.

²¹ Aufgrund der Aktualität der Daten, ist keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern selbst genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das Wohngebäudes des Bewertungsobjekts wurde, gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, noch kein Energieausweis (§§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt 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 Zwangsversteigerung²².

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

Gemäß den schriftlichen Auskünften aus den Altlastenkatastern der Landkreise Rotenburg/W. (29.01.2025) und Harburg (14.02.2025), bestehen für die Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Die Flurstücke (das Grundstück) sind/ist nicht in den Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß den schriftlichen Auskünften aus den Baulastenverzeichnissen der Landkreise Rotenburg/W. (28.01.2025) und Harburg (30.01.2025) sind auf den Flurstücken des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

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

Das Grundstück (Flurstück 107/1 der Gemarkung Tiste) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Alte Dorfstraße“) an und wird zuwegungs- und versorgungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen.

Die zuwegungstechnische Erschließung des Flurstücks 72/2, Gemarkung Heidenau (Landwirtschaftsfläche) erfolgt von der Hauptstraße (L 142) über einen Wirtschaftsweg aus, jedoch besteht für die Überwegung der Flurstücke 71/1, 71/2 (diese befinden sich zwischen dem Wirtschaftsweg und dem Flurstück 72/2 (Bewertungsobjekts) keine rechtliche/dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit). Dies ist aber bei landwirtschaftlichen Flächen nicht ungewöhnlich, da die Zu-/Überwegungen zu Flächen die nicht direkt an öffentliche Wirtschaftswege angrenzen über die Nachbarflächen, in der Regel durch die jeweiligen Eigentümer geduldet wird.

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, in einem Teilbereich bebaut mit einem Wohngebäude (freistehendes Einfamilienwohnhaus) und einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereich) sowie Landwirtschaftsfläche (Flurstück) – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, in einem Teilbereich bebaut mit einem Wohngebäude (freistehendes Einfamilienwohnhaus) und einem Nebengebäude (Garagen/Abstellbereich) sowie Landwirtschaftsfläche (Flurstück), gelegen in der „Alte Dorfstraße“ 4 in 27419 Tiste - zum Wertermittlungstichtag 20. Februar 2025 mit rund

278.000 EUR

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann wie folgt angenommen werden:

Ifd.-Nr. 1 – Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	0 EUR
Ifd.-Nr. 2 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bohrrecht)	0 EUR
Ifd.-Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 05. April 2025



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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA