



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit
Unterständen

Adresse: Akazienweg 8
27404 Zeven

Auftraggeber/in: Amtsgericht Zeven
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 7 K 8/23

Auftrags-Nr.: 24/020

Tag der Gutachtenerstellung: 22. Mai 2024

Wertermittlungstichtag: 23. April 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 208.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	26
4 Wertermittlung	27
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2 Sachwertermittlung	28
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	33
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	35
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	36
4.2.5 Bodenwert	36
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	37
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	38
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	39
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39
4.2.10 Sachwert	39
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	40
5 Fragen des Gerichts	41
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	43

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 45 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, einer Garage mit Unterständen
Aufteilung	KG: 3 Kellerräume, Heizungsraum, Flur, HWR, Vorraum mit Treppe EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad/WC, WC, Flur, Windfang DG: 3 Zimmer, Flur, WC, Bad, Dusche, Flur/Treppe, Dachterrasse
Lage	Akazienweg 8, 27404 Zeven
Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven, Zwangsversteigerungsgericht – 7 K 8/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	23. April 2024
Tag der Ortsbesichtigung	23. April 2024
Abschluss der Recherchen	21. Mai 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1961 / 1974
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 20 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 282 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 133 m ² / rund 72 m ²
Anzahl der Zimmer	5 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	3 Stück
Grundstücksgröße	730 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	425.012 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,286
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	121.553 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	114.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	250.553 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	250.553 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-30.000 EUR
Sachwert	rund 208.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert (indirekt)		rund 198.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	unbelastet	1.715 EUR/m ²
	belastet mit boG	1.489 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 208.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Akazienweg“ 8 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Unterständen bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) und die Garage wurden ursprünglich 1961 errichtet/fertig gestellt und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Ehemann der Eigentümerin selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Zeven (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	7 K 8/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 07. März 2024
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 Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind • Ermittlung ob eine öffentliche oder private Zuwegung zum Grundstück besteht und ob diese rechtlich gesichert ist

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 23. April 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Ehemann der Eigentümerin
- Eine Vertreterin der Antragstellerin (Gläubigerin)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 23. April 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21. Mai 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Zeven - Grundbuch von Zeven - Blatt: 4709

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1
	Gemarkung Zeven
	Flur 2
	Flurstück-Nr. 113/20
	Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
	Lage Akazienweg 8
	Größe 730 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (7 K 8/23)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 27.12.2024
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 12.03.2024
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 21.05.2024
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde vom 14.03.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. 13.03.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. 18.03.2024
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Zeven in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 14.03.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

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.

¹ vgl. Kapitel 3.2 – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 10

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

Urheberrechtsschutz

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

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Rotenburg/Wümme
Samtgemeinde	• Zeven
Stadt	• Zeven
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 23.900
(Stadt Zeven)	• rund 14.510

(Quelle: www.zeven.de, Stand: 31.12.2022)

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

Allgemeines zur Samtgemeinde Zeven und der Stadt Zeven

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

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

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

Großräumiger Übersichtsplan

Zeven



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

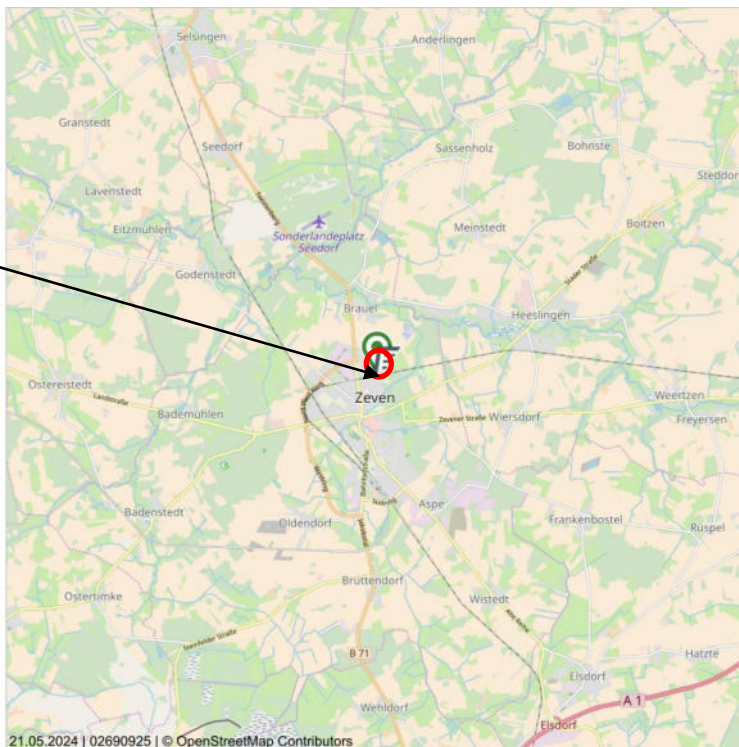
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Die nächstgelegene Bahnstation (überregional) befindet sich in Bremen, rund 60 km entfernt.
- Die Bundesstraße 71 (Bremervörde - Rotenburg/Wümme) verläuft direkt durch Zeven.
- Die Autobahnanschlussstellen Sittensen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

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

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

Örtlicher Übersichtsplan

Akazienweg 8, Zeven



© on-geo 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage und zwei weitere Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich bzw. neben der Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Akazienweg) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Akazienweg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) innerhalb eines Wohngebiets im nordöstlichen Randbereich der Stadt Zeven mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

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

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

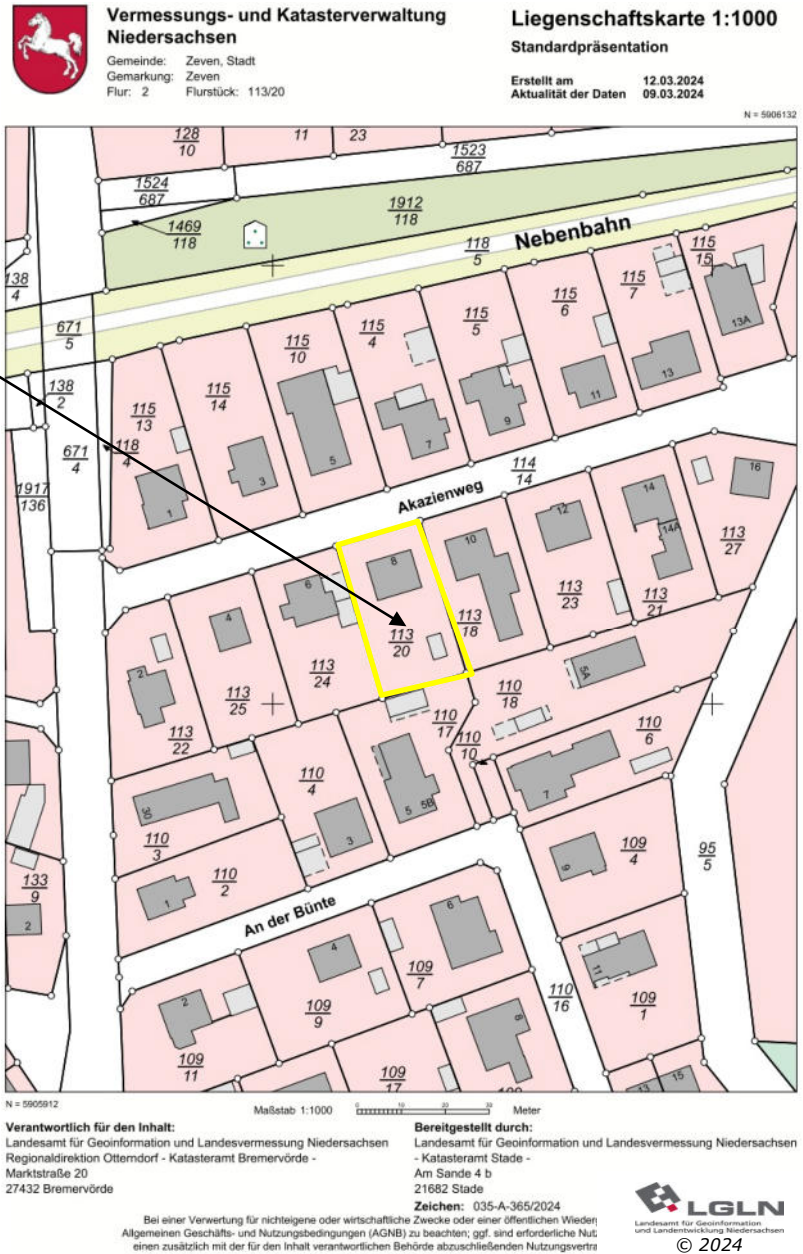
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten, Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt
Flurstück 113/20

(Akazienweg 8)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 730 m² (Flurstück 113/20)

Zuschnitt regelmäßig, winklig

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 18.03.2024, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

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

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

- Nr. 18338 vom 16.02.1960 – Neubau eines Wohnhauses
- Nr. 60/21 924 vom 24.06.1961 – Neubau einer Garage

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

Hinweis:

Für die an die Garage angebauten Unterstände waren/sind in der Bauakte beim Landkreis Rotenburg/W. in Bremervörde keine Unterlagen (Antrag, Genehmigung, etc.) vorhanden. Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannten baulichen Anlagen (Unterstände, etc.) oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würdigen diesen Umstand, d. h. das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig sind bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 35/36) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

Baulasten

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

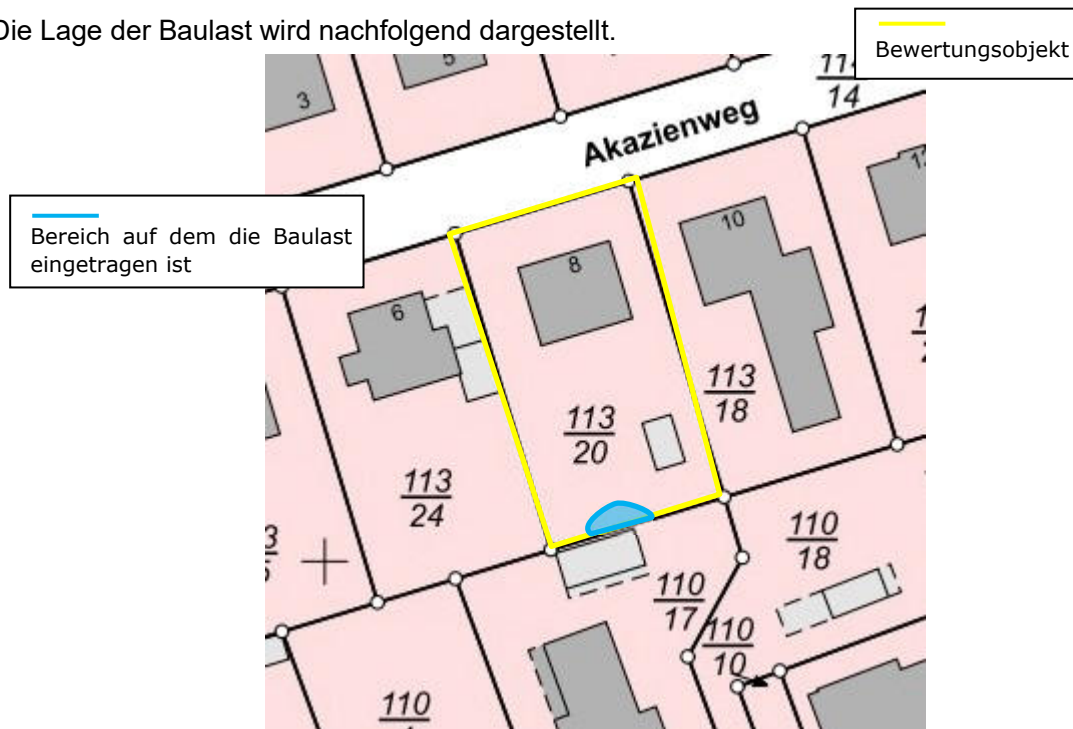
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 13.03.2024, ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eine Baulast (§ 81 NBauO) mit folgendem Wortlaut eingetragen (auszugsweise).

Baulastenblatt Nr. 775 von Zeven - Seite 1 vom 23.04.1996) – Belastung (Flurstück 113/20)

„Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, die auf dem anliegenden Lageplan gelb markiert ist, dem Nachbargrundstück An der Bunte 5, Flurstück 110/17 der Flur 2, Gemarkung Zeven, bei der Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.“ (Abstandsbaulast)

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Die Lage der Baulast wird nachfolgend dargestellt.



Die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eingetragene Baulast sichert das öffentlich-rechtliche Baurecht, da das Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück, aufgrund der Gebäudeabmessungen etc., die Baulast auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts erforderlich ist. Die Fläche des betroffenen Grundstücksbereich beträgt rund 15 m². Ein wertrelevanter Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet diese Baulast allerdings nicht, da die belastete Fläche als gering eingestuft werden kann und andererseits keine Immissionen hervorgerufen werden.

Der wertrelevante Einfluss durch die Belastung des Grundstücks des Bewertungsobjekts mit einer Baulast auf den Verkehrswert/Marktwert, kann am Wertermittlungstichtag mit **0 EUR** angenommen werden.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Zeven vom 14.03.2024, sind/waren am/zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

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

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.12.2023 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 27.12.2023 (7 K 8/23) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 113/20) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Akazienweg“) 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.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Wohngebäude, das 1961 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 (Heizung) und dem Zustand, durchaus Maßnahmen erforderlich sein können, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

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

Nachbarrechte

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

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

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	• 1961 – ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses und der Garage • Teilweise Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Wohneinheit/en	• 1 Stück (Einfamilienwohnhaus)
Baukonstruktion	• freistehendes Einfamilienwohnhaus (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum) • Fundamente/Sohle in Stahl-Betonausführung • ein-/zweischaliges Außenmauerwerk, Fassade als Sichtmauerwerk gestrichen (straßen-/rückseitig), in den Giebelbereichen Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG und EG/DG) in Massivausführung (Trägerdecke) mit Oberaufbau (Dämmung, Estrich), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion, Loggia/Dachterrasse im rückwärtigen Bereich (DG) • Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachziegeleindeckung, zwei Schleppdachgauben, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung • Massive Schornsteinzüge • Massive Garage mit Sattel-/Spitzdachkonstruktion, Unterstände, etc.
Außenanlagen	• Zuwegung/Zufahrt/Terrasse gepflastert (Betonverbundpflaster, teilweise Schotter-Belag), zweiflügliges Holzschwingtor (Zufahrt), einflügliges Holzschwingtor (Eingang) • Podest/Stufen im Eingangsbereich (Waschbetonplatten) • Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche • Einfriedung im rückwärtigen Grundstücksbereich mit Sichtschutzelementen, Hecken/Sträuchern, zur Straße in Massivausführung mit Metallausfachungen

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtige Ansicht



seitliche Ansicht



Eingangsbereich (straßenseitig)



Terrasse (rückwärtig)



Garage



Rückwärtiger Grundstücksbereich (Garten)



Grundstückszufahrt



Öffentlicher Straßenbereich (Akazienweg)



Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• KG: Rohmauerwerk/verputzt/gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (WC, Küche) gefliest • DG: tapeziert/gestrichen, teilweise Fliesen-Belag (WC/Bad)
Decken	• KG: Rohdecke, gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen, teilweise abgehängte Trockenbaudecke • DG: verkleidet, tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	• KG: Roh- (Beton, Estrich) bzw. Fliesen-Belag • EG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag • DG: PVC-, Laminat-, oder Fliesen-Belag
Innentreppe/n	• KG/EG: Massivtreppe, Roh-belag, gestrichen (gewandelt) • EG/DG: Massivtreppe mit Betonwerkstein-Belag (gewandelt) • DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster/-türen	• KG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (Kellerfenster) • EG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (2001) • DG: Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profulfüllung, Glassteine als Seitenelement • furnierte Innentüren und Umfassungszargen
Sanitärbereiche	• EG: Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken • DG: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken (separat) Badewanne, Waschbecken (separat) Duschwanne (separat)
Haustechnik	• Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1988), 7.500 Liter Erdtank • Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen • SAT-TV - Empfangsanlage • Einbauküche mit elektrischen Geräten • Kaminofen

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Wohngebäudes können in dem vorliegenden Gutachten, da hierfür keine Genehmigung durch den Familienangehörigen der Eigentümerin während des Ortstermins erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

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

- Im Dachgeschoss ist ein Wasserschaden im Wand-/Deckenbereich vorhanden, der sich bis in das Erdgeschoss erstreckt und auch auf die Fassade (außen) betrifft. Die Ursache liegt in einer Undichtigkeit der Dacheindeckung begründet
- Im Kellergeschoss sind teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen im Innenbereich der Außenwände vorhanden
- Im Innenbereich sind Maßnahmen (Wand-/Boden-/Decken-Belag) erforderlich, die sanitären Anlagen müssen teilweise überholt werden
- Überholung der elektrischen Installation
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand (Tore, Sichtschutzwände, etc.) vorhanden

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

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Beseitigungskosten

Potentielle Käufer/innen des Bewertungsobjekts würden bei einer wirtschaftlich rationellen Handlungsweise die aufgeführten notwendigen Maßnahmen durchführen. Die Höhe der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen ist aber nur sehr grob abschätzbar. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, in welchem Umfang neue Eigentümer die vorgenannten Maßnahmen durchführen werden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Erwerber ab. Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁵ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen⁶, auf rund **30.000 EUR** geschätzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich (anteilig) 10.000 EUR
2. Beseitigung des Wasserschadens (DG) und der Folgeschäden..... 10.000 EUR
3. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden (KG) 3.000 EUR
4. Überholung der elektrischen Installation..... 5.000 EUR
5. Maßnahmen an den Außenanlagen 2.000 EUR

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

Wichtiger Hinweis!!!!

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

⁵ Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁶ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 33-35

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

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

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

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	- Kellerraum - Kellerraum - Kellerraum - Heizung - Hauswirtschaftsraum - Flur mit Treppe		18,05 m ² 13,63 m ² 12,43 m ² 12,43 m ² 11,02 m ² 4,35 m ²
			rund 72 m ²
Erdgeschoss	- Wohnzimmer - Esszimmer - Küche - Flur - Garderobe - WC - Windfang	25,81 m ² 18,19 m ² 13,95 m ² 8,85 m ² 2,28 m ² 1,50 m ² 2,68 m ²	rund 73 m ²
Dachgeschoss	- Schlafzimmer - Zimmer - Zimmer - Flur - WC - Bad - Dusche - Flur	16,81 m ² 12,66 m ² 8,94 m ² 11,21 m ² 1,77 m ² 4,16 m ² 2,03 m ² 1,91 m ²	rund 60 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 133 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 72 m²

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 133 m² und die Nutzfläche rund 72 m². Im Erdgeschoss wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

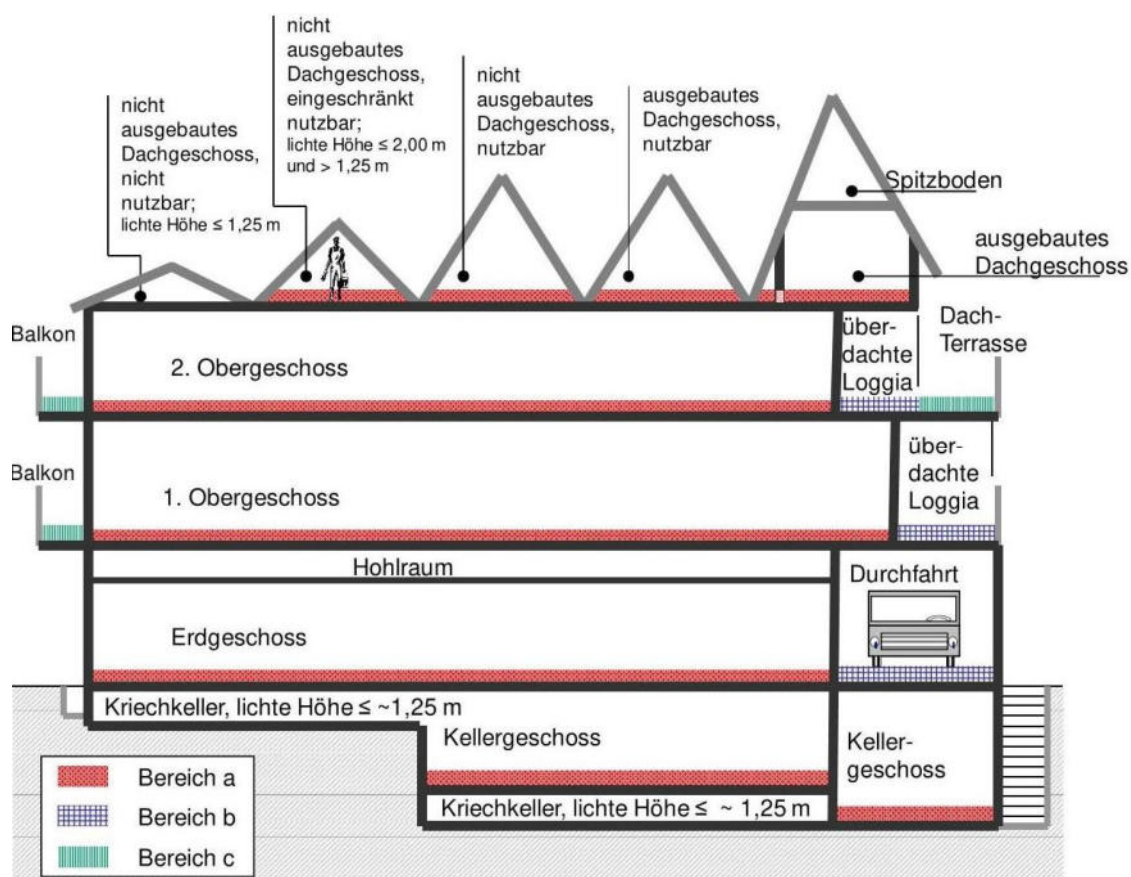
Die Dachterrasse (DG) wurde aufgrund der Größe und der Nutzbarkeit nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

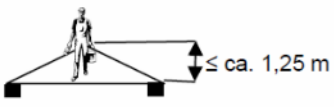
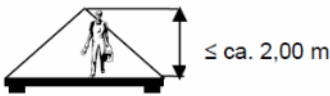
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell des Sachwertverfahrens auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁷

⁷ 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		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
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 Drenpelhöhe.

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

Kellergeschoss	ca.	94 m ²
Erdgeschoss	ca.	94 m ²
Dachgeschoss	ca.	94 m ²
gesamt	ca.	282 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 282 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

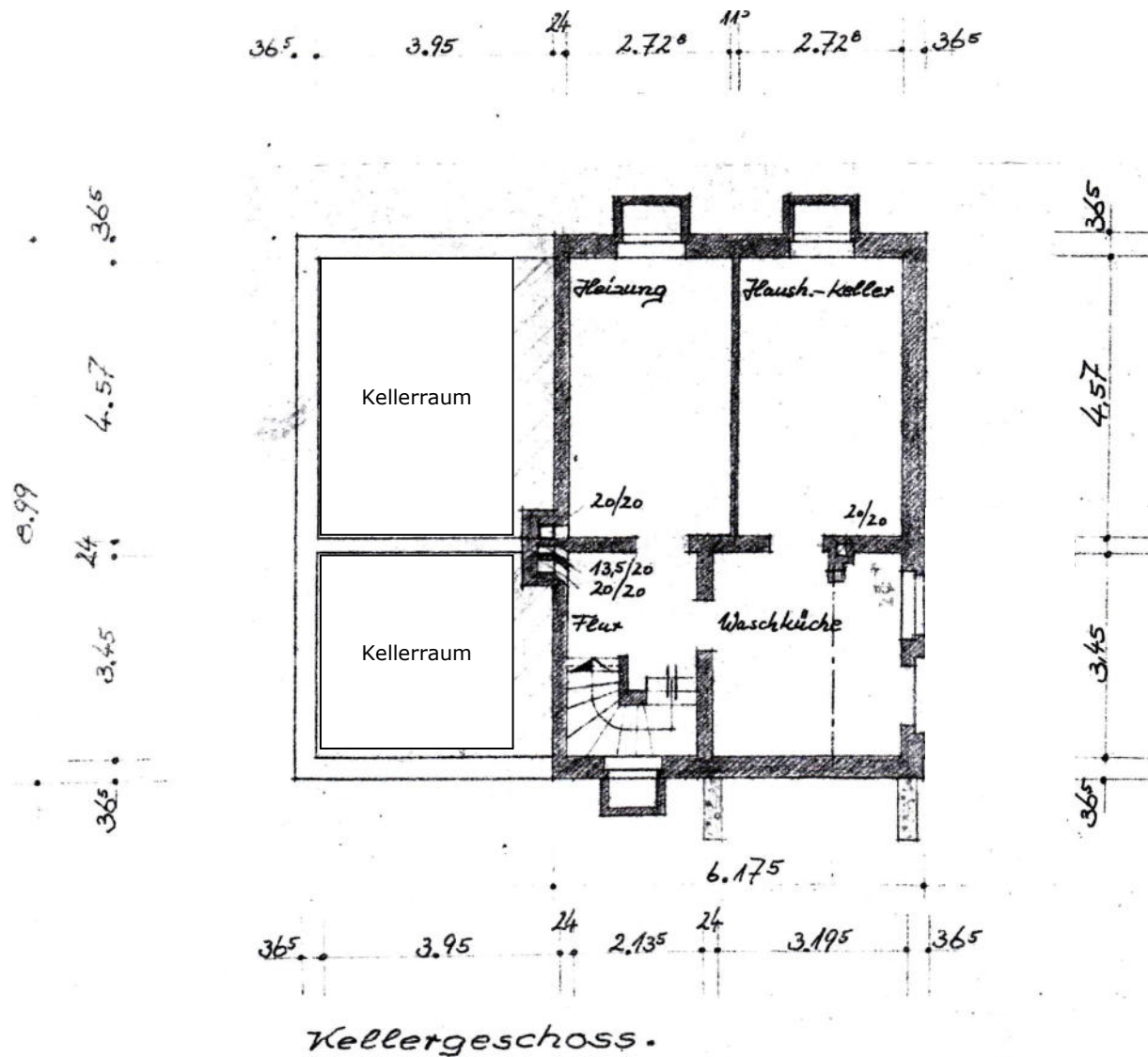
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik oben)
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall das Podest im Eingangsbereich, die zwei Gauben und der Kaminofen separat wertmäßig angesetzt/berücksichtigt werden.
- Für die Garage erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage beträgt rund 18 m².

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

Bebaute Fläche: 112 m² (Wohnhaus, Garage ohne Befestigung/Pflasterung, Unterstände)
 Grundflächenzahl: 0,14 (Wohnhaus/Garage)
 Geschossflächenzahl: 0,19 (Wohnhaus)

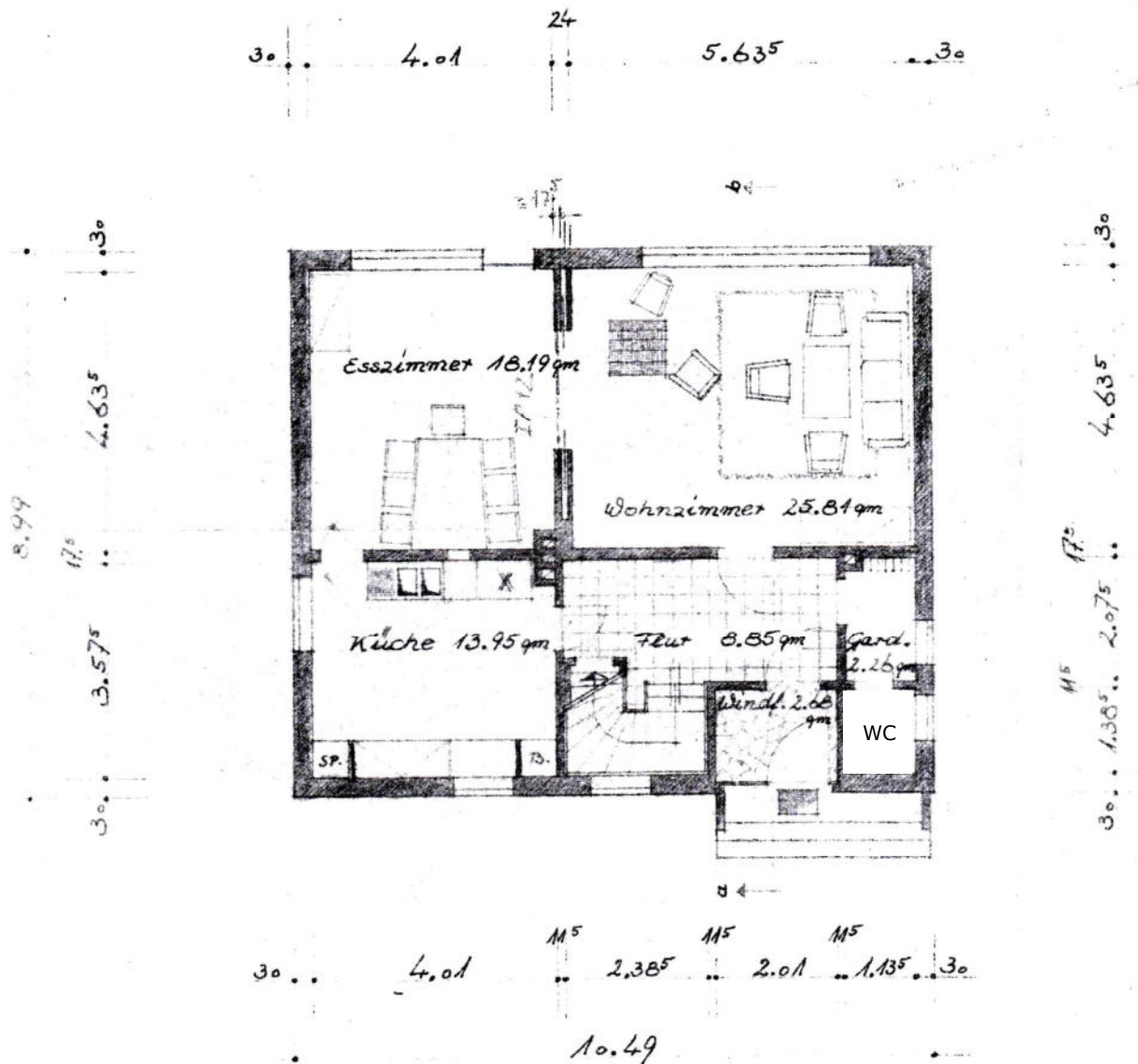
Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

Grundriss Kellergeschoss



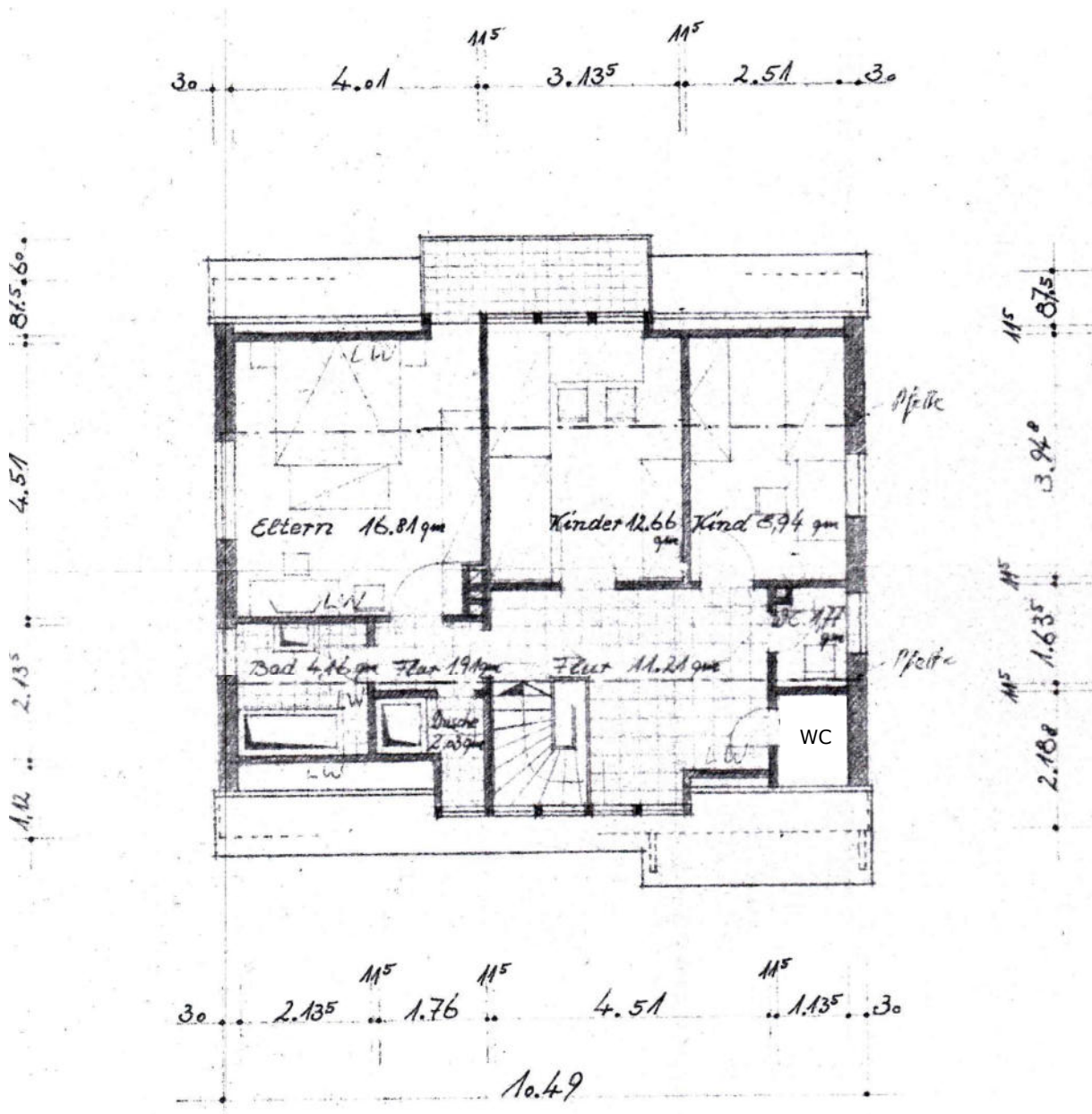
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



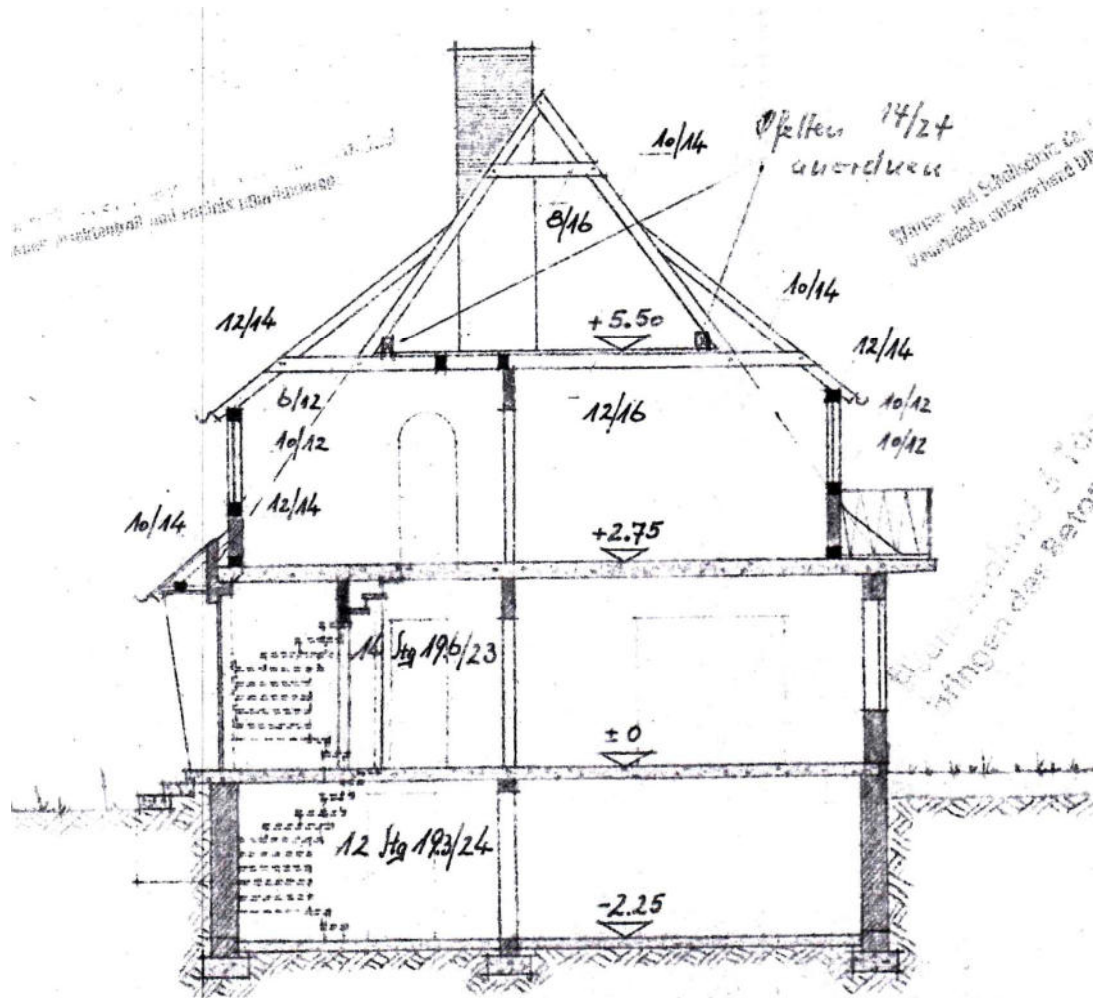
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



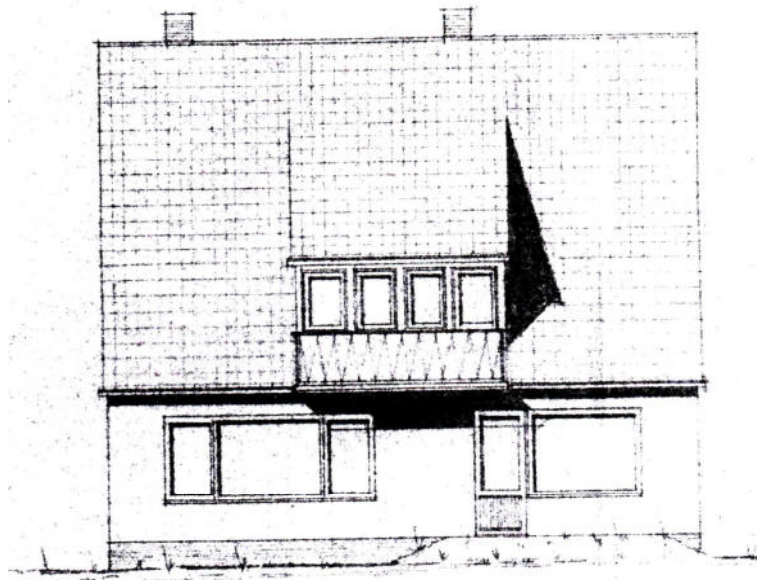
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Ansicht

Süden

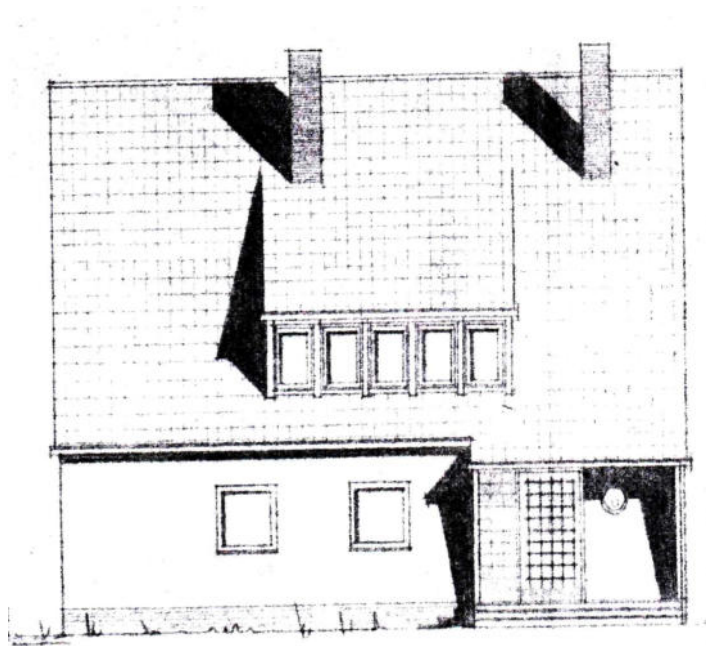


Südansicht.

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

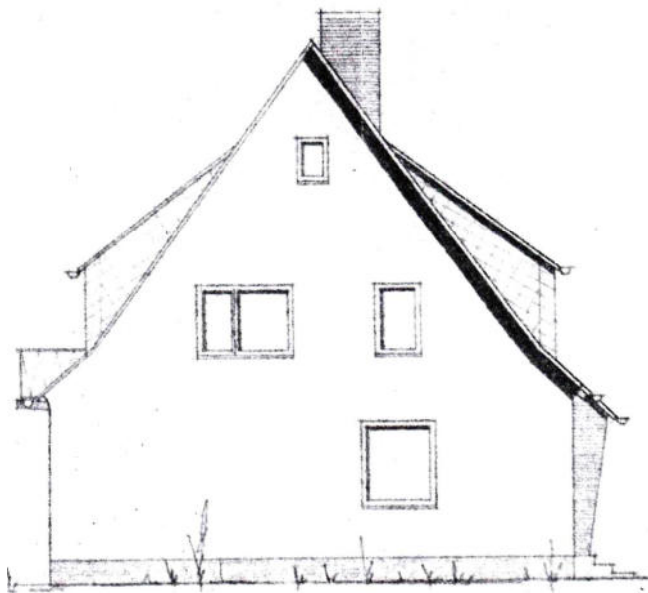
Ansichten

Norden



Nordansicht.

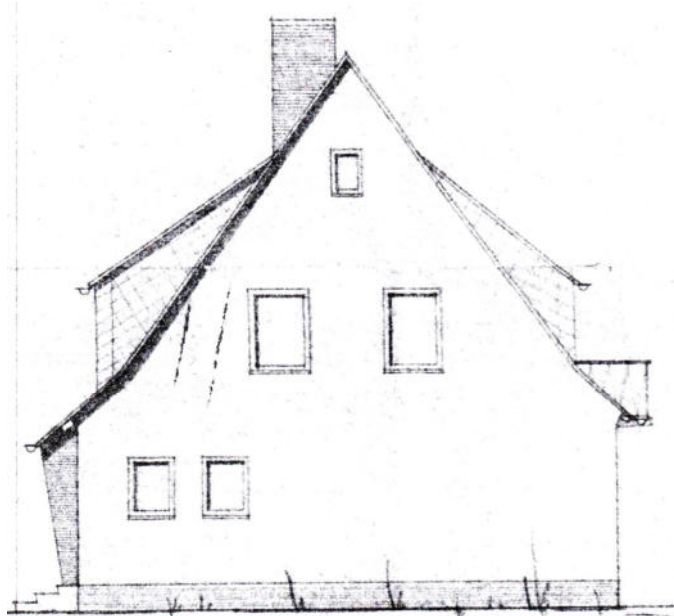
Osten



Ostansicht.

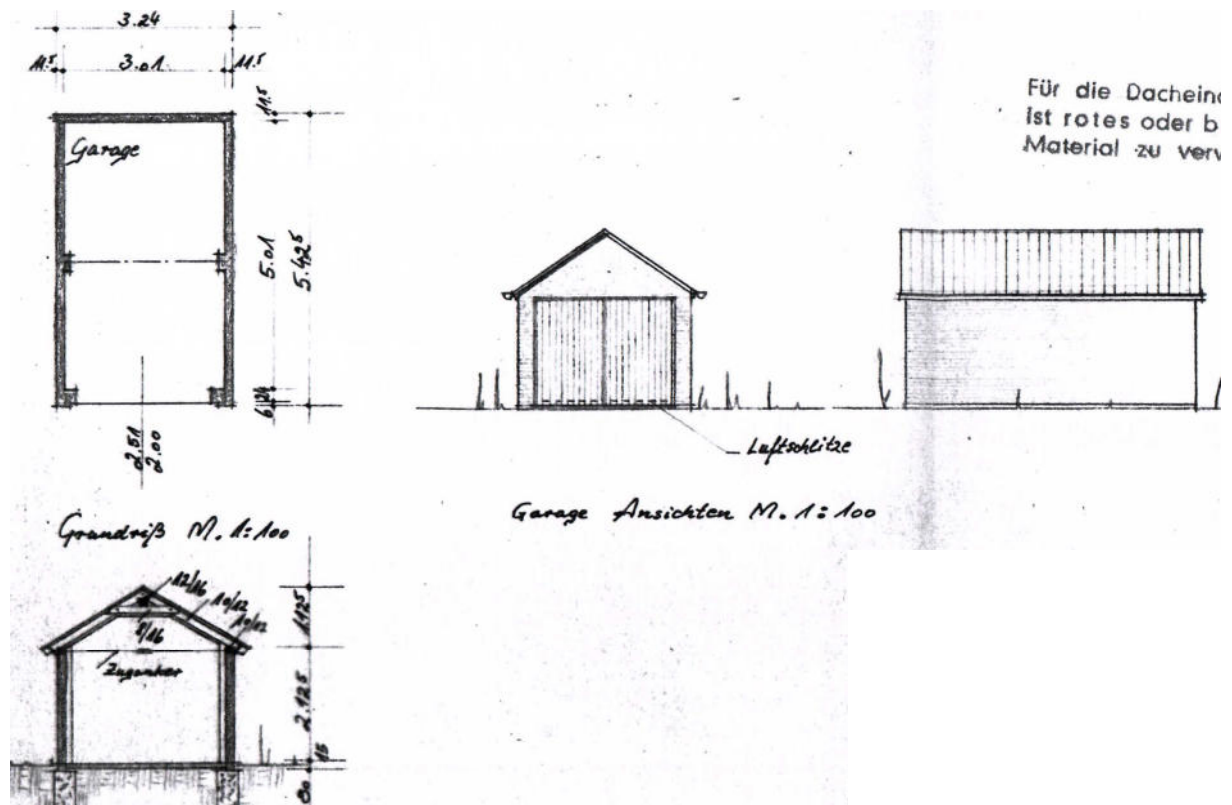
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Westen



Westansicht -

Garage



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Akazienweg“ 8 in 27404 Zeven, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Unterständen bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) und die Garage wurden ursprünglich 1961 errichtet/fertig gestellt und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Ehemann der Eigentümerin selbst genutzt.

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

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

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

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

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/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. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁸ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Beseitigung von Unterhaltungsrückständen/Schäden erforderlich ist. Die dafür erforderlichen Aufwendungen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/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.

⁸ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Keller, Erdgeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

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

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

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

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		0,6	0,2	0,2	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		1,0			
Heizung		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	185 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	117 EUR/m ²	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	65 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	70 EUR/m ²	0,22
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	790 EUR/m²	2,58

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 790 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.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist ein Abschlag erforderlich, der im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 35 EUR/m² ($\pm 4,4$ %) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt wird.
- Für die höherwertige Ausstattung im Kellergeschoss (Heizkörper in den Kellerräumen) erfolgt ein Zuschlag des Kostenkennwerts von rund 10 EUR/m².
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0⁹.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 04.2024 = 163,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: $163,3/90,1$ = 1,812

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	790 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-35 EUR/m ²
+ Zuschlag Ausstattung im Kellergeschoss	10 EUR/m ²
= Zwischenwert	765 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,812
= Endgültiger Kostenkennwert	1.386 EUR/m ²

⁹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (282 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.386 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	282 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	390.852 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

Podest/Stufen im Eingangsbereich	3.000 EUR
+ Aufbau Dachterrasse	3.500 EUR
+ Gauben (2 x 5.000 EUR)	10.000 EUR
+ Kaminofen	2.000 EUR
= gesamt	18.500 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß der ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.¹⁰

Garage

Die Herstellungskosten der Garage wird auf Basis des Gebäudetyps 14 (Garagen) ermittelt. Folgende Kostenkennwerte sind für diese Gebäudekategorie angegeben:

14 Garagen ²⁰		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %

Hierin bedeuten die Standardstufen:

3 = Fertiggaragen; 4 = Garagen in Massivbauweise; 5 = individuelle Garagen in Massivbauweise

Im vorliegenden Fall werden die Standardstufe 3 und 4 der Gebäudekonstruktion (Typ 14.1) für die Ermittlung der Herstellungskosten der Garage zu Grunde gelegt. Diese Herstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten von 12 Prozent. Weiterhin muss die Korrektur der Baupreisentwicklung (1,812) vorgenommen werden.¹¹ Aufgrund der Bauweise, etc. wird der vorläufige Kostenkennwert mit rund 480 EUR/m² zu Grunde gelegt. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	480 EUR/m ²
x Baupreissteigerung	1,812
= Endgültiger Kostenkennwert	870 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	18 m ²
= Herstellungskosten der Garage	15.560 EUR

¹⁰ Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

¹¹ vgl. Normalherstellungskosten des Wohngebäudes

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	390.852 EUR
+ Besondere Bauteile	18.500 EUR
+ Herstellungskosten der Garage	15.560 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	425.012 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 425.012 EUR.

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1961) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1961 erbaut/fertig gestellt und im Laufe der Zeit teilweise modernisiert wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **20 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 4 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Akazienweg 8, Zeven	Satz-Nr.	Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	
Wärmedämmung der Außenwände		4	1
Modernisierung von Bädern		2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	4

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	4
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr ! 2024
	Baujahr	1961
	tatsächliches Alter	63 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	70 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	20 Jahre
lineare Alterswertminderung	71 %	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1974.

GND: 70 Jahre - RND: 20 Jahre = Alter: 50 Jahre

2024 – 50 Jahre = 1974 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹³

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 20 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,286 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 71,4 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	425.012 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,286
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	121.553 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 121.553 EUR.

¹³ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies auch dem ursprünglichen Baujahr.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

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

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 730 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 155 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksfläche:.....: 800 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 900 m², Bewertungsgrundstück = 730 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
730 m ²	1,005
800 m ²	1,00

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

$$155 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,005}{1,00} \approx 156 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	156 EUR/m ²
x Grundstückgröße	730 m ²
= Bodenwert gerundet	113.880 EUR 114.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 114.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	425.012 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,286
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	121.553 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	114.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	250.553 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 250.533 EUR.

¹⁴ vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/Wümme

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/Wümme Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 397 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹⁵:

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 250.000 EUR, einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 155 EUR/m² und einer Standardstufe von 2,68 ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,06 (Marktanpassungszuschlag 6%)¹⁶.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück im nordöstlichen Randbereich der Stadt Zeven. Der Immobilienmarkt ist seit 2022/2023 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, verbunden mit einem sinkenden Preisniveau geprägt, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen, Heizungsanlagen“, etc.) und das aktuelle Zinsniveau noch weiter verstärken kann. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

negativ:

- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen (Unterhaltungsrückstände, etc.)
- Energetischer Zustand
- Teilweise fehlende Baugenehmigungen (Unterstände)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts) als sachgerecht angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Einflussfaktoren die positiven Faktoren überlagern und somit der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch diese Faktoren geprägt wird.

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁶ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	250.553 EUR
x Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	238.025 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 238.025 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden des Gebäudes berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 15/16 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen für eine weitere (zukünftige) wirtschaftlichen Nutzung folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Im Dachgeschoss ist ein Wasserschaden im Wand-/Deckenbereich vorhanden, der sich bis in das Erdgeschoss erstreckt und auch auf die Fassade (außen) betrifft. Die Ursache liegt in einer Undichtigkeit der Dacheindeckung begründet
- Im Kellergeschoss sind teilweise Feuchtigkeitseinwirkungen im Innenbereich der Außenwände vorhanden
- Im Innenbereich sind Maßnahmen (Wand-/Boden-/Decken-Belag) erforderlich, die sanitären Anlagen müssen teilweise überholt werden
- Überholung der elektrischen Installation
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand (Tore, Sichtschutzwände, etc.) vorhanden

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **30.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	238.025 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-30.000 EUR
= Sachwert gerundet	208.025 EUR 208.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 208.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (552 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (155 EUR/m²) und des Baujahres (bewertungsrelevant 1974), 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 1.683 EUR/m² Wohnfläche.¹⁷ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

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

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, wurden folgende Korrekturfaktoren abgeleitet¹⁸:

Wohnfläche (133 m²) 1,04 Grundstücksgröße (730 m²) 0,98

Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.683 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,04
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,98
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.715 EUR/m ²
x Wohnfläche	133 m ²
= vorläufiger Vergleichswert	228.136 EUR
x Marktanpassung ¹⁹	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	228.136 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen	-30.000 EUR
= Vergleichswert gerundet	198.136 EUR 198.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 198.000 EUR und liegt rund 10.000 EUR ($\triangleq$ 4,8 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (208.000 EUR).

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

Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

¹⁷ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau)

¹⁸ Wie vorhergehende Fussnote

¹⁹ Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten nicht für erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

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

b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

In Bezug auf die Belastung des Grundstücks des Bewertungsobjekts mit einer Baulast (§ 81 NBauO) verweise ich auf die Ausführungen auf Seite 9/10 des vorliegenden Gutachtens.

g) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²⁰

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 18.03.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 13.03.2024 ist auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts eine Baulast (§ 81 NBauO) eingetragen. In Bezug auf den Inhalt der Baulast und den wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts, verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 9/10 des vorliegenden Gutachtens.

²⁰ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

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

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Akazienweg“) an und wird zuwegungs-/zufahrts- sowie versorgungstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen.

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Unterständen – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste, Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die zwingend erforderlichen Maßnahmen (Beseitigung der Schäden/Unterhaltungsrückstände) wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Unterständen - gelegen in der Straße „Akazienweg“ 8 in 27404 Zeven, zum Wertermittlungstichtag 23. April 2024 mit rund

208.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 22. Mai 2024

