



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: ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück
- verbunden mit dem Sondereigentum
(Doppelhaushälfte mit Garage – noch nicht
fertig gestellt) und dem Sondernutzungs-
recht an einer Grundstücksfläche - jeweils
Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Adresse: Am Walde 4
21640 Nottensdorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 2/24

Auftrags-Nr.: 24/080

Tag der Gutachtenerstellung: 19. Oktober 2024

Wertermittlungstichtag: 03. September 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 443.000 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	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	5
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Gebäudeaufteilung	20
3.4 Beurteilung	27
4 Wertermittlung	28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2 Sachwertermittlung	30
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert/-anteil	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	41
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	41
5 Fragen des Gerichts	43
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	44

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 46 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Doppelhaushälfte/Garage - noch nicht fertig gestellt) und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche - Nr. 1 des Aufteilungsplanes
Aufteilung	Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Flur/Garderobe, Garage, HWR Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Ankleide, Abstellraum, Flur Spitzboden: teilweise Abstellbereiche
Lage	Am Walde 4, 21640 Nottensdorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude, Zwangsversteigerungsgericht – 10 K 2/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	21. August 2024
Abschluss der Recherchen	10. September 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Doppelhaushälfte
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	2024/2024
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 70 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 254 m²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 151 m² / rund 30 m²
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Garage/Stellplatz)	2 Stück (1 + 1)
Grundstücksgröße	825 m² (MEA 1/2)

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	521.080 EUR
Alterswertminderungsfaktor	1,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	521.080 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR
Bodenwertanteil	70.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	608.080 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	547.272 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-103.500 EUR
Sachwert	rund 443.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 429.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m² Wohnfläche) unbelastet /belastet	3.528 EUR/m² / 2.841 EUR/m²

Verkehrswert/Marktwert	rund 443.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 2 - Auflassungsvormerkung	0 EUR
lfd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Doppelhaushälfte mit Garage) – Nr. 1 des Aufteilungsplans gelegen in der Straße „Am Walde“ 4 in 21640 Nottensdorf. Es besteht weiterhin ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche.

Mit der Errichtung des Gebäudes des Bewertungsobjekts (Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und teilweise ausgebaute Spitzboden)) wurde ursprünglich im Jahr 2021 begonnen. Eine Fertigstellung ist bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erfolgt. Die Begründung von Wohnungseigentum (WEG) erfolgte im Jahr 2020. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 2 Sondereigentumsrechten (Doppelhaushälften jeweils mit Garage).

Am Wertermittlungsstichtag war das Gebäude des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte/Garage) noch nicht fertig gestellt (erweiterter Rohbauzustand) und demzufolge erfolgte keine Nutzung.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 2/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 06. August 2024
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Jedes unter einer eigenen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt/bewertet werden (Einzelbewertung). • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster bestehen • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 03. September 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Vertreter der Eigentümerin (Antragsgegner)
- Die Berechtigten der Auflassungsvormerkung
- Der Verfahrensbevollmächtigte der Berechtigten
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 03. September 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 18. Oktober 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Nottensdorf - Blatt: 993 (Wohnungsgrundbuch)

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 ½ Miteigentumsanteile an dem Grundstück
 Gemarkung.....Nottensdorf
 Flur 1
 Flurstück-Nr..... 179/4
 WirtschaftsartGebäude-/Freifläche
 LageAm Walde 4, 4A
 Größe825 m²
 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung, Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. (Bewilligung vom 23.11.2020)

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 1: Auflassungsvormerkung vom 21.12.2020
 lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 2/24), Eintragung vom 05.03.2024.

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

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 11/12

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 06.08.2024
- Einsichtnahme in die Teilungserklärungen beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 12.08.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 15.08.2024
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Stade in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (14.08.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (15.08.2024)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiter bei der Verwaltung der Samtgemeinde Horneburg (21.08.2024) und des Abwasserverbandes (13.08.2024) in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade 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.

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)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2022/23 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 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, Marktwерtermittlung 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 (Bearb.), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Stade
Samtgemeinde	• Horneburg
Gemeinde	• Nottensdorf
Einwohner Samtgemeinde	• rund 14.185
Nottensdorf	• rund 1.620

(Quelle; Wegweiser-kommune.de – 31.12.2023)

Entfernungen	• Hamburg Zentrum ca. 58 km	} Verkehrswege
	• Hannover ca. 153 km	
	• Stade ca. 18 km	
	• Buxtehude ca. 6 km	

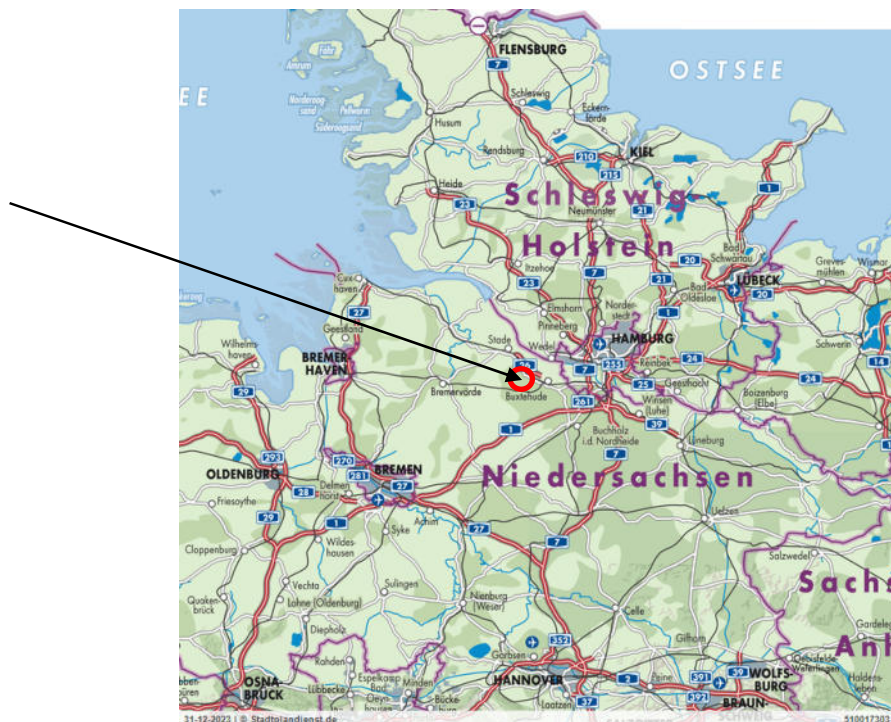
Allgemein – Samtgemeinde Horneburg mit Nottensdorf

Die Samtgemeinde Horneburg liegt zwischen Buxtehude und Stade und gehört zur Metropolregion Hamburg. Sie wurde 1971/72 gegründet und besteht aus den Mitgliedsgemeinden Agathenburg, Bliedersdorf, Dollern, dem Flecken Horneburg und der **Gemeinde Nottensdorf**.

Zentraler Ort und Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist in Horneburg. Die wirtschaftliche Struktur der ursprünglich landwirtschaftlich orientierten Gemeinde wird heute durch den Handel und das Handwerk sowie von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Horneburg bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Städte / Gemeinde (Demografietyt 9) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Horneburg/Nottensdorf



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

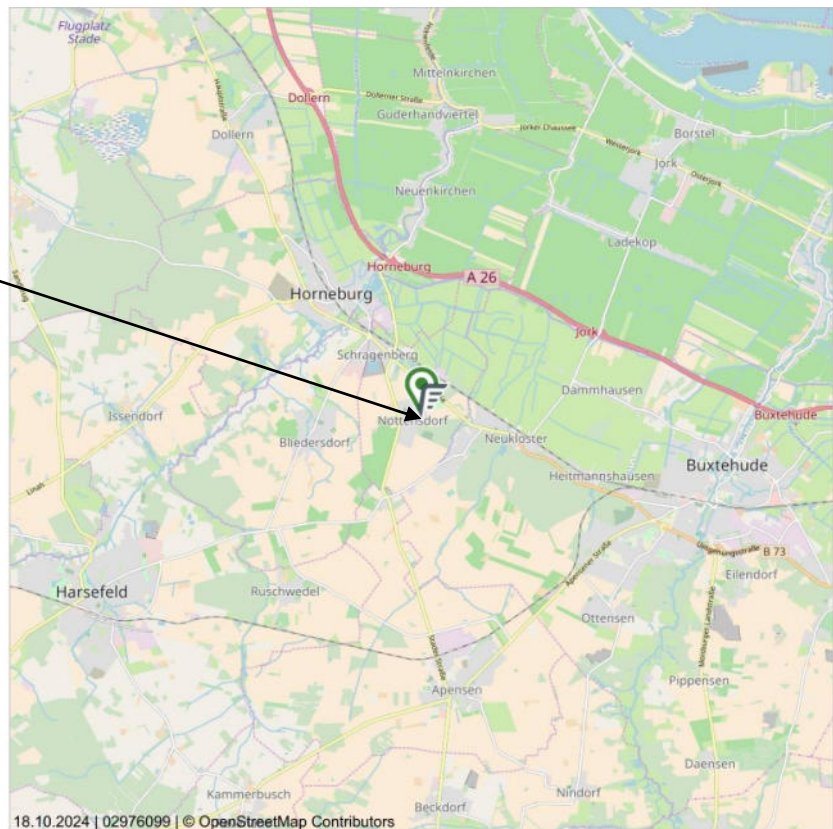
- Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in Nottensdorf vorhanden.
- Der Bahnhof von Horneburg (S-Bahn / Regionalverkehr) befindet sich rund 4 km entfernt.
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1 (Hamburg-Bremen) rund 23 km und die A 26 (Stade-Hamburg / Teilstück) rund 4 Kilometer entfernt.
- Die Bundesstraße 73 (Hamburg-Cuxhaven) verläuft in rund 500 Meter Entfernung.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 52 bzw. 88 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Am Walde“ im Randbereich der Gemeinde Nottensdorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern geprägt. Die Entfernung zum Samtgemeindezentrum von Horneburg beträgt rund 4 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Am Walde 4, Nottensdorf



© on-geo-de 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstücksteil mit dem Bewertungsobjekt befinden sich eine Garage und ein Kfz-Stellplatz im Zufahrtsbereich der Garage. Im öffentlichen Straßenraum („Am Walde“ und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Nottensdorf, sonst in Horneburg und der Hansestadt Buxtehude vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Am Walde“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets von Nottensdorf. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

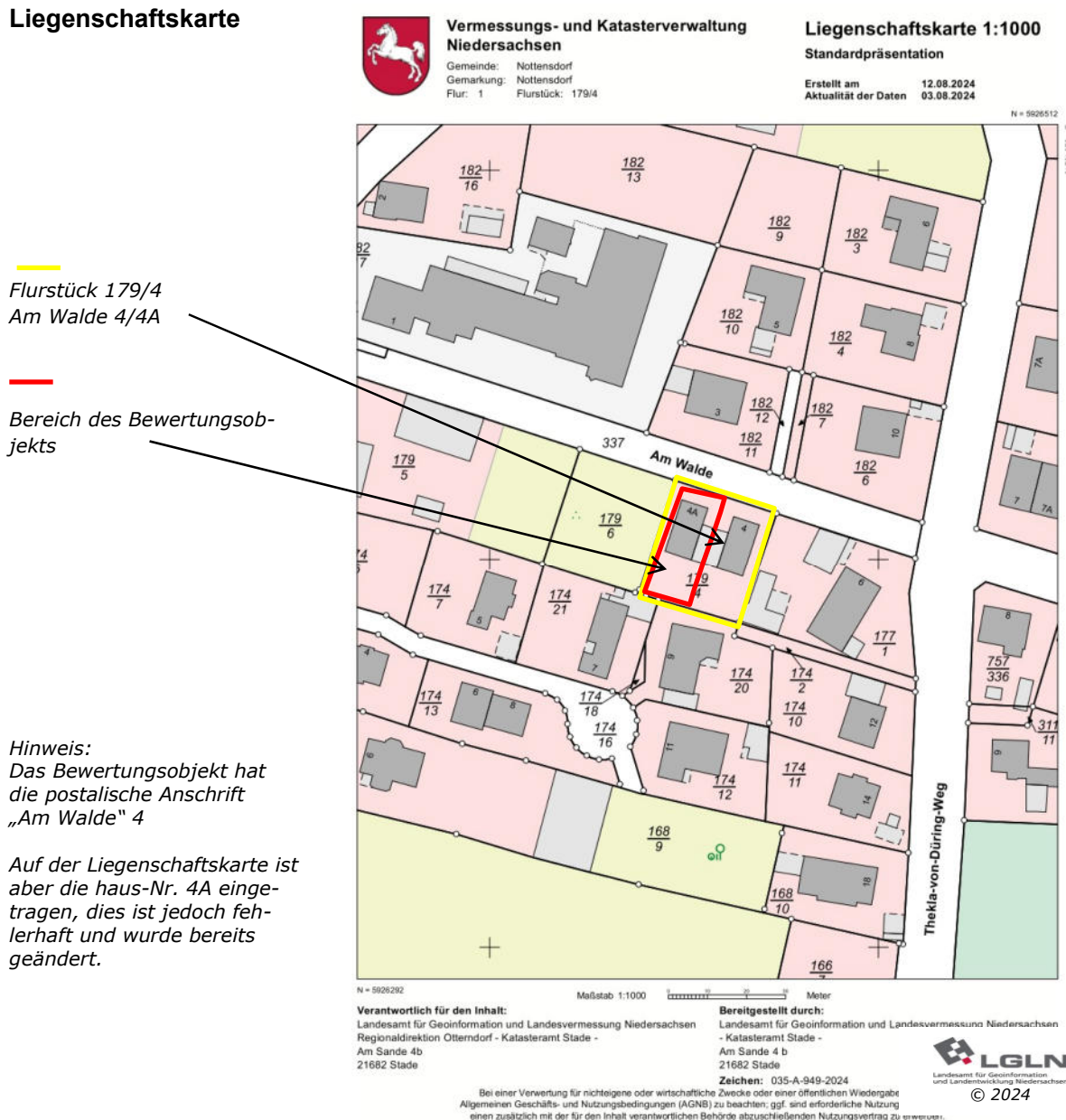
- Wohngebiet im östlichen Bereich von Nottensdorf
- normale Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 825 m² (MEA ½ Anteil)**Zuschnitt/e** Regelmäßig / rechteckig**Topographie** Überwiegend eben, oberhalb des Straßenniveaus**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 Stade vom 15.08.2024 bestehen für das Grund-/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grund-/Flurstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt 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

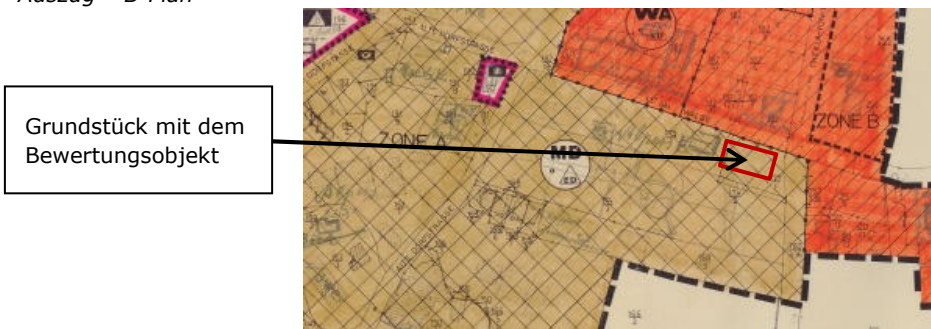
Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Unterlagen in der Bauakte, Internetplattform des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne)), besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 14 „Ortskern“, 2. Änderung vom 09.03.2023) mit folgenden Festsetzungen:

- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- o offene Bauweise
- E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- Es bestehen textliche Festsetzungen in Bezug auf die Anzahl der Wohnungen je Gebäude in Verbindung mit der erforderlichen Grundstücksgröße

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 Abs. 1 BauGB.

Auszug – B-Plan



Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade wurden mir folgende Unterlagen digital übersandt (14.08.2024):

- Nr. 63-55-02469/20 vom 05.08.2020 – Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE
- Nr. 63-55-03908/20 vom 28.10.2020 – Nachtrag zur Baugenehmigung (63-55-02469/20) – Änderung des Dachgeschosses

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt und speziell die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 14.08.2024 sind auf dem Grundstück/Flurstück mit dem Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks/Flurstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

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 Gegebenheiten

Gemäß den schriftlichen Auskünften der zuständigen Sachbearbeiter bei der Verwaltung der Samtgemeinde Horneburg (21.08.2024) und des Abwasserzweckverbandes Untere Elbe (HSE) vom 13.08.2024, waren/sind am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB / dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind/waren in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird vorausgesetzt, dass an dem Wertermittlungsstichtag 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

Erschließung

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Am Walde“) an und wird verkehrstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße verläuft / erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt kann als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) eingestuft 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 sind.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts waren/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 06.08.2024 insgesamt zwei Eintragungen vorhanden, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

lfd.-Nr. 2 - Auflassungsvormerkung für zwei Berechtigte

lfd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 2/24)

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁴

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. **Hierzu wird seitens des Gerichts, insbesondere in Bezug auf die Auflassungsvormerkung, am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vorgetragen.** Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu er-

⁴ vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

mitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁵

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den beiden Eintragungen jeweils um sogenannte „Sperrvermerke“. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Eintragungen bei einem Verkauf gelöscht, so dass beide Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten.

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein noch nicht fertig gestelltes Wohngebäude (Doppelhaushälfte). Der Baubeginn erfolgte im Jahr 2021. 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 Gebäude des Bewertungsobjekts kann, nach einer erfolgten Fertigstellung, davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baubeginns und den Rechtsvorschriften am Tag der Erteilung der Baugenehmigung, die rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten wurden.

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

⁵ Wie vor -, Seite 641 ff

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

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁶.

Miet- und Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt (Wohngebäude/Garage) wurde am Wertermittlungstichtag, aufgrund des Bauzustandes, nicht genutzt.

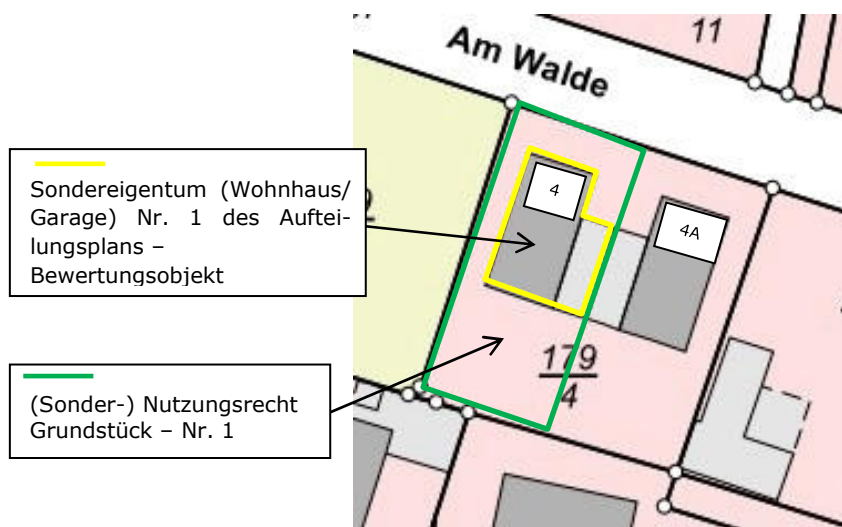
Nachbarrechte

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 dem Liegenschaftsbuch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung / Sondernutzungsrechte, etc.

Gemäß Einsichtnahme in die Teilungserklärung (Bewilligung vom 23.11.2020) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Buxtehude, besteht für das Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ an dem Grundstück und dem gemeinschaftlichen Eigentum, das mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist. Insgesamt wurden 2 Sondereigentumsrechte (Doppelhaushälften mit je einer Garage) begründet. Den Sondereigentumsrechten (Doppelhaushälfte) sind jeweils noch Sondernutzungsrechte an dem Grundstück zugeordnet.



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

Die rechtlichen Regelungen der Miteigentümer untereinander entsprechen den üblichen Regelungen. So sind u. a. folgende Vereinbarungen getroffen: (auszugsweise)

- III/1 Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung verzeichneten Einheiten sowie die zu diesen Räumlichkeiten gehörenden Bestandteile der Gebäude, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne, dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird.
Zum Sondereigentum gehören nicht die konstruktiven Teile des Gebäudes
- III/2 Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (Innenverhältnis) kann jeder Wohnungseigentümer über seine Wohnung (Doppelhaushälfte so verfügen, als wäre eine Realteilung des Grundbesitzes vorgenommen worden.
Bauliche Maßnahmen, durch die die andere Doppelhaushälfte oder die äußere Gestaltung des Wohngebäudes insgesamt berührt werden (z. B. Außenanstrich, Dachziegel, Außenklinker, Fenster) bedürfen der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers, mit Ausnahme des Anbaus oder Ausbaus eines Wintergartens und/oder der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen.
- V/4 Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum sowie seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums ordnungsgemäß instand zu halten. Das gilt auch für die Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Anschluss an die jeweiligen Hauptleitungen bzw. an eine gemeinsame Leitung. Die Kosten einer gemeinsamen Leitung werden zu gleichen Anteilen geteilt.
- II/2 Die Errichtung eines Fahrrad- und Geräteschuppens, des Anbaus oder Ausbaus eines Wintergartens und/oder einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen oder von Kfz-Stellplätzen ist vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigung gestattet.
- V/2 Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die zu seinem Sondernutzungsbereich gehörende Grundstücksfläche auf seine Kosten ab-/einzuzäunen, an der Grenze zu dem anderen Sondernutzungsbereich des anderen Wohnungseigentümers jedoch nur mit einem Zaun mit einer Höhe von max. 1,80 m.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Bescheinigung/en nach dem Wohnungseigentumsgesetz (Abgeschlossenheitsbescheinigung - § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG) für die Sondereigentumsrechte, wurden vom Landkreis Stade am 13.11.2020 (Nr. 63-10-04168/20 erteilt.

WEG-Verwaltung

Eine Verwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist, gemäß den durchgeführten Recherchen, nicht bestellt.

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 Person/en, von Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. **Wie bereits ausgeführt, ist das Gebäude noch nicht fertig gestellt. Dies betrifft den Innenbereich der Gebäude, die Fassade, die Dacheindeckung/-entwässerung und die Außenanlagen.**

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/konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	2020/2021 – ursprünglicher Baubeginn
Wohneinheit/en	1 Stück
Baukonstruktion	- Doppelhaushälfte in Massivbauweise (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, teilweise ausgebauter Dachraum/Spitzboden) - Fundamente / Sohle in Stahlbetonausführung - Einschaliges Außenmauerwerk; Außenwandaufbau: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Verblendriemchen (noch nicht fertig gestellt) (innen → außen) - Innenwände in Kalksandstein-/Gasbetonmauerwerk oder Leichtbauweise - Geschossdecken (EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Dämmung, Estrich und Oberbelag, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Trockenbauverkleidung (Innenbereich) - Sattel-/Spitzdachkonstruktion/en mit Dachziegeleindeckung (glasiert), Flachdachgaube (seitlich), Dachflächenfenster mit äußerer Beschattung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung (nicht fertig gestellt)
Außenanlagen	- Massive Trennwand im zukünftigen Terrassenbereich - Zuwegungen/Zufahrt nicht fertig gestellt - Sonstige Außenanlagen nicht fertig gestellt

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



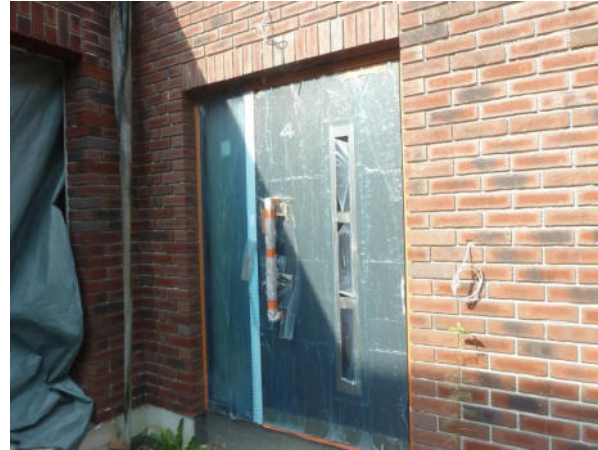
rückwärtige Ansicht



seitliche Ansicht



Gebäudeeingangsbereich



Zufahrt Garage



Zukünftige Terrasse/Gartenbereich



Zufahrt





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• Verputzt/Trockenbauverkleidung – ohne Wandbeläge • sanitäre Bereiche (Bäder/WCs, etc.) ohne Fliesen-Belag, • Küche: Fliesenschild vorhanden
Decken / Dachschrägen	• Erdgeschoss: verputzt/Trockenbauverkleidung • Dachgeschoss: verputzt/Trockenbauverkleidung
Bodenbeläge	• Erdgeschoss: Roh-Belag (Estrich) • Dachgeschoss: Roh-Belag (Estrich)
Innentreppen	• geschlossene, geradläufige massive Treppe (Roh-Belag), Metall-Brüstungsgeländer im Dachgeschoss
Fenster /-türen	• Kunststoffrahmenkonstruktion mit Dreischeibenverglasung, Vorrüstung für Außenrollläden, Schiebeelement (EG/Terrasse), Querriegel der bodentiefen Fenster im Dachgeschoss, Dachflächenfenster in Kunststoffrahmenkonstruktion
Türen	• Einflüglige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung und festem Seitenteil, Einflüglige Nebeneingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profölfüllung • Innentüren nicht vorhanden
Sanitärbereiche	<u>Erdgeschoss</u> • Rohinstallation (ohne Sanitärobjekte, WC, Waschbecken, etc.) <u>Dachgeschoss</u> • Rohinstallation (ohne Sanitärobjekte, WCs, Bade-/Duschwannen, etc.)
Haustechnik	• Wärmepumpe (technisches Gerät nicht vorhanden/installiert) • Fußbodenheizung (EG/DG) technische Installation vorhanden • Rohinstallation der technischen Einrichtung (Leitungen, etc.) • Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) nicht vorhanden • Elektrische Unterverteilung / Absicherungen nicht vorhanden • Einbauküche nicht vorhanden • Sektionaltor (Garage) nicht vorhanden

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts wurde durch den Eigentümer bzw. den anwesenden Personen am Tag der Ortsbesichtigung mündlich erteilt.

Wohnzimmer (EG)	Küchenbereich (EG)
Hauswirtschaftsraum	Treppe (EG/DG)
Zimmer (DG)	Zimmer (DG)
Bad/WC I	Flur/Treppenbereich (DG)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude (Wohnhaus/Garage) / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung, wie bereits mehrfach ausgeführt, in einem nicht fertig gestellten Zustand. Eine Nutzung war am Wertermittlungstichtag noch nicht möglich.

Die Fassade, Dacheindeckung (Gebäudehülle), die Außenanlagen im Außenbereich sowie die technische Installation, die Wand-, Decken-, Boden-Beläge, die Innentüren und die sanitären Objekte im Gebäudeinnenbereich waren noch nicht fertig gestellt.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen/unterstellt, dass das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, einschließlich der Außenanlagen vollständig fertig gestellt sind. Die für den Ausbau / die Fertigstellung notwendigen Aufwendungen / Kosten werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wertmindernd berücksichtigt.

Diese Kosten werden aufgrund der notwendigen Modellkonformität⁷ des im Rahmen der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Sachwertverfahrens, in Anlehnung an die Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK) 2010 und von Angaben in der führenden Fachliteratur⁸, in Abhängigkeit der Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt.

Folgende Einzelpositionen⁹ werden hierfür berücksichtigt:

- Fertigstellung der Fassade, einschl. der erforderlich Vor-/Abdichtungsarbeiten .20.000 EUR
- Fertigstellung der Dacheindeckung mit Dachentwässerung/en 10.000 EUR
- Fertigstellung der sanitären Anlagen15.000 EUR
- Fertigstellung der technischen Installation (Heizung, Elektrik, etc.).....20.000 EUR
- Fertigstellung der Wand-/Decken-/Boden-Beläge, Innentüren..... 10.000 EUR
- Herstellung der Außenanlagen15.000 EUR
- gesamt..... **90.000 EUR**

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die tatsächlichen Fertigstellungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt.

Erfahrungsgemäß kann der Kostenrahmen 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 für die vorgenannten Maßnahmen von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

⁷ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat

⁸ Vgl. Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage

⁹ Aufgrund der notwendigen Modellkonformität wurden analog zur ImmoWertV die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale (Bauteile) zugrunde gelegt.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung des Landkreises Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, 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. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	- Wohn-/Esszimmer - Küchenbereich - Hauswirtschaftsraum - WC - Flur - Abstellraum	32,94 m ² 13,71 m ² 9,33 m ² 3,92 m ² 10,63 m ² 1,26 m ²	rund 72 m ²
	- Garage - Anstell-/Wirtschaftsraum		18,51 m ² 11,08 m ²
Dachgeschoss	- Schlafzimmer - Zimmer - Zimmer - Bad/WC - Flur - Ausbau (Zimmer WC, etc.)	19,24 m ² 11,47 m ² 10,28 m ² 8,91 m ² 10,77 m ² 18,70 m ²	rund 79 m ²
Dachraum	Teilweise ausgebaut	ohne Ansatz	
Wohnfläche gesamt		rund 151 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 30 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 151 m² und die Nutzfläche rund 30 m². Es handelt sich um Fertigmaße (WoFIV). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

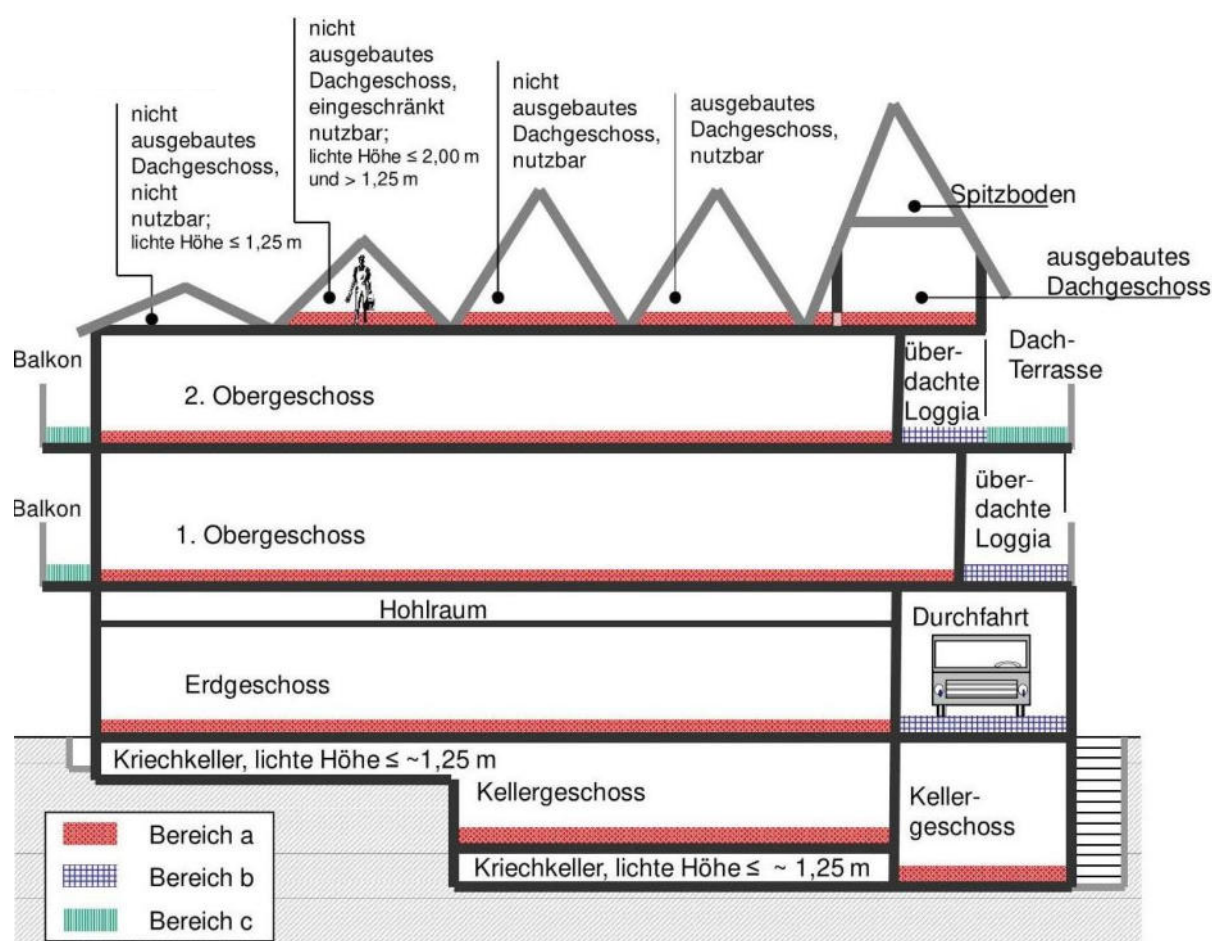
Brutto-Grundfläche (BGF)

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 gemäß ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:¹⁰

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

Dachgeschoss		
		
≤ 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:

Erdgeschoss:	ca.	127 m ²
Dachgeschoss:	ca.	127 m ²
gesamt	ca.	254 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 254 m².

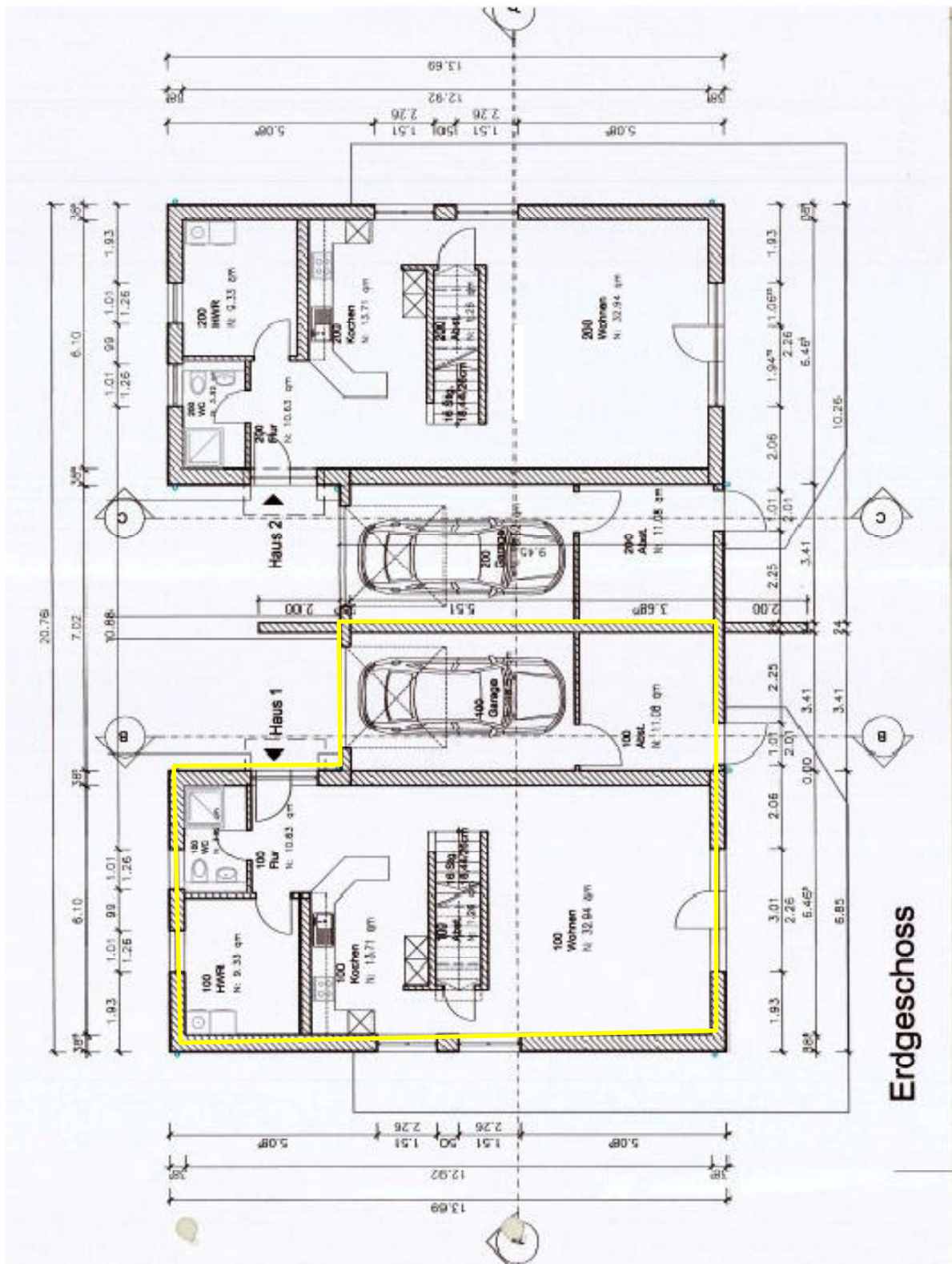
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der teilweise zu Abstellzwecken ausgebaute Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik der SW-RL oben). Für diesen Bereich erfolgt ein Zuschlag beim Ansatz des Kostenkennwerts.
- Als besondere Bauteile, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, muss im vorliegenden Bewertungsfall die Gaube im seitlichen Bereich (DG) berücksichtigt werden.
- Für den Bereich der Garage/Wirtschaftsraum wird auf Grund der geplanten Ausstattung (Estrich, Fußboden-Belag, technische Installation, etc.) kein Abschlag gegenüber dem Wohnteil berücksichtigt

3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Erdgeschoss

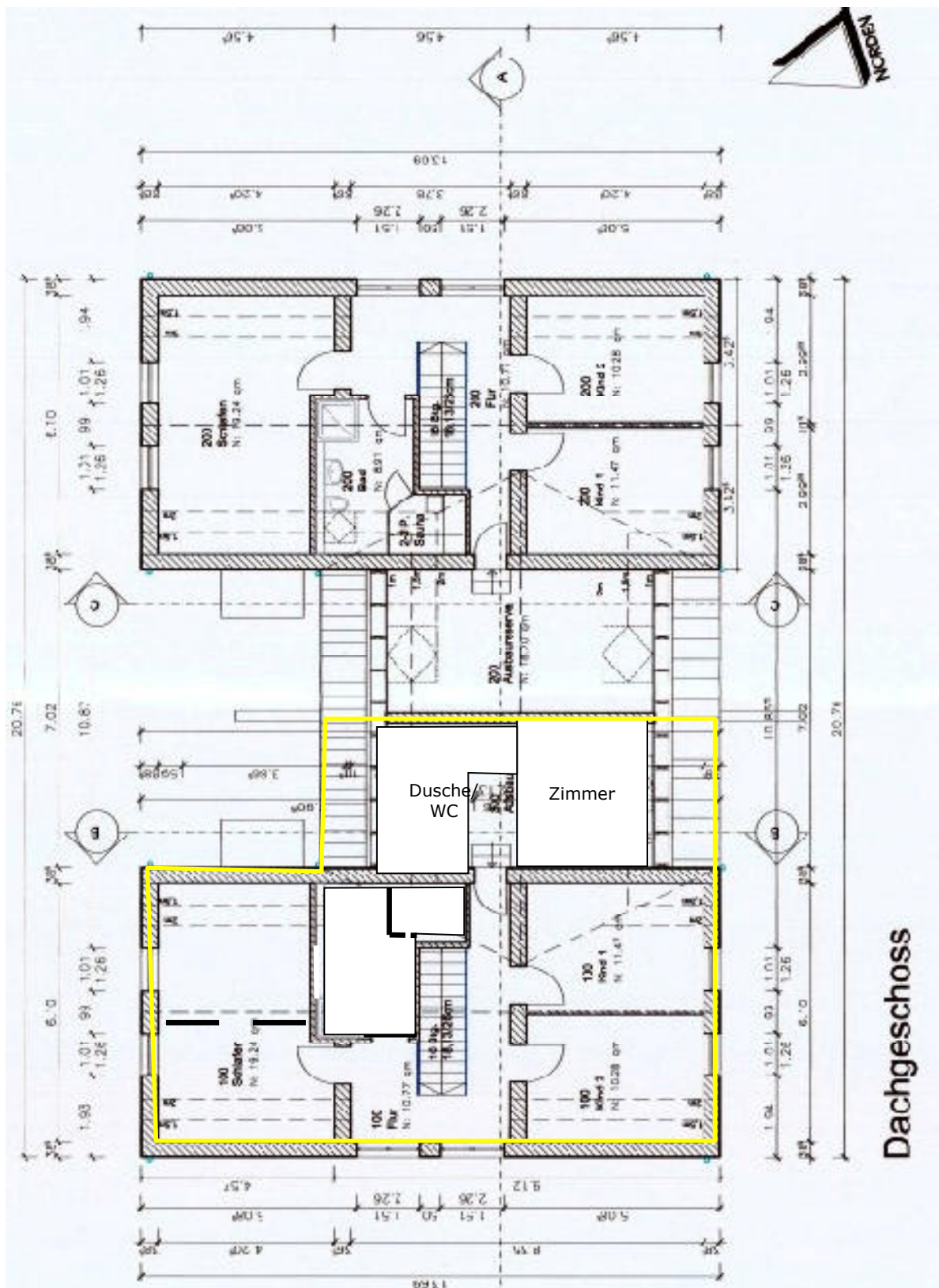
Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss

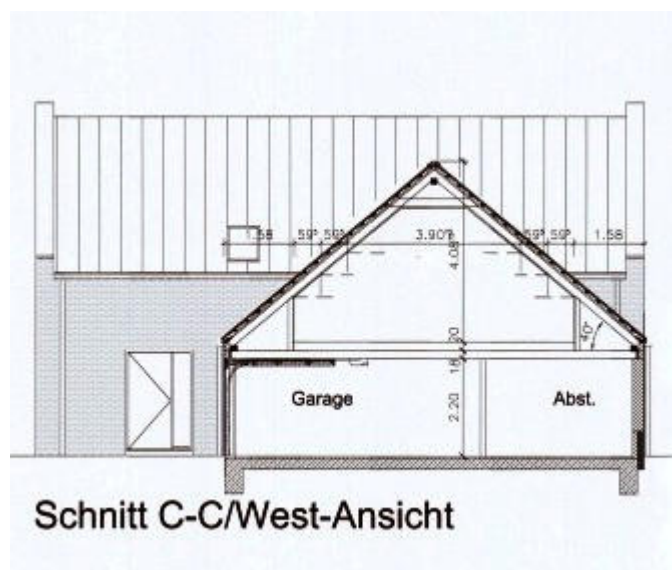
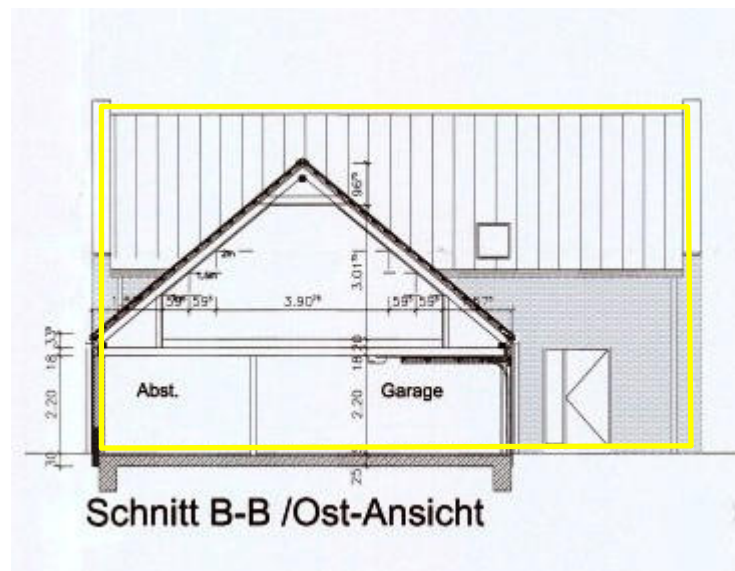
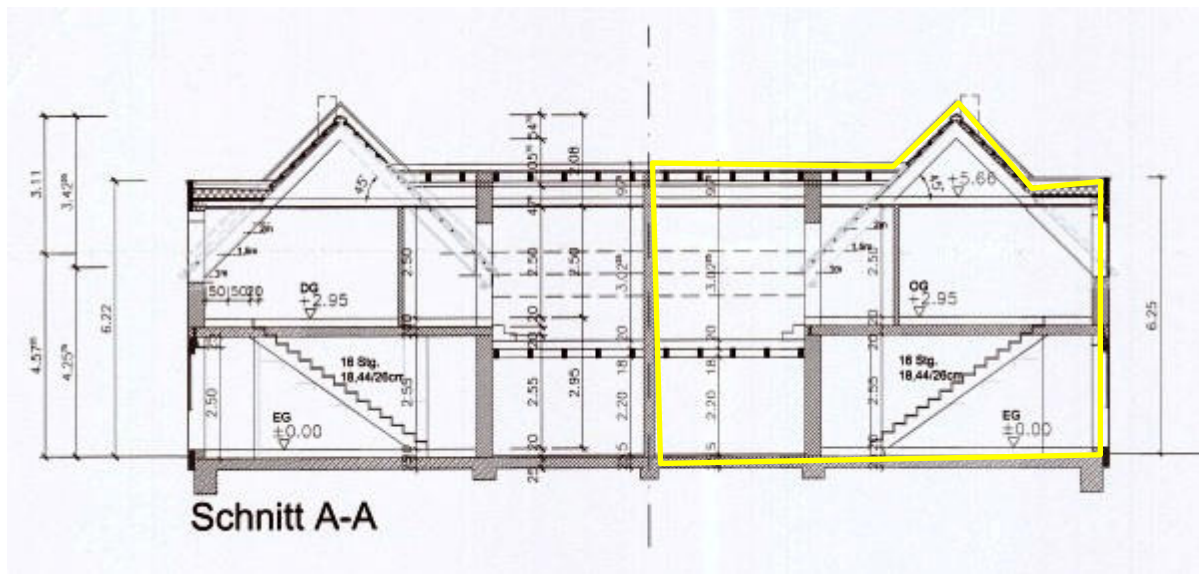
Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitte

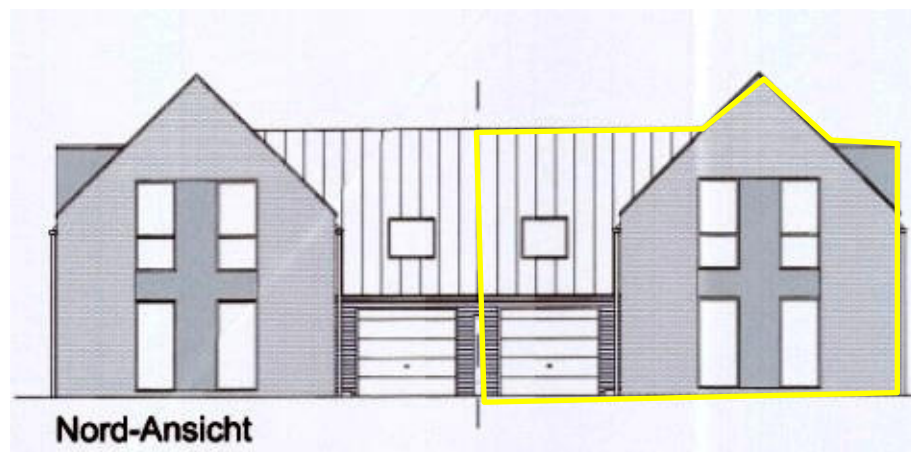
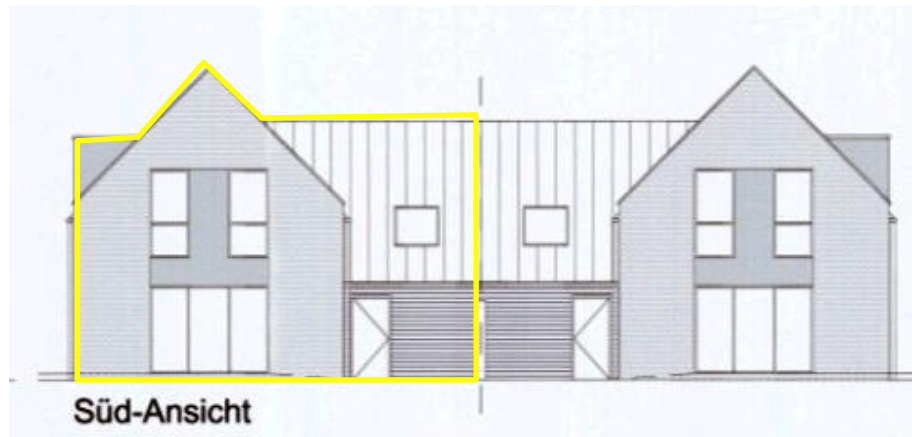
Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten

Sondereigentum Nr. 1 (Bewertungsobjekt)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum (Doppelhaushälfte mit Garage) – Nr. 1 des Aufteilungsplans gelegen in der Straße „Am Walde“ 4 in 21640 Nottensdorf. Es besteht weiterhin ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche.

Mit der Errichtung des Gebäudes des Bewertungsobjekts (Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und teilweise ausgebauter Spitzboden)) wurde ursprünglich im Jahr 2021 begonnen. Eine Fertigstellung ist bis zum Wertermittlungsstichtag nicht erfolgt. Die Begründung von Wohnungseigentum (WEG) erfolgte im Jahr 2020. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 2 Sondereigentumsrechten (Doppelhaushälften jeweils mit Garage).

Am Wertermittlungsstichtag war das Gebäude des Bewertungsobjekts (Doppelhaushälfte/Garage) noch nicht fertig gestellt (erweiterter Rohbauzustand) und demzufolge erfolgte keine Nutzung.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungsstichtag den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhaus/Doppelhaushälfte).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte, jedoch auch immer häufiger Renditeabsichten (Vermietung) zu beobachten sind.

Für die Nutzung des Gebäudes/Bewertungsobjekts sind jedoch Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich, die vor einer Nutzung durchgeführt und wertmindernd berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Doppelhaushälften) im Bereich der Samtgemeinde Horneburg mit Nottensdorf und der angrenzenden Hansestadt Buxtehude, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen/durchschnittlichen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der zentralen Lage (Entfernungen zu den Hansestädten Buxtehude und Hamburg („Speckgürtel“)). Risikofaktoren bestehen in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage mit einem stagnierenden Preisniveau) und bezüglich der Fertigstellungskosten des Gebäudes/der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer verzögerten Nutzung (erst nach Fertigstellung möglich).

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

Vorbemerkung zum vorliegenden Bewertungsfall

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die drei in der ImmoWertV normierten Verfahren der Wertermittlung (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergibt sich daraus folgende Konsequenz:

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke (insbesondere Wohnungs- / Teileigentum) nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden /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). Für das Bewertungsobjekt konnten im vorliegenden Fall aber beim örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus zeitnahen und zurückliegenden Kauffällen aus der Kaufpreissammlung recherchiert werden, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Aus diesem Grund kann im vorliegenden Bewertungsfall das unmittelbare Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert (Marktwert) über einen Vergleichsfaktor (indirektes Vergleichswertverfahren) zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungs-/Teileigentum als Hauptbewertungsverfahren an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an der Doppelhaushälfte mit Garage, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Obwohl Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt werden, kommt es doch immer häufiger vor, dass diese unter renditeorientierten Gesichtspunkten (Vermietung) oder vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ von Marktteilnehmern erworben werden. Auch insofern liegt also dem durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer ein Ertragswertdenken nicht fern.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäuser bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Bei der Bewertung von Son-

dereigentum ist es allerdings im Normalfall völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.¹¹

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Sondereigentum aber um eine Doppelhaushälfte (Einfamilienwohnhaus mit Garage). Es ist also möglich, die Gebäude / baulichen Anlagen der Sondereigentumsrechte unabhängig voneinander zu bewerten.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/ Betriebseinrichtung) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

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

¹¹ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage Reguvis Verlag 2023, V- Seite 2.430 Rnd.-Nr. 79

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex (Anpassung/Veränderung der Baupreise)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung)
- Bodenwert/-anteil
- 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 Modellkonformität¹² bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts fertig gestellt/nutzbar und keine Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten/Aufwendungen für die Maßnahmen 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
+	Bodenwertanteil
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des/r bebauten Grundstücks/e)
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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Anwendungshinweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

¹² 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/Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
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	1325	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 Standardstufe 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 Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,3	0,7	
Dach				0,9	0,1
Fenster und Außentüren				1,0	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,6	0,3	0,1
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen				1,0	
Heizung				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung				1,0	
Kostenkennwerte - Typ 2.21	740 EUR/m ²	825 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.140 EUR/m ²	1.425 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	249 EUR/m ²	0,85
Dach	15 %	175 EUR/m ²	0,62
Fenster und Außentüren	11 %	125 EUR/m ²	0,44
Innenwände und -türen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	116 EUR/m ²	0,39
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	103 EUR/m ²	0,36
Heizung	9 %	115 EUR/m ²	0,41
Sonstige technische Ausstattung	6 %	68 EUR/m ²	0,24
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.102 EUR/m²	3,78

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 1.102 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sehen Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den teilweisen Ausbau des Dachraumes zu Abstellzwecken wird ein Zuschlag des Kostenkennwerts in Höhe von 5 EUR/m² BGF angesetzt.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der 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)¹³ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 09.2024 = 129,4
- NHK am Wertermittlungstichtag: 129,4/70,9 = 1,825

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich mit den Eingangswerten und der in der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	1.102 EUR/m ²
+ Zuschlag teilweiser Ausbau des Dachraums	5 EUR/m ²
= Angepasster Ausgangswert	1.107 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,825
= Endgültiger Kostenkennwert	2.020 EUR/m ²

¹³ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (254 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	2.020 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	254 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	513.080 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Als besondere Bauteile / besondere bauliche Anlagen/Einrichtungen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche oder dem Kostenkennwert enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Gaube 8.000 EUR
gesamt 8.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁴ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,825 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	513.080 EUR
+ Besondere Bauteile	8.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	521.080 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungstichtag rund 521.080 EUR.

¹⁴ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderung und 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 ältere Bestandsgebäude zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, geringere Restnutzungsdauern aufweisen. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde mit dem Bau des Gebäudes (Doppelhaushälfte mit Garage) in den Jahren 2020/2021 begonnen, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht fertig gestellt.

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 wurde mit dem Bau des Gebäudes in den Jahren 2020/2021 begonnen. Eine Fertigstellung war am Wertermittlungstichtag noch nicht erfolgt. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁵:

„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, aufgrund des Umstandes, dass das Gebäude am Wertermittlungstichtag noch nicht fertig gestellt war, auf **rund 70 Jahre** geschätzt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 70 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes mit 2024.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 70 Jahre} = \text{Alter: 0 Jahre}$$

$$2024 - 0 = 2024 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{16}$$

¹⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁶ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Für den Umstand, dass einige Bauteile am Wertermittlungstichtag bereits ein Alter von mehr als 3 Jahren aufwiesen, erfolgt eine Berücksichtigung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)- Kapitel 4.2.9 – Seite 40.

Alterswertminderungsfaktor

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 70 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 1,0 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 0 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	521.080 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	1,00
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	521.080 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 521.080 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. folgende 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 (Größe des Sondernutzungsrechts), 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 13.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR

4.2.5 Bodenwert/-anteil

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, 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.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von 825 m² auf, der Anteil des Bewertungsobjekts beträgt ½. 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): 170 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Grundstücksgröße: 800 m²

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

Der Bodenrichtwert stimmt in den wesentlichen Einflussmerkmalen mit denen des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt überein, so dass der Bodenrichtwert ohne zusätzliche Anpassung für die Ableitung des Bodenwertanteils des Bewertungsobjekts herangezogen werden kann. Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	170 EUR/m ²	
x Größe Gesamtgrundstück	825 m ²	
= Bodenwert (gesamt)	140.250 EUR	
x Anteil des Bewertungsobjekts	1/2	
= Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts	70.125 EUR	
		70.000 EUR

Der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 70.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	521.080 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	1,00
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	521.080 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	17.000 EUR
+ Bodenwertanteil	70.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	608.080 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 608.080 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 310 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	107 m ²
Bodenrichtwertniveau	180 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	38 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1989	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	313 m ²	Brutto-Grundfläche	204 m ²

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 608.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus (170 EUR/m²) ein Sachwertfaktor von rund 0,95 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁷.

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.

Der Immobilienmarkt innerhalb in der Samtgemeinde Horneburg mit Nottensdorf und der angrenzenden Hansestadt Buxtehude kann aufgrund der Nähe zur Hansestadt Hamburg am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen (Nachfrage/Angebot) eingestuft werden, wobei eine Kaufzurückhaltung und Stagnation der Kaufpreise am Wertermittlungsstichtag zu verzeichnen war.

Folgende objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

positiv

- Doppelhaushälfte mit einer normalen Grundstücksgröße (Sondernutzungsrecht)
- Garage vorhanden

negativ

- Ideelle Teilung (WEG), kein Volleigentum

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Höhe von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Faktoren, insbesondere die Marktsituation stärker einzuordnen sind und die positiven Faktoren überlagert werden.

¹⁷ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2024/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2024

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	608.080 EUR
x Sachwertfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	547.272 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 547.272 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 Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen, einschl. der Außenanlagen berücksichtigt werden.

Hierzu verweise ich zunächst auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1 – Seite 19 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt untergliedern sich die Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen wie folgt:

- Fertigstellung der Fassade, einschl. der erforderlich Vor-/Abdichtungsarbeiten .20.000 EUR
- Fertigstellung der Dacheindeckung mit Dachentwässerung/en10.000 EUR
- Fertigstellung der sanitären Anlagen15.000 EUR
- Fertigstellung der technischen Installation (Heizung, Elektrik, etc.).....20.000 EUR
- Fertigstellung der Wand-/Decken-/Boden-Beläge, Innentüren.....10.000 EUR
- Herstellung der Außenanlagen und der Hausanschlüsse15.000 EUR
- gesamt.....**90.000 EUR**

Die Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellung des Gebäudes/ der baulichen Anlagen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 90.000 wertmindernd berücksichtigt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Fertigstellungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt.

Erfahrungsgemäß kann der Kostenrahmen 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 für die vorgenannten Maßnahmen von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Verhaltensweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob noch weitere/zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind (evtl. Schäden (Fassade/Dachkonstruktion, etc.)) und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Gebäudes/der baulichen Anlagen durch die Fertigstellungsmaßnahmen, ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Gebäude genutzt werden kann. Zusätzlich muss noch der Umstand berücksichtigt werden, dass einige Bauteile am Wertermittlungstichtag bereits ein Alter von mehr als 3 Jahren aufwiesen.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 15 Prozent ($\hat{=}$ **13.500 EUR**) der Kosten/Aufwendungen für die Fertigstellungsmaßnahmen angesetzt.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	547.272 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Fertigstellungsmaßnahmen	-90.000 EUR
	- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-13.500 EUR
=	Sachwert gerundet	443.772 EUR 443.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 443.000 EUR angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 421 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 170 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (2024) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 3.504 EUR/m² Wohnfläche¹⁸.

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Baujahr	1990
Wohnfläche	110 m ²	Lage (BRW)	170 EUR/m ²
Grundstücksgröße	307 m ²		

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

Wohnfläche (151 m²)..... = 0,85

Grundstücksgröße (fiktiv 412 m²)¹⁹ = 1,03

Korrekturfaktor (pauschal)²⁰ = 1,15

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender (indirekter) Vergleichswert:

¹⁸ vgl. GAG Niedersachsen, 2024, Landkreis Stade - Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/reihenhausdoppelhaushaelfte/2024, Werte wurden extrapoliert

¹⁹ ½ Anteil von 825 m²

²⁰ Dieser Korrekturfaktor wird einerseits für den Umstand angesetzt, dass die Obergrenze des Baujahres für die Ableitung des Vergleichsfaktors auf 2020 begrenzt ist (Bewertungsobjekt 2024) und für die Garage mit Abstellraum, da diese nicht in der Wohnfläche enthalten ist/sind.

Vorläufiger Vergleichsfaktor	3.504 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,85
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,03
x Korrekturfaktor (pauschal)	1,15
= Angepasster Vergleichsfaktor	3.528 EUR/m ²
x Wohnfläche	151 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	532.715 EUR
x Marktanpassung ²¹	1,0
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	532.715 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Kosten für die Fertigstellungsmaßnahmen	-90.000 EUR
- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-13.500 EUR
= Vergleichswert gerundet	429.215 EUR 429.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 429.000 EUR und liegt rund 14.000 EUR ($\approx$ rund 3 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (443.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/ objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

²¹ Aufgrund der Aktualität der veröffentlichten Vergleichsfaktoren ist keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt (Wohngebäude/Garage) wurde am Wertermittlungstichtag, aufgrund des Bauzustandes, nicht genutzt.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften und den gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb im Bereich des Bewertungsobjekts geführt wurde.

c) Sind Maschinen / Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden?

Es sind/waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden. In dem Gebäude des Bewertungsobjekts befanden sich teilweise Baumaterialien und technische/s Geräte/Zubehör, welche für eine Fertigstellung vorgesehen sind. Ob diese Materialien/Geräte jedoch funktionstüchtig und auch vollzählig sind, kann nicht abschließend beurteilt werden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung²².

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 15.08.2024 bestehen für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 14.08.2024 sind auf dem Grundstück mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Wer ist WEG-Verwalter?

Eine WEG-Verwaltung gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht vorhanden. Die Sondereigentumsrechte (Doppelhaushälften) werden durch die jeweiligen Eigentümer selbst verwaltet, unterhalten, etc.

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

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 ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück - verbunden mit dem Sondereigentum (Doppelhaushälfte mit Garage) und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten in der Regel auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungsstichtag, angepasst. Der Bodenwertanteil des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wurden mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet. Die Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen für die Fertigstellung des Gebäudes/der baulichen Anlagen und der Risikofaktor in Bezug auf die Maßnahmen wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG), des Bewertungsobjekts – ½ Miteigentumsanteil an einem Grundstück - verbunden mit dem Sondereigentum (Doppelhaushälfte mit Garage) und dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche – jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes, gelegen in der Straße „Am Walde“ 4/4A in 21640 Horneburg - zum Wertermittlungsstichtag 03. September 2024 mit rund

443.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 22. Oktober 2024

