

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Zweifamilien-
wohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstell-
bereichen und einem Unterstand

Adresse: Neue Straße 4
21702 Ahlerstedt / Kakerbeck

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 5/21

Wertermittlungstichtag: 27. Oktober 2021

Verkehrswert/Marktwert: rund 285.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.3.1 Wichtiger Hinweis zur Situation am Wertermittlungsstichtag	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten.....	9
3.2 Rechtliche Situation.....	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	24
4 Wertermittlung	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2 Sachwertermittlung	26
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.2.2 Alterswertminderung	31
4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen	33
4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	34
4.2.5 Bodenwert	34
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	35
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	36
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	37
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4.2.10 Sachwert	37
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	38
5 Fragen des Gerichts	39
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	40

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 42 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 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 evtl. vorhandene Innenaufnahmen der Wohnungen entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstellbereichen und einem Unterstand
Aufteilung	Teilkeller: Kellerräume, Heizung, Flur/Vorraum Erdgeschoss: 2 separate Wohnbereiche mit diversen Zimmern Dachgeschoss: 2 separate Wohnbereiche mit diversen Zimmern Spitzboden: nicht ausgebaut
Lage / Anschrift	Neue Straße 4, 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht) – 10 K 5/21

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	27. Oktober 2021
Tag des Ortstermins	27. Oktober 2021
Abschluss der Recherchen	29. November 2021

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Zweifamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / wertrelevantes Baujahr	unbekannt / 1967
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	620 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche (überschlägig - Annahme)	414 m ² / 42 m ²
Anzahl der Zimmer	unbekannt
Kfz-Stellplätze (Garagen / Unterstand, Freiplätze)	6 – 7 Stück
Grundstücksgröße	2.102 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	953.765 EUR
Alterswertminderung	735.734 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	218.030 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
Bodenwert	86.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	317.030 EUR
Sachwertfaktor	1,04
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	329.711 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-44.000 EUR
Sachwert	rund 285.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 286.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche) - unbelastet	799 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 285.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, das mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstellbereichen und einem Unterstand bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes konnte nicht abschließend ermittelt werden, aufgrund der ursprünglichen Bauweise aber mit um 1950 angenommen werden. Die Garagen wurden im Zeitraum um 1975/76 errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, durch den/die Eigentümer/in bzw. Familienangehörige selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 5/21
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 29. September 2021
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• 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 bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 27. Oktober 2021 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten die Innenbereiche der Gebäude / baulichen Anlagen nicht besichtigt werden. Der/die Eigentümer/in bzw. eine berechtigte Person war/en nicht anwesend, so dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. der Gebäude erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Buxtehude (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. Oktober 2021 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. November 2021 abgeschlossen.

2.3.1 Wichtiger Hinweis zur Situation am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der COVID-19-Pandemie (Sars-Cov-2) bestanden am Wertermittlungsstichtag (27. Oktober 2021) immer noch Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts im Speziellen, sind noch nicht abschließend bestimmbar, jedoch sind tendenziell (noch) keine wesentlichen (negative) Einflüsse nachweisbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrs-/ Marktwerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Daher ist eine aufmerksame Beobachtung der weiteren Marktentwicklung angeraten.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Kakerbeck - Blatt: 442

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr.: 1
 Gemarkung Kakerbeck
 Flur 2
 Flurstück/e- Nr..... 70/6
 Wirtschaftsart Hof-/Gebäudefläche
 Lage Neue Straße 4
 Größe 2.102 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 5/21)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 20.09.2021
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 05.10.2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.10.2021
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Bauplanungsabteilung der Verwaltung des Landkreises Stade vom 04.10.2021
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (13.10.2021)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld (Gemeinde Ahlerstedt) in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 04.10.2021
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktberichte /-daten 2021 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

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 11 ff

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:

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. Auflage 2020 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand September 2021, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer · Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Werner Verlag 2017
- Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe / Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Petersen/Schnoor/Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, BOORBERG 2018
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber; Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtsschutz

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Stade	
Samtgemeinde	• Harsefeld	
Gemeinde	• Ahlerstedt	
Einwohner Samtgemeinde	• rund 22.607	
Ahlerstedt	• rund 5.550	(Quelle; komsis.de - Stand 31.12.2020)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrumca. 78 km	} Verkehrswege
	• Bremenca. 87 km	
	• Stadeca. 22 km	
	• Buxtehude.....ca. 22 km	
	• Harsefeldca. 6 km	

Allgemein – Samtgemeinde Harsefeld mit Ahlerstedt/Kakerbeck

Die Samtgemeinde Harsefeld liegt im südlichen Teil des Landkreises Stade und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Sie wurde im Jahre 1972 im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform gebildet und besteht aus dem Flecken Harsefeld und den Gemeinden **Ahlerstedt**, Bargstedt und Brest. Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde ist in Harsefeld. Die Gemeinde Ahlerstedt besteht aus dem Hauptort Ahlerstedt, Ahrensmoor, Ahrenswohld, Bokel, **Kakerbeck**, Oersdorf, Ottendorf und Wangersen.

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinderegion wird überwiegend durch die Landwirtschaft, von kleineren und mittelständigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes, dem Handel sowie der Logistik- und Dienstleistungsbranche geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Harsefeld (mit Ahlerstedt) bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 8) eingestuft / prognostiziert.

Großräumiger Übersichtsplan

Ahlerstedt / Kakerbeck



© Stadtplandienst. de 2021

Verkehrsanbindung

- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) in Kakerbeck vorhanden und fußläufig erreichbar
- Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Harsefeld (EVB) mit Anschluss nach Buxtehude, dort Anschluss an die S-Bahn, „Start“ nach Hamburg, Cuxhaven bzw. Stade
- Die nächstliegende Bundesautobahn ist die A 1 (Hamburg-Bremen), ca. 20 Kilometer entfernt
- Der Flughafen Hamburg befindet sich rund 87 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Neue Straße“ im Randbereich des Ahlersteder Gemein-
details Kakerbeck, mit einer gemischten Umgebungsbebauung (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, land-
wirtschaftliche Hofstelle).

Örtlicher Übersichtsplan

Neue Straße 4
Ahlerstedt / Kakerbeck



© Stadtplandienst.de 2021

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich insgesamt drei Garagen und Kfz-Abstell-
möglichkeiten im linksseitigen Bereich des Wohngebäudes (Unterstand/Freiplätze). Die Doppelga-
rage im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur über die Rasenfläche erreichbar. Im öffentlichen
Straßenraum („Neue Straße“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle
-, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Ahlerstedt, Harsefeld und weitläufiger in
Stade bzw. Buxtehude ausreichend vorhanden.

Immissionen

Bei der „Neue Straße“ handelt es sich um eine innerörtliche Durchgangsstraße (K 47) mit einer nor-
malen / geringen Verkehrsfrequenz. Störende Immissionseinwirkungen, die über das Übliche
eines ländlich geprägten Gebiets hinausgehen, konnten während des Ortstermins nicht festgestellt
werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

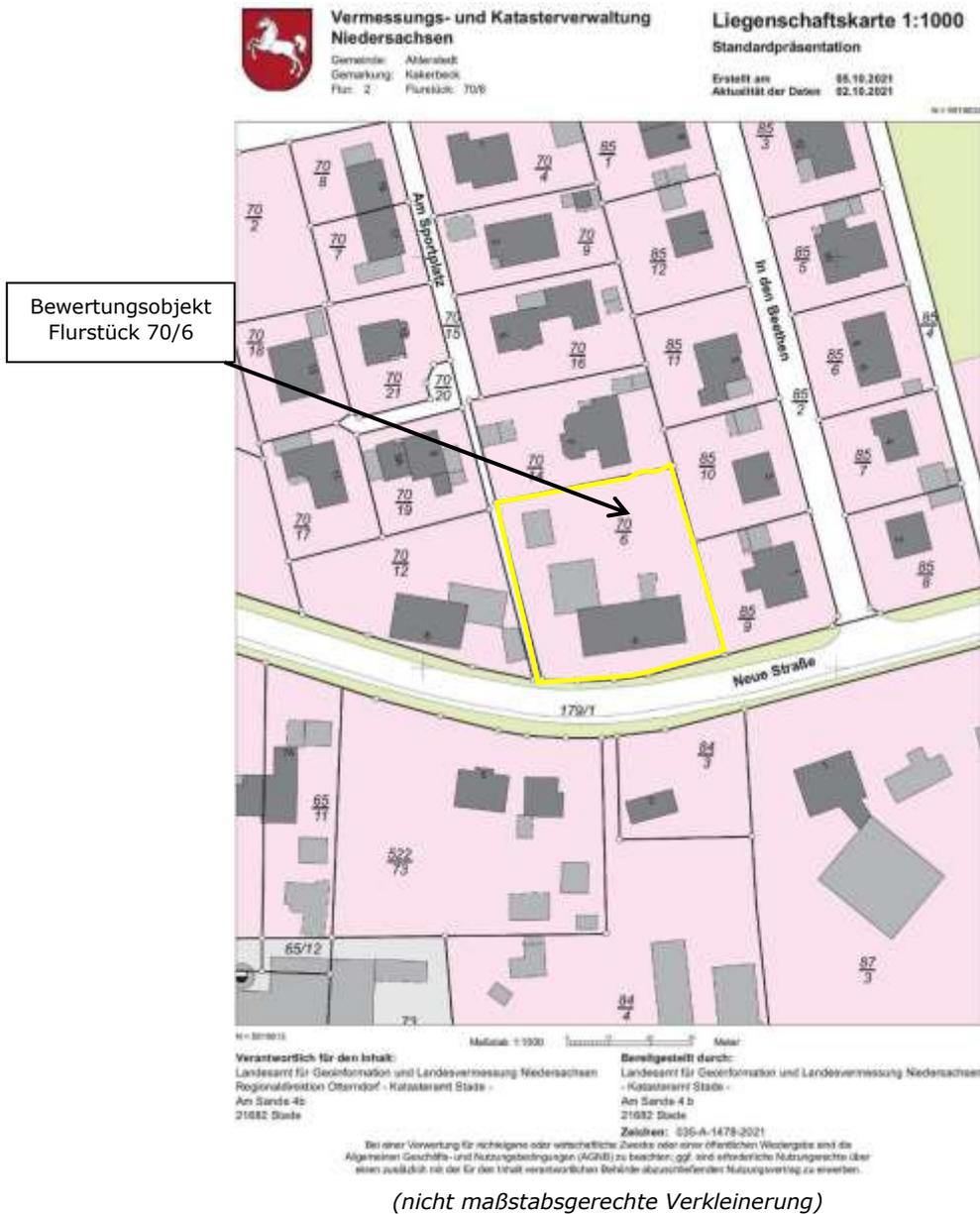
- ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer gemischten Umgebungsbebauung
- ländlich geprägte Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht festgestellt werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte



- Grundstücksgröße** 2.102 m²
- Zuschnitt/e** überwiegend regelmäßig / winklig
- Topographie** eben, vom Straßenbereich aus geringfügig abfallend

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) 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 Landreises Stade vom 05.10.2021, bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Für das Grundstück liegt zwar ein Eintrag über die (ehemalige) Ansiedlung eines Transportkistenbaus vor, jedoch begründet dieser Eintrag keinen automatischen Verdacht auf Altlasten.

Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

3.2 Rechtliche Situation

Bauplanung-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade vom 04.10.2021, den Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Stade (digitale Bebauungspläne – Metropolregion Hamburg) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade, besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet, der als unbeplanter Innenbereich einzustufen ist. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB.

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (13.10.2021) folgende/r Genehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 313/65 vom 17.02.1965 – Einbau eines unterirdischen Öltank (5.000 Liter)
- Nr. 3717/72 vom 13.12.1972 – Errichtung eines Schwimmbades und einer Garage mit Abstellraum mit Nachtrag:
- Nr. 2952 vom 18.11.1976 – Einbau einer Ölheizungsanlage. Die Schlussabnahme der Maßnahmen (Schwimmbad, Garage, Ölheizung) erfolgte am 23.09.1976
- 3645 vom 11.12.1973 – Einbau eines 10.000 Liter Kunststoff-Erdtanks
- Nr. 2673 vom 14.10.1976 – Neubau einer Garage. Die Schlussabnahme erfolgte am 25.05.1978

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes waren in der Bauakte nicht vorhanden. Weiterhin waren auch keine Unterlagen für den Unterstand (linksseitiger Grundstücksbereich) und eine Überdachung im Terrassenbereich (rückwärtig) vorhanden.

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungsrechtlichen Anforderungen entsprechen und am Wertermittlungstichtag ein sogenannter Bestandsschutz unterstellt werden kann, das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes wird mit um 1950 unterstellt.

Der örtliche Grundstücksmarkt reagiert bezüglich des theoretischen Erfordernisses von Baugenehmigungen für die vorgenannten baulichen Anlagen oder auch der möglichen Notwendigkeit von Rückbauten, weitgehend unsensibel. Daher berücksichtige ich in diesem Gutachten evtl. erforderliche (nachträgliche) Baugenehmigungskosten nicht explizit, sondern würdige diesen Umstand, d. h., das Risiko, ob in Zukunft nachträgliche Baugenehmigungen notwendig bzw. erhoben werden, innerhalb der Marktanpassung (Sachwertfaktor (vgl. Kapitel 4.2.7 Seite 36) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV)).

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass zugunsten des Bewertungsobjekts keine (begünstigten) Baulasten auf den Nachbargrundstücken vorhanden / eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Samtgemeinde Harsefeld vom 04.10.2021, sind/waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück des Bewertungsobjekts mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine anderen Beiträge / Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war / ist gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 20.09.2021 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 5/21) vom 23.08.2021 – dieser Eintrag ist generell nicht wertrelevant eingetragen. Weitere Eintragungen sind / waren nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen (Straßen-)Bereich (Neue Straße) an und wird verkehrstechnisch (Zuwegung/Zufahrt) von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese/n Straße / Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) in Verbindung mit dem (neuen) Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1950 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit ausgebaut / modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Verbindung mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) schreiben vor, 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.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (bei Verkauf, Neuvermietung) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“, in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen², spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/ war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Seit dem Jahr 2015 kann gemäß den Auswertungen der Untersuchungen jedoch beobachtet werden, dass die energetischen Faktoren eines Gebäudes einen stärkeren Einfluss bei der Kaufpreisfindung/-gestaltung bilden, auch wenn gerade in den Ballungszentren und den sogenannten „Speckgürteln“ der Metropol-Regionen, durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien, die energetischen Einflussfaktoren wieder in den Hintergrund treten bzw. als nachrangig einzustufen sind.

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis (GEG) erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des unterstellten ursprünglichen Baujahres in Verbindung mit den durchgeführten Maßnahmen, der Bauweise und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter/- durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.³

Mietverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, waren der/die Eigentümer/in bzw. eine vertretungsberechtigte Person bei dem durchgeführten Ortstermin nicht anwesend. Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungsstichtag durch den / die Eigentümer/in bzw. Familienangehörige selbst genutzt wurde.

Nachbarrechte

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

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

²„Marktmonitor Immobilien 2014 und 2015“ - Gemeinsame Studien von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

³ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis:

Wie bereits ausgeführt, konnten bei der durchgeführten Ortsbesichtigung die Innenbereiche der Gebäude nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der Innenbereiche beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen 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 wurde nur im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> ursprüngliches Baujahr des Wohngebäudes unbekannt – Annahme um 1950 1976-1978 Errichtung der Garagen mit Abstellbereichen und eines Schwimmbades
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> 2 Stück (Annahme)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> Freistehendes Zweifamilienwohnhaus (Teilkeller, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss und Dachraum/Spitzboden) Fundamente/Sohle in Beton bzw. dem ursprünglichen Baujahr entsprechend Ein- oder zweischaliges Außenmauerwerk, Fassade in Sichtmauerwerk oder mittels Vorhangfassade (Kunststoff) mit Dämmung Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion Geschossdecken in Massivausführung (Teilkeller/Erdgeschoss) oder in Holzbalkenkonstruktion (EG/DG, DG/SPB) mit Zwischensparrendämmung, Estrich und Ober-/Belag Krüppel-Walmdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dachflächenfenster, Dachentwässerung überwiegend in Stahl-/Zinkausführung Massiv gemauerter Schornsteinzug Massive Garagengebäude (ehemals mit Schwimmbad) mit Sichtmauerwerk, Flachdachkonstruktionen mit Bitumenbahnabdichtung, umlaufende Blenden, Metallschwingtore
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Zuwegung/en, Terrasse, etc. gepflastert (Verbund, großformatig) Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche Einfriedung mit Zaun/Hecke Podest-/Stufe mit Klinker-Belag und Überdachung (Gebäude) im Eingangsbereich Überdachung/massive Aufmauerung (Terrassenbereich) Unterstand in Holzständerkonstruktion mit seitlichen Verkleidungen und Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung

Fotodokumentation (Außenbereich)

Vorder-/Straßenansicht I



Vorder-/Straßenansicht II



Rückwärtige Ansicht/en



Eingangsbereich



Garage (straßenseitig)



Doppelgarage (rückwärtig)



Terrasse (rückwärtig)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes - (Annahme)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohmauerwerk gestrichen EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, sanitäre Bereiche (WC, Küche) teilweise gefliest OG: verputzt/tapeziert/gestrichen, sanitäre Bereiche gefliest
Decken	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohdecke – gestrichen EG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung OG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> TK: Fliesen-Belag oder Rohfußboden EG: Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag OG: Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag
Innentreppen	<ul style="list-style-type: none"> geschlossen Massiv- oder Holztreppen (TK/EG, EG/DG) mit Brüstungsgeländern, zum Spitzboden – Einschub-/Klapptreppen
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> Ein-/zweiflügig überwiegend in Metallrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1974 erneuert), in den Giebelbereichen teilweise Holzrahmenkonstruktionen mit Zweischeibenverglasung, Dachflächenfenster in Holzrahmenkonstruktion
Türen	<ul style="list-style-type: none"> Ein- oder zweiflüglige Gebäudeeingangstüren in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/ Profilfüllung/en, Gestrichene, furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<p>Je Wohneinheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> wandhängendes oder Stand-WC mit Spülkasten, Dusch- und/oder Badewanne, Waschbecken, Gäste-WC (Stand-WCs mit Waschbecken)
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher), 10.000 Liter Erdtank Radiatoren-, Flach-/Plattenheizkörper Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektrizität, etc.) mit Zähleranlagen Elektrische Unterverteilung / Absicherung Einbauküchen SAT-TV Empfangsanlage Kaminofen mit Edelstahlschornstein im Bereich Garage (ehemaliges) Schwimmbad Schwimmbad⁴ im Bereich der straßenseitigen Garage

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

⁴ Es wird davon ausgegangen, dass das Schwimmbad nicht mehr funktionsfähig ist und dieser Bereich nicht mehr als Schwimmbad genutzt wird

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag, soweit mit bloßem Auge vom Außenbereich ersichtlich, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die Dacheindeckung im rückwärtigen (nördlichen) Gebäudebereich weist einen starken Moosbefall auf, der beseitigt werden muss
- Die Dachentwässerung (Fallrohre) bedürfen teilweise eines Austausches
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden, hier sind teilweise Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich

Die Kosten / Aufwendungen für die Durchführung der vorgenannten Punkte werden jedoch nicht gesondert berücksichtigt, vielmehr erfolgt eine angemessene Würdigung im Rahmen der Marktanpassung (Sachwertfaktor) bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV).

Weiterhin werden auch die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Malerarbeiten, Arbeiten an Bodenbelägen, Kleinstreparaturen, etc.) nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV), enthalten.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen notwendig sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Seite 37 des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!

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

Sollte dies nicht erfolgen, so müssen die Räumungskosten von dem/r/n neuen Eigentümer/in/n getragen werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden Anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt bzw. überschlägig geschätzt. Eine konkrete Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche des Wohngebäudes, einschließlich der vorhandenen Aufteilung der jeweiligen Bereiche konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung in Verbindung mit dem Umstand, dass für das Wohngebäude auch keine Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Schnitte) in der Bauakte vorhanden sind, nicht durchgeführt werden. **Abweichungen sind daher unausweichlich.**

Bei den abgebildeten Zeichnungen / Skizzen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die durch den Unterlagen der Bauakte entnommen bzw. durch den Unterzeichner überschlägig angefertigt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung / Übersicht.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wäre ein konkretes Aufmaß der jeweiligen Bereiche zwingend erforderlich.

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum/Vorratsraum • Heizung • Vorraum / Treppe 		} rund 42 m ²
Wohnbereich I	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn-/Esszimmer • Zimmer • Zimmer • Küche • Bad/WC • Diele/Windfang/Garderobe 	} rund 115 m ²	
Erdgeschoss			
Wohnbereich II	<ul style="list-style-type: none"> • Wohn-/Esszimmer • Zimmer • Zimmer • Küche • Bad/WC • Diele/Windfang/Garderobe 	} rund 115 m ²	
Wohnbereich I	<ul style="list-style-type: none"> • Schlafzimmer • Zimmer • Zimmer • Dusche/WC • Flur / Diele 	} rund 92 m ²	
Dachgeschoss			
Wohnbereich II	<ul style="list-style-type: none"> • Schlafzimmer • Zimmer • Zimmer • Abstellraum • Dusche/WC • Flur / Diele 	} rund 92 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 414 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 42 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 414 m² und die Nutzfläche rund 42 m². Die Wohnfläche unterteilt sich in rund 207 m² (Wohnbereich I) und rund 207 m² (Wohnbereich II). Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war und daher Abweichungen wahrscheinlich sind.

Die Nutzfläche der Garage mit dem (ehemaligen) Schwimmbad beträgt 108 m² und die Nutzfläche der Doppelgarage (rückwärtig) rund 43 m².

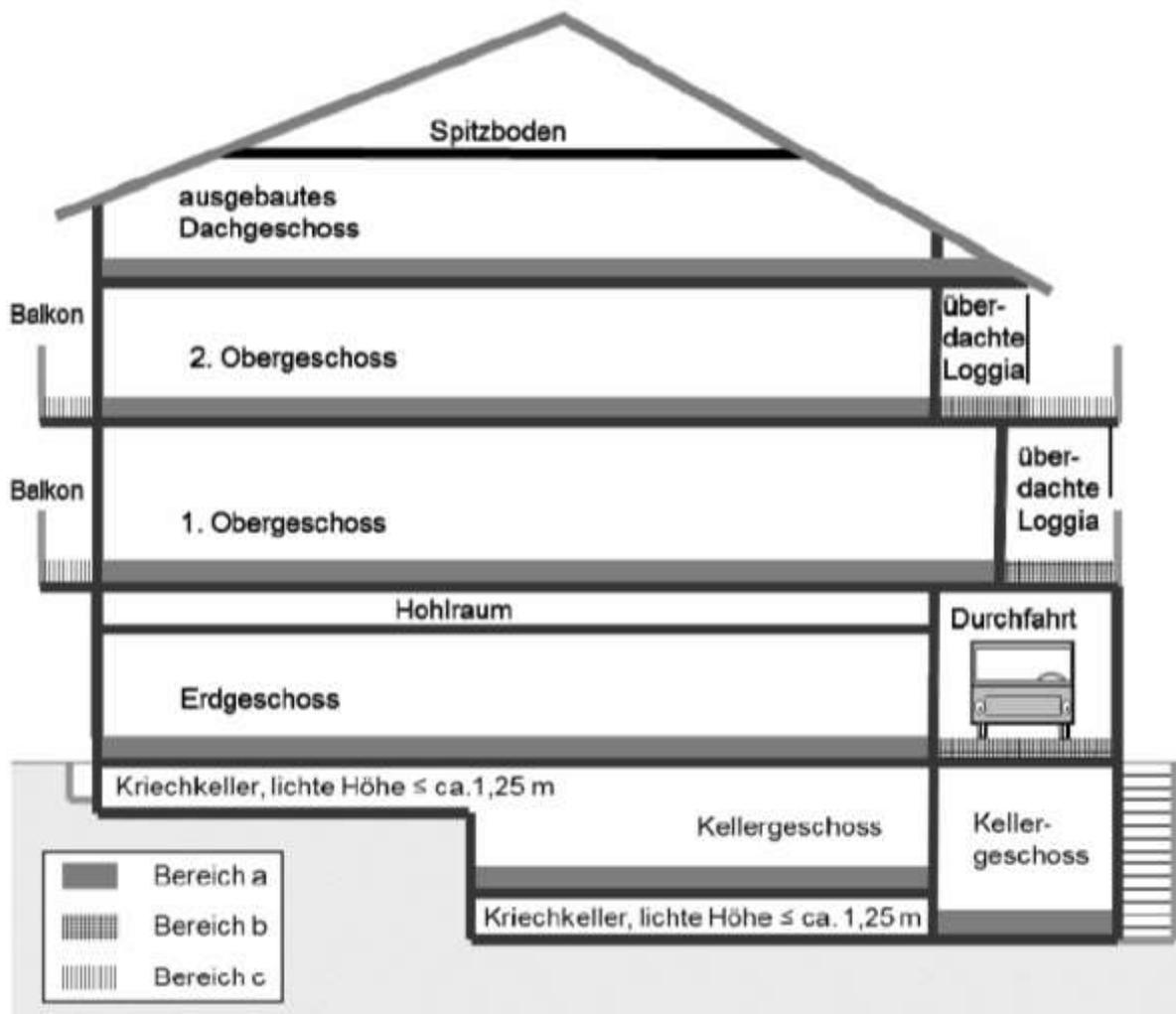
Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der marktüblich nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume (Kriechkeller, etc.). Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

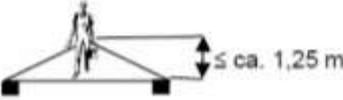
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁵

⁵ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen / Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

Die Brutto-Grundfläche/n des Wohngebäudes wurde anhand der zur Verfügung gestandenen Unterlagen wie folgt ermittelt:

Teilkeller:	ca. 50 m ²
Erdgeschoss:	ca. 285 m ²
Obergeschoss:	ca. 285 m ²
gesamt	ca. 620 m²

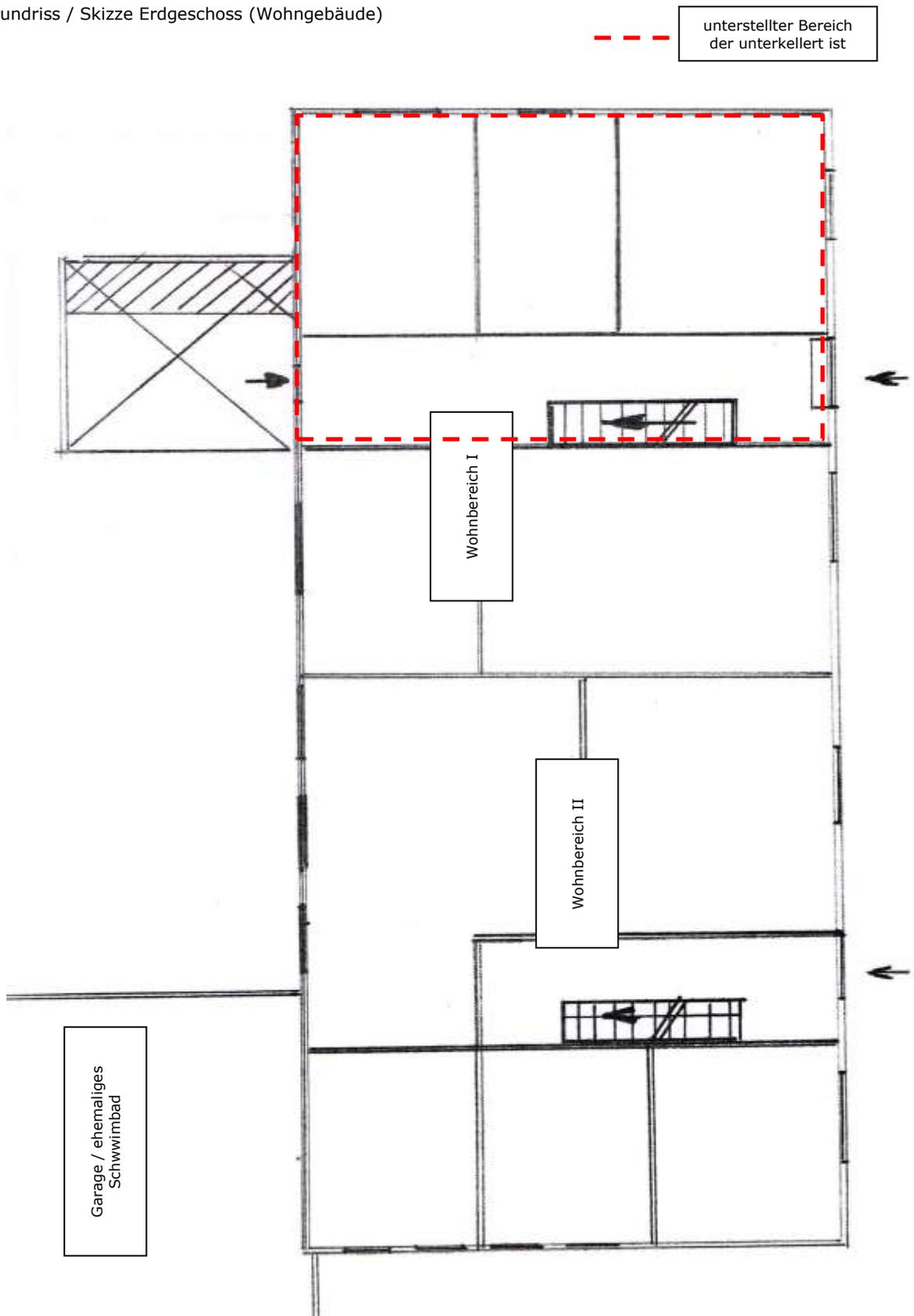
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt überschlägig rund 620 m². Es wird in diesem Zusammenhang aber nochmals darauf hingewiesen, dass insbesondere betreffend des Teilkellers keine genaue Informationen zur Verfügung standen und die Fläche geschätzt wurde. In Bezug auf die Brutto-Grundfläche/n des Erd- und Dachgeschosses ist anzumerken, dass diese aufgrund der Unterlagen in der Bauakte ermittelt werden konnten.

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Bei der Überdachung im Terrassenbereich und dem Edelstahlschornstein mit Kaminofen im Garagenbereich (Annahme) handelt sich um besondere Bauteile, nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind. Diese/s Bauteil / baulichen Anlage wird / werden innerhalb der Wertermittlung unter den besonderen Bauteilen / besondere bauliche Anlagen separat wertmäßig angesetzt / berücksichtigt.
- Für die Garage mit (ehemaligen) Schwimmbad, die Doppelgarage im rückwärtigen Bereich und den Unterstand erfolgt jeweils eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundflächen (BGF) der Garage mit (ehemaligen) Schwimmbad beträgt rund 132 m², der Doppelgarage rund 51 m² und des Unterstandes (linksseitiger straßenseitiger) rund 32 m².

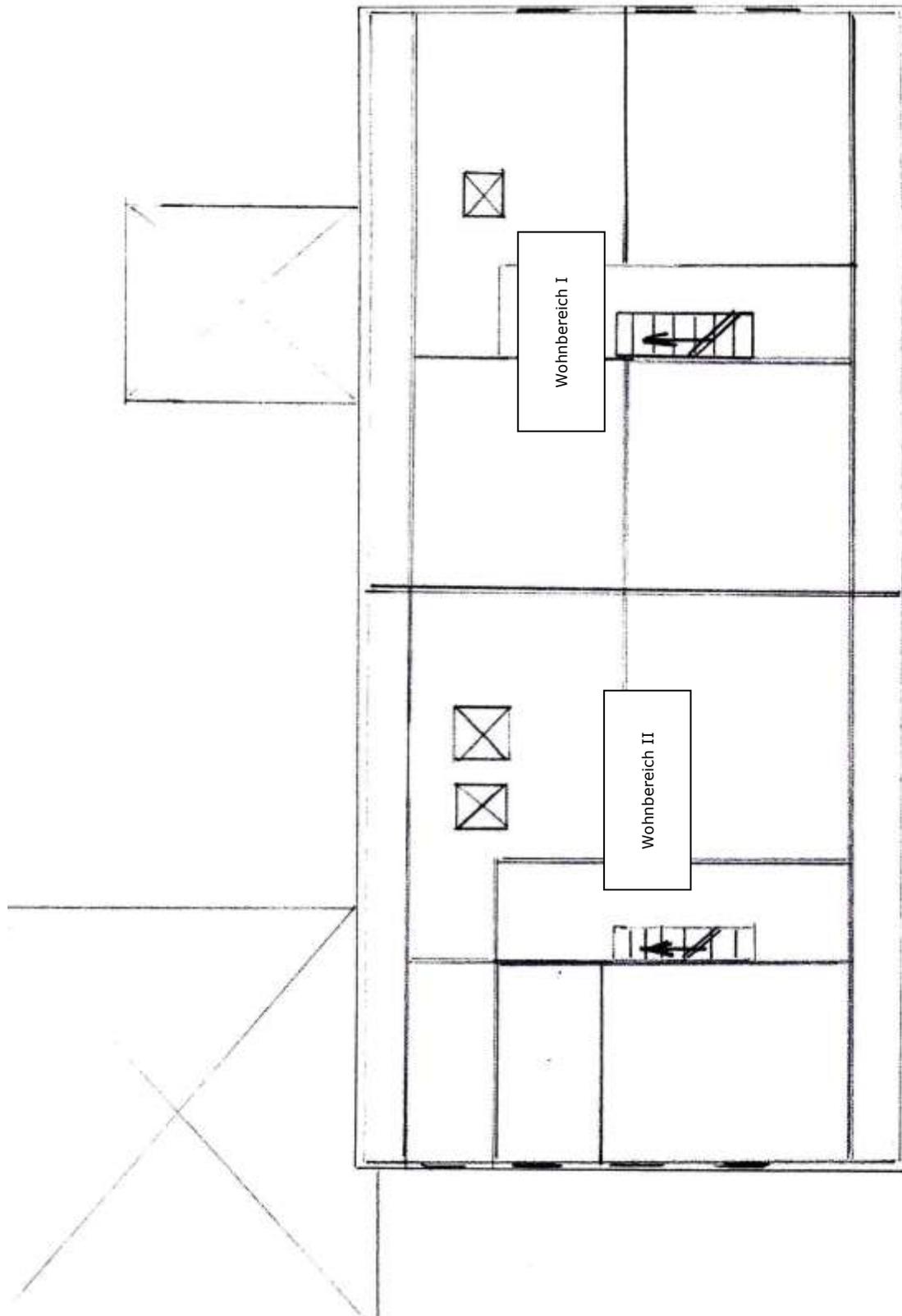
Grundrisse / Schnitt / Ansichten

Grundriss / Skizze Erdgeschoss (Wohngebäude)



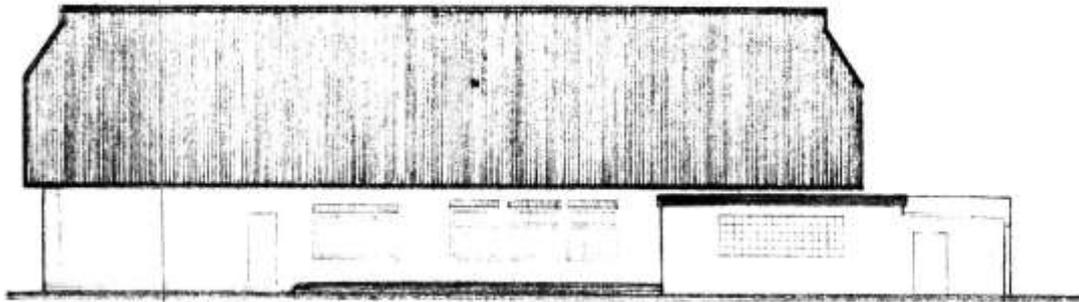
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss / Skizze Dachgeschoss (Wohngebäude)



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

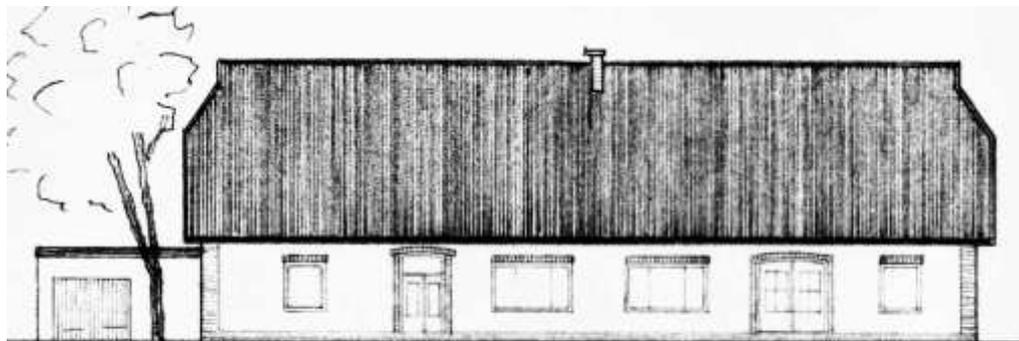
Ansicht Wohngebäude



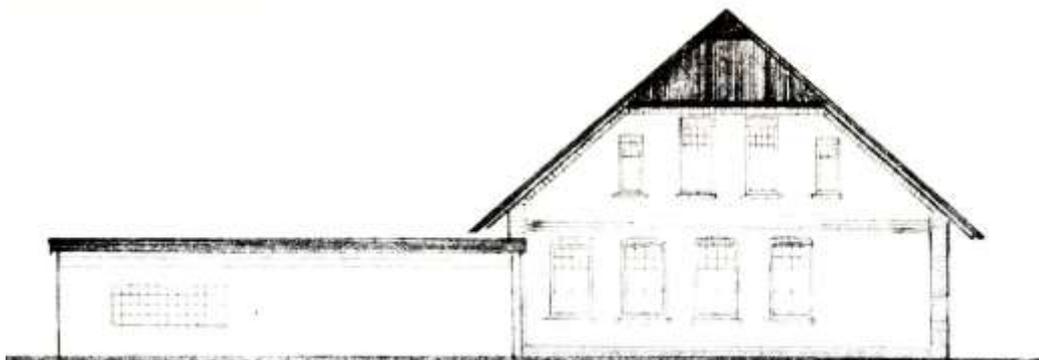
NORDEN



OSTEN



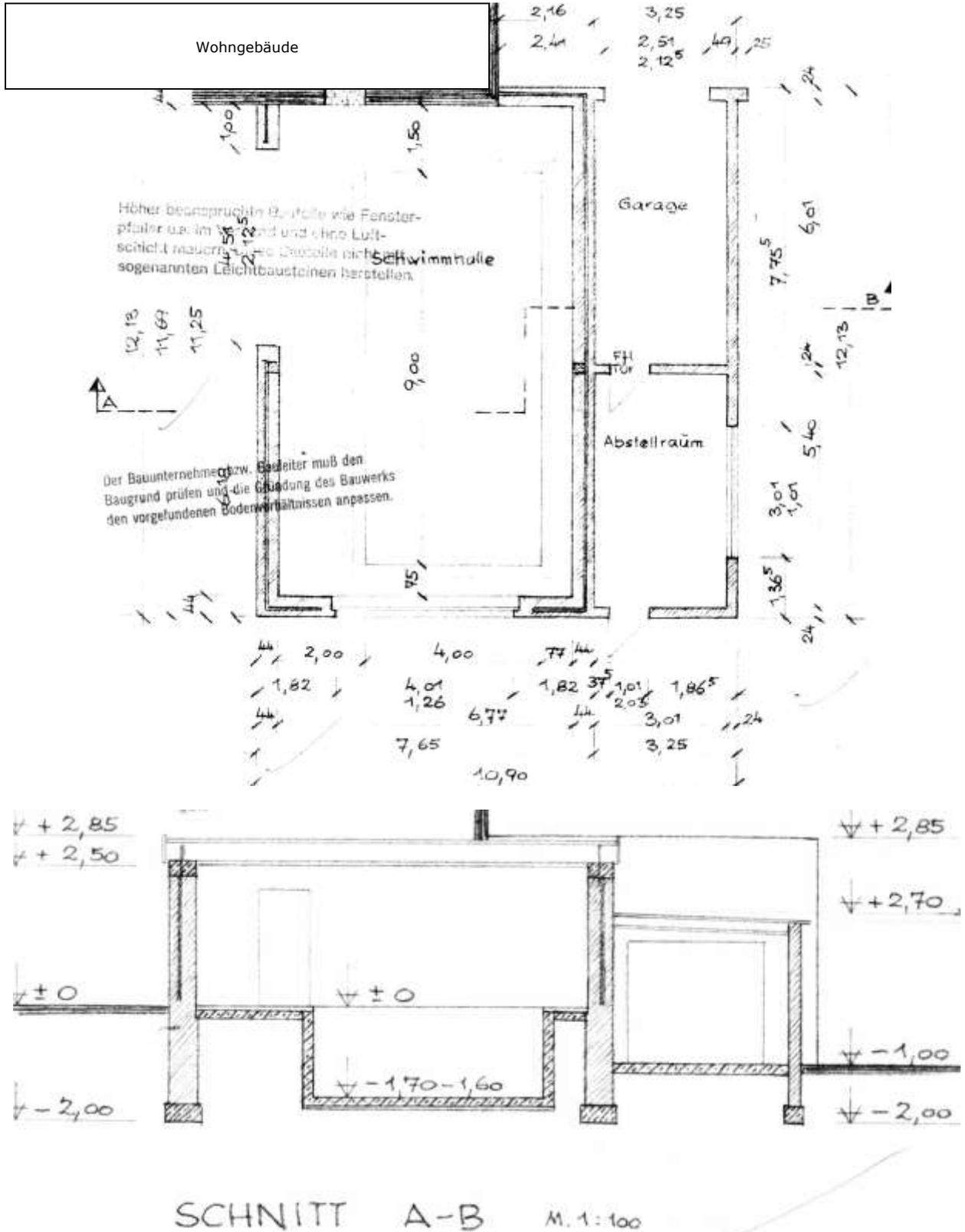
SÜDEN



WESTEN

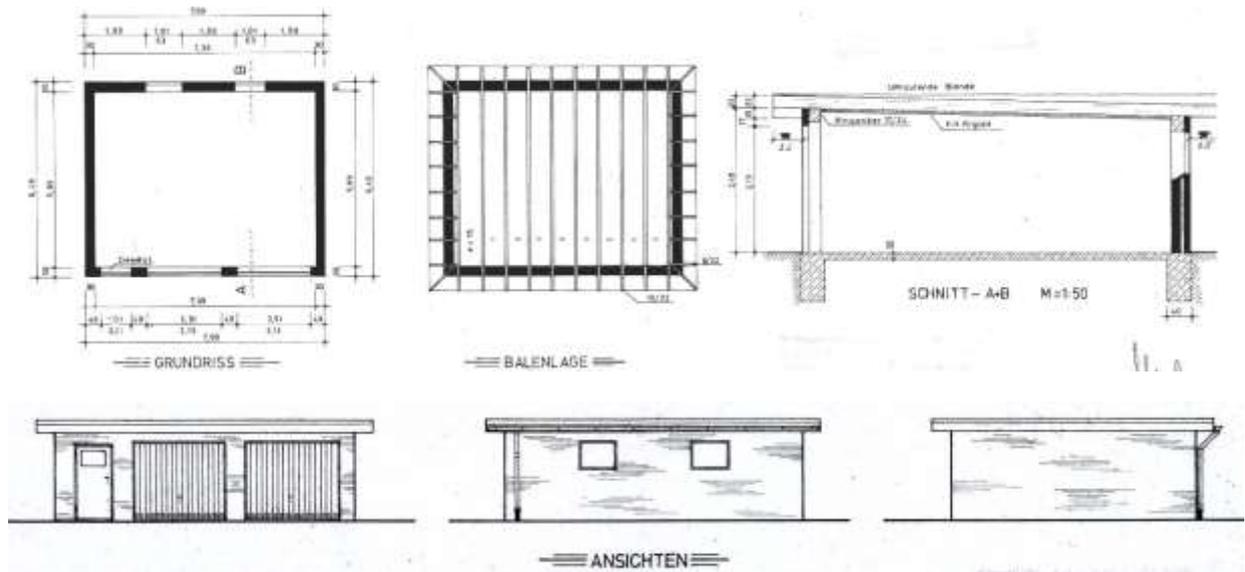
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Garage / ehemaliges Schwimmbad



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Garage (rückwärtig)



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, das mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstellbereichen und einem Unterstand bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes konnte nicht abschließend ermittelt werden, aufgrund der ursprünglichen Bauweise aber mit um 1950 angenommen werden. Die Garagen wurden im Zeitraum um 1975/76 errichtet.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, durch den/die Eigentümer/in bzw. Familienangehörige selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Zustand, Ausstattung (Annahme), Grundrissgestaltung (Annahme), Aufteilung) des Wohnhauses entspricht, soweit vom Außenbereich ersichtlich) überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Zweifamilienwohnhäuser). Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Selbst-/ Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte, auch eine gemischte Nutzung teilweise Selbst-/Eigennutzung, teilweise Vermietung kann in Betracht gezogen werden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen, und der Lage des Bewertungsobjekts) sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Harsefeld mit Ahlerstedt / Kakerbeck am Wertermittlungsstichtag, kann insgesamt von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, wobei die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor darstellt, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert (Marktwert) stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 15-16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20) und das Sachwertverfahren (§§ 21-23).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäuser bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/ Betriebseinrichtung) 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) zum Tragen.

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität⁶ kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

⁶ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Dachstuhl	Standardstufe									
			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1.190	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Dachstuhl	Standardstufe									
			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.12	570	635	730	880	1.100	1.13	665	740	850	1.025	1.285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1.180	2.12	535	595	695	825	1.035	2.13	625	695	800	965	1.205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1.105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1.130

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Dachstuhl	Standardstufe									
			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.420	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	980	3.23	810	900	1.035	1.250	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Standardstufe					Dachstuhl	Standardstufe									
			1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
² Kostensatz für freistehende Zweifamilienhäuser 1:20

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,0			
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655	725	835	1.005	1.260
	EUR/m ²				
Kostenkennwerte - Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515
	EUR/m ²				

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergeben sich folgende gewogenen Kostenkennwerte der einzelnen Gebäudetypen:

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	70 EUR/m ²	0,23
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	762 EUR/m²	2,34

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	201 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	85 EUR/m ²	0,23
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	917 EUR/m²	2,34

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundflächen wie folgt: $(762 \text{ EUR/m}^2 \times 24 \%) + (917 \text{ EUR/m}^2 \times 76 \%) = 880 \text{ EUR/m}^2$.

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart Zweifamilienwohnhaus bedarf eines Korrekturfaktors in Höhe von 1,05.
- Für den fehlenden im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 2,6 % \cong 23 EUR/m² des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt. (*Modell der AGVGA.NRW.*)
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2021 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,0
- Wertermittlungsstichtag 10.2021 = 129,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: $129,6/90$ = 1,440

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	880 EUR/m ²
x Korrektur Zweifamilienwohnhaus	1,05
= Zwischenwert	924 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-23 EUR/m ²
= Angepasster Ausgangswert	901 EUR/m ²
x Baupreissteigerung	1,440
= Endgültiger Kostenkennwert	1.297 EUR/m ²

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundflächen (620 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.297 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	620 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	804.140 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Kaminofen mit Edelstahlschornstein 7.200 EUR
- Überdachung Terrasse..... 4.500 EUR
- gesamt..... 11.700 EUR

Es handelt sich um einen üblichen Kostenkennwert gemäß Sachwertrichtlinie⁷ und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur⁸, die an die Preisentwicklung (Baupreisindex) angepasst wurden.

Normalherstellungskosten der Nebengebäude

Die vorläufigen Kostenkennwerte der Nebengebäude werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen) der NHK 2010 ermittelt. Aufgrund der Bauweise / den Ausstattungsmerkmalen, etc. ergeben sich die vorläufigen Kostenkennwerte mit rund 485 EUR/m² BGF (Garage/Schwimmbad⁹ und Doppelgarage (rückwärtig)) und rund 220 EUR/m² BGF (Unterstand). Mit der Anpassung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag, ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Gebäude / baulichen Anlagen.

	Garage/Schwimmbad	Doppelgarage	Unterstand
Ausgangswert	485 EUR/m ²	485 EUR/m ²	220 EUR/m ²
x Baupreissteigerung	1,440	1,440	1,440
= Endgültiger Kostenkennwert	698 EUR/m ²	698 EUR/m ²	317 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	132 m ²	51 m ²	32 m ²
= Herstellungskosten	92.189 EUR	35.598 EUR	10.138 EUR

Die Herstellungskosten der Garagen bzw. des Unterstandes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 92.189 EUR (Garage / ehemaliges Schwimmbad), rund 35.598 EUR (Doppelgarage (rückwärtig)) und rund 10.138 EUR (Unterstand).

⁷ Nr. 4.1.1.7 der Sachwertrichtlinie

⁸ Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

⁹ Bei dem Bereich des ehemaligen Schwimmbades wird davon ausgegangen, dass dieser nicht mehr als Schwimmbad genutzt wird und die erforderliche Technik nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr funktionsfähig ist

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	804.140 EUR
+ Besondere Bauteile	11.700 EUR
+ Herstellungskosten Garage / ehemaliges Schwimmbad	92.189 EUR
+ Herstellungskosten Doppelgarage (rückwärtig)	35.598 EUR
+ Unterstand (straßenseitig)	10.138 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	953.765 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 953.765 EUR.

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Aus § 23 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (Ursprungsbaujahr um 1950 (Annahme)) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2021 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Ein-/Zweifamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung		
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser		
	Standardstufe 1	60 Jahre
	Standardstufe 2	65 Jahre
	Standardstufe 3	70 Jahre
	Standardstufe 4	75 Jahre
	Standardstufe 5	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	70 Jahre	+/-10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre	+/-10
Geschäftshäuser	60 Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken	60 Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/ Veranstaltungsgebäude	40 Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50 Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre	+/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40 Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser	50 Jahre	+/-10
Einzelgaragen	60 Jahre	+/-10

Da die vom örtlichen Gutachterausschuss 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 erforderlich, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung im vorliegenden Fall zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude, das ursprünglich um 1950 (Annahme) erbaut wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹⁰:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **16 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt / ermittelt.

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Objekt Neue Straße 4, 21702 Ahlerstedt -Kakerbeck			
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	3	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!	2021
	Baujahr		1950
	tatsächliches Alter		71 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		67 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		16 Jahre
	lineare Altersverminderung		77 %

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr 1967 für die baulichen Anlagen (Wohnhaus, Garagen, etc.) des Bewertungsobjekts.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 16 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 54 \text{ Jahre} \\ 2021 - 54 &= 1967 \text{ (wertrelevantes Baujahr)}^{11} \end{aligned}$$

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

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

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 23 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 einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 16 Jahren, erhält man eine Korrekturgröße von rund 77,14 Prozent des Herstellungswerts der baulichen Anlagen, demnach rund 735.734 EUR (77,14 % von 953.765 EUR).

4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit den ermittelten Werten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	953.765 EUR
- Alterswertminderung	735.734 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	218.030 EUR

¹¹ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein wertrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Versorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 7.500 EUR (sehr einfach) und 12.500 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen, veranschlagt hat, aufgrund der Grundstücksgröße und den örtlichen Gegebenheiten, einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Hierbei wurden die beiden Gartengerätehäuser berücksichtigt. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 3.000 EUR gewählt.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	3.000 EUR
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/den Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in § 16 Abs. 1:

„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

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

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beträgt 2.102 m². Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt folgender Bodenrichtwert mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert : 31.12.2020
- Entwicklungsstufe : baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) : 44 EUR/m²
- Art der Nutzung : gemischte Baufläche
- Grundstücksfläche : 1.000 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts und des Bodenrichtwertgrundstücks, stimmen bis auf die Grundstücksgröße in den wesentlichen Merkmalen hinreichend überein.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.000 m², Bewertungsobjekt = 2.102 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹² angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
2.102 m ²	0,92
1.000 m ²	0,98

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

$$44 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,92}{0,98} \approx \mathbf{41 \text{ EUR/m}^2}$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Angepasster Bodenrichtwert		41 EUR/m ²	
x	Größe des Grundstücksbereichs	2.102 m ²	
=	Bodenwert	86.182 EUR	
			<i>86.000 EUR</i>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 86.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen		953.765 EUR
-	Alterswertminderung	735.734 EUR
=	Sachwert der baulichen Anlagen	218.030 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+	Bodenwert	86.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	317.030 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 317.030 EUR.

¹² Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade, lineare Inter- und Extrapolation der angegebenen Werte

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) vorhanden ist. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren¹³ (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 1.199 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Ø Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<i>Kaufzeitpunkt</i>	01.01.2021	<i>Wohnfläche</i>	140 m ²
<i>Bodenrichtwertniveau</i>	110 EUR/m ²	<i>Unterkellerung</i>	50 %
<i>Grundstücksgröße</i>	804 m ²	<i>Baujahr (wertrelevant)</i>	1985
<i>Standardstufe</i>	2,8	<i>Sachwert</i>	267.000 EUR
<i>Brutto-Grundfläche</i>	281 m ²	<i>Zielgröße (Sachwertfaktor)</i>	1,04

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 317.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 44 EUR/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,05 (Marktanpassungszuschlag 5 %)¹⁴.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländliche geprägte Lage innerhalb der Samtgemeinde Harsefeld, im Gemeindebereich von Kakerbeck. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

Positiv:

- Noch vorhandener Nachfragemarkt
- Großzügiges Grundstück
- Diverse Garagen / Nebengebäude vorhanden

Negativ:

- Instandhaltungs- (Gebäude) und Maßnahmen an den Außenanlagen erforderlich
- Teilweise keine Baugenehmigungen für bauliche Anlagen vorhanden (Unterstand)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,04** (Marktanpassungszuschlag in Höhe vom 4 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Einschätzung / Auffassung die negativen Einflussfaktoren geringfügig überwiegen, die positiven Faktoren überlagert werden und somit der Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts stärker durch die negativen Faktoren geprägt wird.

¹³ Diese Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren wurden auf Grundlage der Brutto-Grundfläche (DIN 277-1:2005-02 SW-RL, Kostenkennwert 2010, Baupreisindex, lineare Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, pauschaler Wertansatz für sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen) abgeleitet.

¹⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Stade. - Seite 75, lineare Interpolation der angegebenen Werte.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	317.030 EUR
x	Sachwertfaktor	1,04
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	329.711 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zu Wertermittlungstichtag rund 329.711 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) muss im vorliegenden Bewertungsfall die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen möglich. Die Besichtigung erfolgte nur im / vom Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen. Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung, die Instand-/ Unterhaltung, den Zuschnitt der jeweiligen Bereiche, des Gebäudes / der baulichen Anlagen in den Innenbereichen, würden nicht ausreichend gewürdigt.

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude / baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Alters, der Größe sowie dem Verwendungszweck, halte ich einen Risikoabschlag von **44.000 EUR** (rund 20 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen = 218.066 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert für das Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	329.711 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-44.000 EUR
=	Sachwert	285.711 EUR
	gerundet	285.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts, unter einer Gesamtbetrachtung, betragen zum Wertermittlungstichtag rund 285.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus der Kaufpreissammlung (1.438 Verkaufsfälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage 44 EUR/m²) und des Baujahres (wertrelevant 1967) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 913 EUR/m² Wohnfläche.¹⁵ Folgende Zustandsmerkmale (jeweils Mittelwerte) liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Baujahr	1985
Bodenrichtwertniveau	100 EUR/m ²	Wohnfläche	141 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²	Unterkellerung	48 %

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

Wohnfläche (414 m²).....0,70

Grundstücksgröße (2.102 m²) 1,25

Vorläufiger Vergleichsfaktor		913 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,70
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,25
=	Angepasster Vergleichsfaktor	799 EUR/m ²
x	Wohnfläche / wohnlich nutzbare Fläche	414 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	330.734 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-44.000 EUR
=	Vergleichswert	286.734 EUR
	gerundet	286.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 286.000 EUR und liegt rund 1.000 EUR (\pm 0,3 Prozent) über dem ermittelten Sachwert, der somit überschlägig bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich drauf hingewiesen, dass es sich dem indirekten Vergleichswert aber nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, dass aufgrund der Gebäudekonzeption (Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt 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, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) fast identisch sind.

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Stade. - Seite 80 (lineare Inter- und Extrapolation der Werte)

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Wie bereits ausgeführt, waren der/die Eigentümer/in bzw. eine vertretungsberechtigte Person bei dem durchgeführten Ortstermin nicht anwesend.

Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungsstichtag durch den / die Eigentümer/in bzw. Familienangehörige selbst genutzt wurde.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass für einige baulichen Anlagen (Unterstand, etc.) keine Baugenehmigungen in der Bauakte beim Landkreis Stade vorhanden waren.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise und dem Allgemeinzustand des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁶

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

Gemäß den schriftlichen Auskünften aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 05.10.2021 und dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 04.10.2021, bestehen einerseits für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine konkreten Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Für das Grundstück liegt zwar ein Eintrag über die (ehemalige) Ansiedlung eines Transportkistenbaus vor, jedoch begründet dies keinen automatischen Verdacht auf Altlasten. Andererseits sind auf dem Grundstück keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 und GEG sowie Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, 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 § 8 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstellbereichen und einem Unterstand - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert / Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens, auf Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts abgeleitet. Der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen wurde unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, zwei Garagengebäuden mit Abstellbereichen und einem Unterstand - gelegen in der „Neue Straße“ 4 in 21702 Ahlerstedt-Kakerbeck, zum Wertermittlungstichtag 27. Oktober 2021 mit rund

285.000 EUR

angenommen werden.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts möglich war.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 01. Dezember 2021

