

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einem Kfz-
Unterstand (2 Stellplätze) mit Abstellraum

Adresse: Gerlachweg 2
21614 Buxtehude

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 7/24

Auftrags-Nr.: 24/093

Tag der Gutachtenerstellung: 30. Dezember 2024

Wertermittlungsstichtag: 05. November 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 563.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	26
4 Wertermittlung	27
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2 Sachwertermittlung	28
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor.....	32
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	34
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	35
4.2.5 Bodenwert	35
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	36
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	37
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	38
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4.2.10 Sachwert	38
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	39
5 Fragen des Gerichts	40
6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	41

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 43 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 8 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausführung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Kfz-Unterstand (2 Kfz-Stellplätze) mit Abstellraum
Aufteilung	KG: 4 Keller-/Vorratsräume, Heizungsraum, Flur/Treppenhaus EG: 3 Zimmer, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC, Wintergarten DG: 4 Zimmer, Bad/WC, Flur SPB: nicht ausgebaut/nicht ausbaufähig
Lage	Gerlachweg 2, 21614 Buxtehude
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude, Zwangsversteigerungsgericht – 10 K 7/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	05. November 2024
Tag der Ortsbesichtigung	05. November 2024
Abschluss der Recherchen	20. November 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	2000 / 2000
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 46 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohnhaus)	rund 305 m ²
Wohnfläche	rund 147 m ²
Nutzfläche	rund 88 m ²
Anzahl der Zimmer	7 Stück
Kfz-Abstellplätze (Kfz-Unterstand)	2 Stück
Grundstücksgröße	649 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.271 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,657
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	334.591 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	258.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	607.591 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	577.211 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-14.000 EUR
Sachwert	rund 563.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 550.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² Wohnfläche)	- unbelastet (ohne boG) 3.840 EUR/m ² - belastet (mit boG) 3.741 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 563.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Gerlachweg“ 2 in 21614 Buxtehude, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Kfz-Unterstand (Doppelcarport) mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachraum) und der Kfz-Unterstand wurden ursprünglich im Jahr 2000 erbaut/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag von den Eigentümern selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 7/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 19. September 2024
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 der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster bestehen

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 05. November 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer (Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 05. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 20. November 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Ottensen - Blatt: 1129

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.1
	Gemarkung.....Ottensen
	Flur2
	Flurstück-Nr..... 1/509
	WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
	LageGerlachweg 2
	Größe649 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 19.09.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 10.10.2024
- Recherche in der Online-Datenbank der Hansestadt Buxtehude in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt der Hansestadt Buxtehude (10.10.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (11.10.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude (10.10.2024)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Städtischen Betriebe Buxtehude in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (22.10.2024)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

Urheberrechtsschutz

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

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Stade
Stadt	• Hansestadt Buxtehude
Einwohner	• rund 41.200 <small>(Quelle: www.Buxtehude.de - Stand 31.12.2023)</small>

Entfernungen	• Hamburg Zentrum ca. 39 km	} Verkehrswege
	• Hannover ca. 168 km	
	• Bremen ca. 92 km	
	• Stade ca. 25 km	

Hansestadt Buxtehude - Allgemein

Die Hansestadt Buxtehude liegt in der Metropolregion Hamburg und ist ein „Mittelzentrum“ am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade (Niedersachsen). Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73 und ist mit rund 41.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade. Der Wirtschaftsstandort Buxtehude, Drehscheibe zwischen Hamburg und Bremen, zählt heute zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg, was sich in der Ansiedlung von Unternehmen aus einer Vielzahl von Wirtschaftszweigen niederschlägt (u. a. Baugewerbe, Baustoffindustrie, Chemie, Körperpflegemittel, Kunststoffproduktion, Metall- und Anlagenbau, Mikroelektronik, Saatzucht, Spirituosenherstellung und -abfüllung, Umwelttechnik, Flugzeugbau etc.). Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Buxtehude bis zum Jahr 2030 als moderat wachsende Stadt mit regionaler Bedeutung (Demografiety 8) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Buxtehude



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

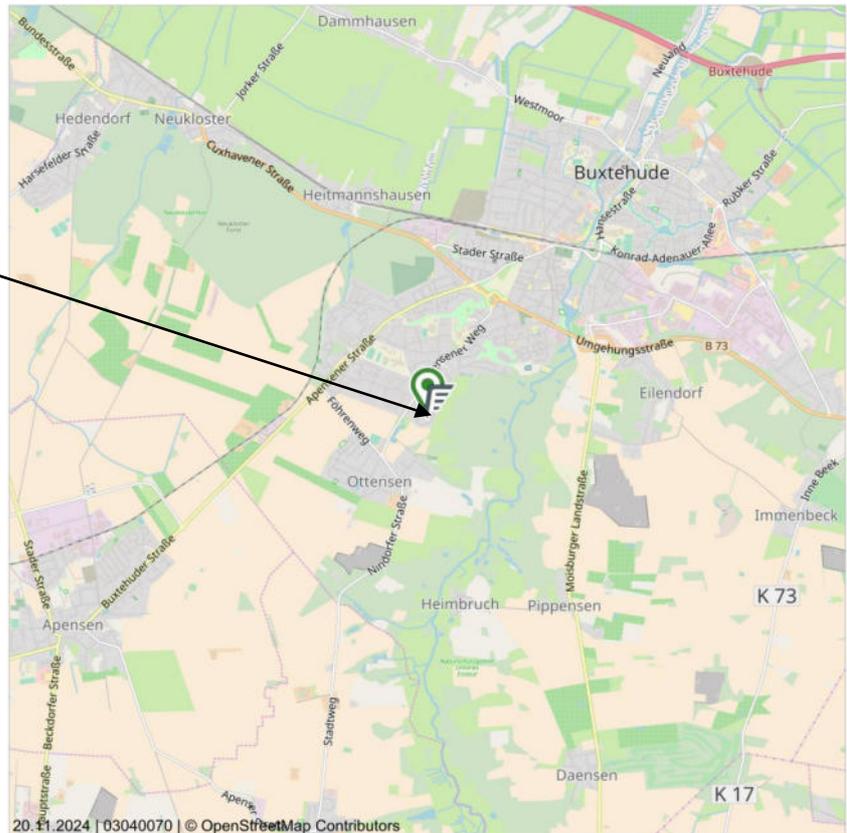
- Bushaltestellen des ÖPNV (Stadtverkehr) sind in rund 500 m Entfernung vorhanden.
- Der Bahnhof von Buxtehude (S-Bahn/Regionalverkehr) befindet sich 2 Kilometer entfernt.
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1, A7 (rund 14 bzw. 15 km) und die A 26 / Teilstück (rund 6 km) entfernt.
- Die Bundesstraße 73 (Hamburg-Cuxhaven) verläuft durch Buxtehude (rund 1.000 Meter).
- Der internationale Flughafen von Hamburg befindet sich in rund 48 km Entfernung

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gerlachweg, innerhalb eines Wohngebiets am südwestlichen Randbereich der Hansestadt Buxtehude (Ottensen). Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts wird durch eine reine Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern) geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Buxtehude beträgt rund 3 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Gerlachweg 2
Buxtehude



© on-geo-de 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kfz-Unterstand (2 Stellplätze). Im öffentlichen Straßenraum (Gerlachweg, etc.) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen teilweise möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Beim Gerlachweg handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohngebiets. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

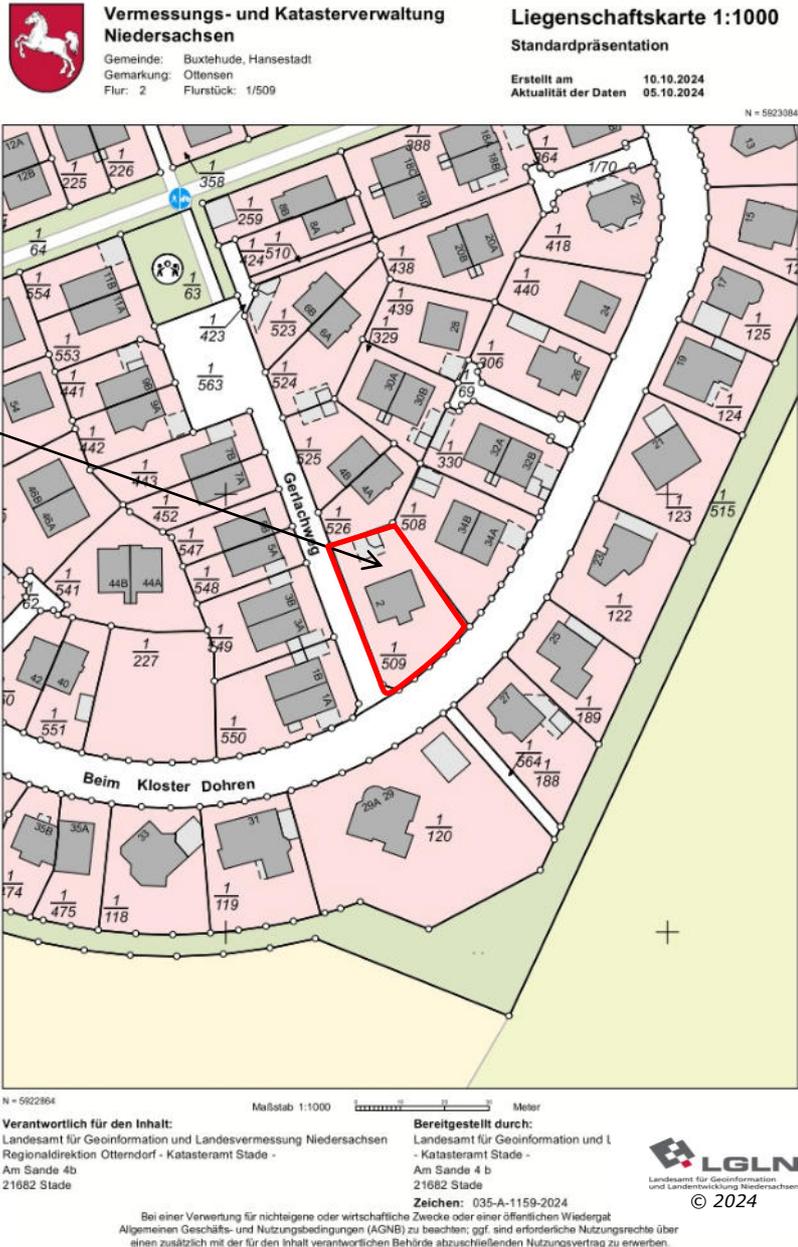
- Wohngebiet im Randbereich von Buxtehude (Stadtteil Ottensen)
- gute Infrastruktur
- relevante Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstücke mit dem Bewertungsobjekt

Flurstück 1/509

Gerlachweg 2

Grundstücksgröße/n 649 m²

Zuschnitt/e überwiegend regelmäßig / rechteckig, Eckgrundstück

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.10.2024 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

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

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

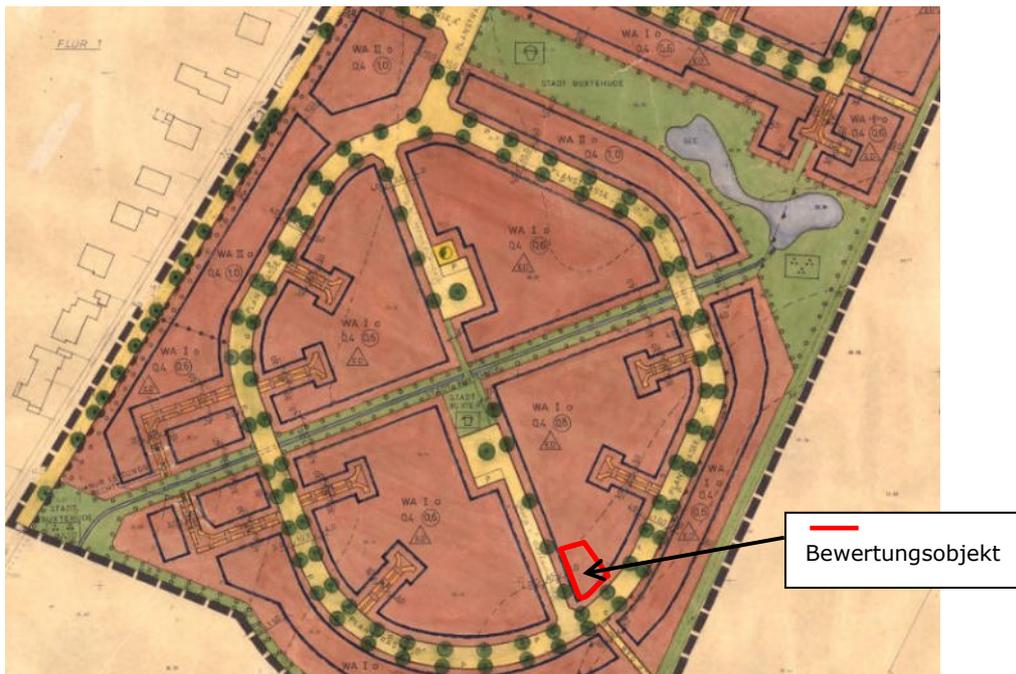
Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Unterlagen in der Bauakte, Internetplattform (digitale Bebauungspläne, etc.), besteht für das Gebiet mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 53 Ottensen, 2. Änderung vom 27.09.1991) mit folgenden Festsetzungen:

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I / o eingeschossig (Vollgeschoss), offene Bauweise
- E/D nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- Es bestehen Baugrenzen und textliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Buxtehude ist das Gebiet als Wohngebiet (W) dargestellt.

Auszug – B-Plan



Zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (10.10.2024) beim Bauordnungsamt der Hansestadt Buxtehude war/en folgende/r Baugenehmigungsbescheid/e in der Bauakte vorhanden:

- Nr. 420-99-03 vom 02.06.1999 – Neubau eines Wohnhauses (*genehmigungsfreies Vorhaben innerhalb eines Gebiets mit einem rechtskräftigen B-Plans*)
- Nr. 743-99-03 vom 01.10.1999 – Errichtung eines Carports (*genehmigungsfreies Vorhaben innerhalb eines Gebiets mit einem rechtskräftigen B-Plans*)

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

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

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 der Hansestadt Buxtehude vom 10.10.2024, ist auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen. Ich gehe davon aus, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine begünstigten Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) 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 Gegebenheiten

Gemäß der mündlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Stadtverwaltung Buxtehude und der schriftlichen Auskunft der städtischen Betriebe Buxtehude vom 22.10.2024 waren/sind am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben gemäß § 127 BauGB / dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind/waren in absehbarer Zeit nicht geplant.

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

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

Erschließung

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

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität/en

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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 19.09.2024, unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 09.07.2024 (10 K 7/24) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude, das ursprünglich 2000 erbaut/errichtet wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁴.

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

Miet- und Nutzungsverhältnisse

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

Nachbarrechte

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

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

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 während des Ortstermins, 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.

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

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 2000 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Stück
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (KG, EG, und ausgebautes DG, Spitzboden) • Fundamente / Sohle in Stahlbetonausführung • Zweischaliges Außenmauerwerk, Außenwandaufbau: Porenbetonmauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Verblend-/Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses einschaliges Vollmauerwerk, Wintergartenkonstruktion im Erdgeschoss • Innenwände in Kalksandstein oder Leichtbauweise (DG) • Geschossdecken (KG/EG, EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Verkleidung • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Dreiecksgauben (rückseitig DG), Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung • Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf)
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Terrasse, Kfz-Stellplatz (gepflastert) • Strauch-/Baumaufwuchs, Ziergewächse, Rank-Gewächse, Rasenfläche • Kellerlichtschächte in Kunststoffkonstruktion • Einfriedung mit Hecke • Äußere Verschattung im Bereich des Wintergartens • Kfz-Unterstand mit Abstellraum in Holzkonstruktion mit Flachdachausbildung und bituminöser Abdichtung

Fotodokumentation (Außenbereich)

Rückwärtige Straßenansicht



Seitenansicht



Straßenansicht



Eingangsbereich



rückwärtige Ansicht



Kfz-Unterstand



Gaube



Grundstücksbereich



Zuwegung



Zufahrt





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> tapeziert und/oder gestrichen, im Kellergeschoss überwiegend Roh-Wände gestrichen in den sanitären Bereichen (Bäder/WCs, etc.) gefliest
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> Kellergeschoss: Rohdecken gestrichen Erdgeschoss: verputzt/tapeziert/gestrichen Dachgeschoss: verputzt/tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> Kellergeschoss: Fliesen- oder Roh-Belag Erdgeschoss: Fliesen-, Textil- oder Parkett-Belag Dachgeschoss: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Innentreppen	<ul style="list-style-type: none"> KG/EG: gegenläufige geschlossene Massivtreppe mit Zwischenpodest und Fliesen-Belag EG/DG: gegenläufige offene Treppe in Holzkonstruktion mit Zwischenpodest, Holzstufen DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> ein-/zweiflüglige Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflüglige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Profil-/Glasfüllung, feststehendes Seitenteil mit Profil-/Glasfüllung furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereiche	<p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> wandhängendes WC, Waschbecken <p><u>Obergeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Wandhängendes WC, Badewanne (Sechseck), Viertelkreis-Duschwanne mit Duschtrennwand, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Kaminofen⁵ Platten-/Flachheizkörper, Fußbodenerwärmung (WC (EG), Bad/WC (DG)) Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) Elektrische Absicherungen mit Zähleranlage Einbauküche mit elektrischen Geräten (1999/2000)

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, dafür hierfür keine Genehmigung durch den Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude bzw. die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (2000), insgesamt in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um:

- An den Holzbauteilen im Außenbereich sind Anstrichmaßnahmen erforderlich (Kfz-Unterstand mit Abstellraum, Gaube)
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden

⁵ Die Betriebserlaubnis läuft bis zum 31.12.2024 und erlischt nach Ablauf dieses Datums

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden muss.

Die Kosten/Aufwendungen sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁶ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁷, mit rund **14.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überarbeitung/Streichen der Holzbauteile (Kfz-Unterstand, Gaube)5.000 EUR
2. Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen9.000 EUR

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

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- bzw. Mieterwechseln anfallen oder durchgeführt werden (z. B. Tapezier-, Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

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

Hinweis:

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

⁶ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁷ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 28 bis 30

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

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

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte die, wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Geringe Abweichungen sind möglich, was sich jedoch nicht wertrelevant auswirkt.

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

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum I • Kellerraum II/Heizung • Kellerraum III • Kellerraum IV • Vorratsraum • Flur 		9,90 m ² 22,37 m ² 13,76 m ² 23,59 m ² 4,88 m ² 13,95 m ²	rund 88 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Essbereich/Flur • Diele • WC • Küche • Zimmer • Wintergarten 	19,55 m ² 23,58 m ² 4,69 m ² 1,86 m ² 10,67 m ² 9,46 m ² 8,18 m ²	rund 78 m ²	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Schlafzimmer • Zimmer I • Zimmer II • Bad/WC • Flur • Zimmer III 	14,98 m ² 14,50 m ² 14,11 m ² 7,75 m ² 5,02 m ² 12,96 m ²	rund 69 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 147 m²	-	
Nutzfläche gesamt		-	rund 88 m²	

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 147 m² und die Nutzfläche rund 88 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

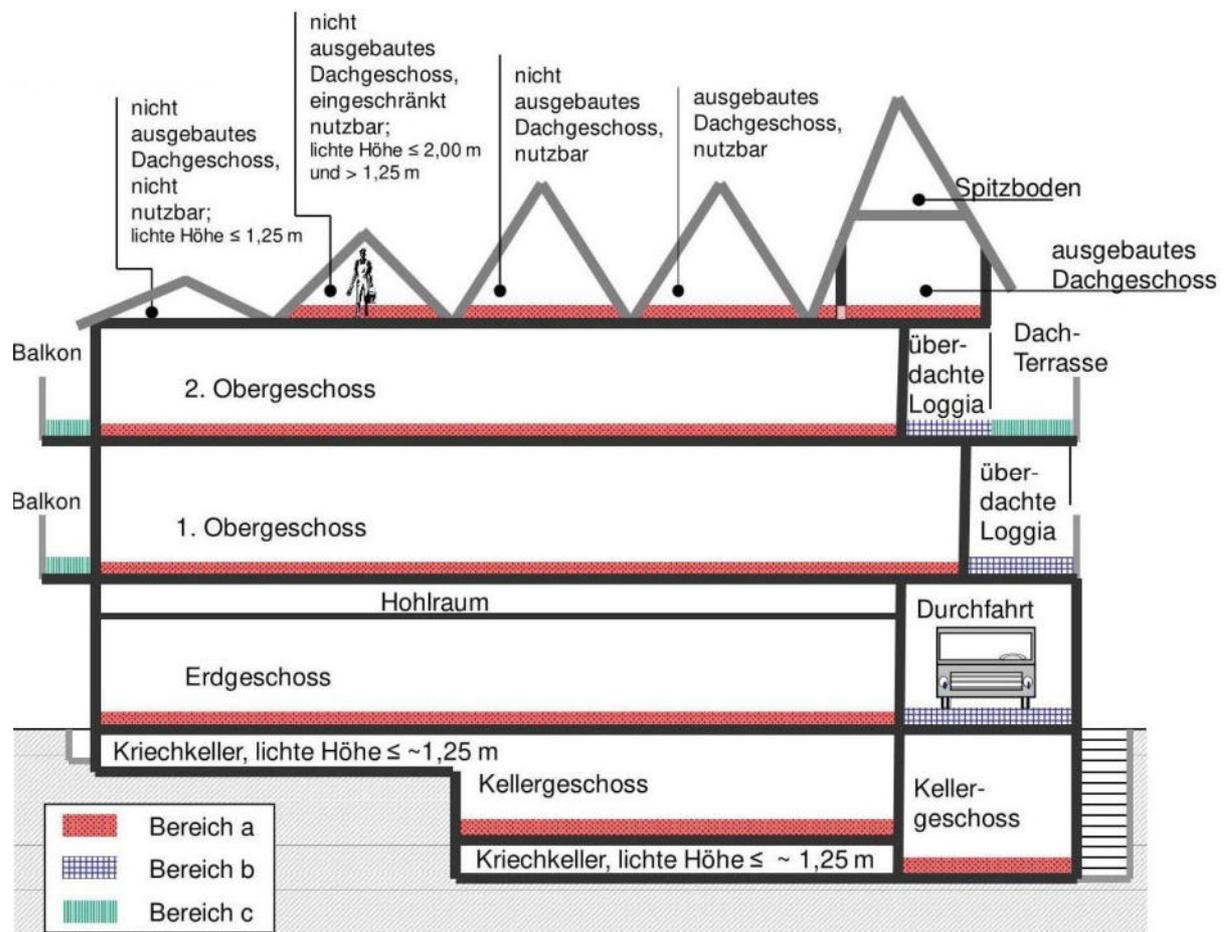
Die Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

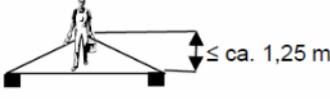
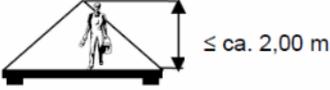
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertermittlung 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:⁸

⁸ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

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

Kellergeschoss:	ca.	104 m ²
Erdgeschoss:	ca.	104 m ²
Dachgeschoss:	ca.	97 m ²
gesamt	ca.	305 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 305 m².

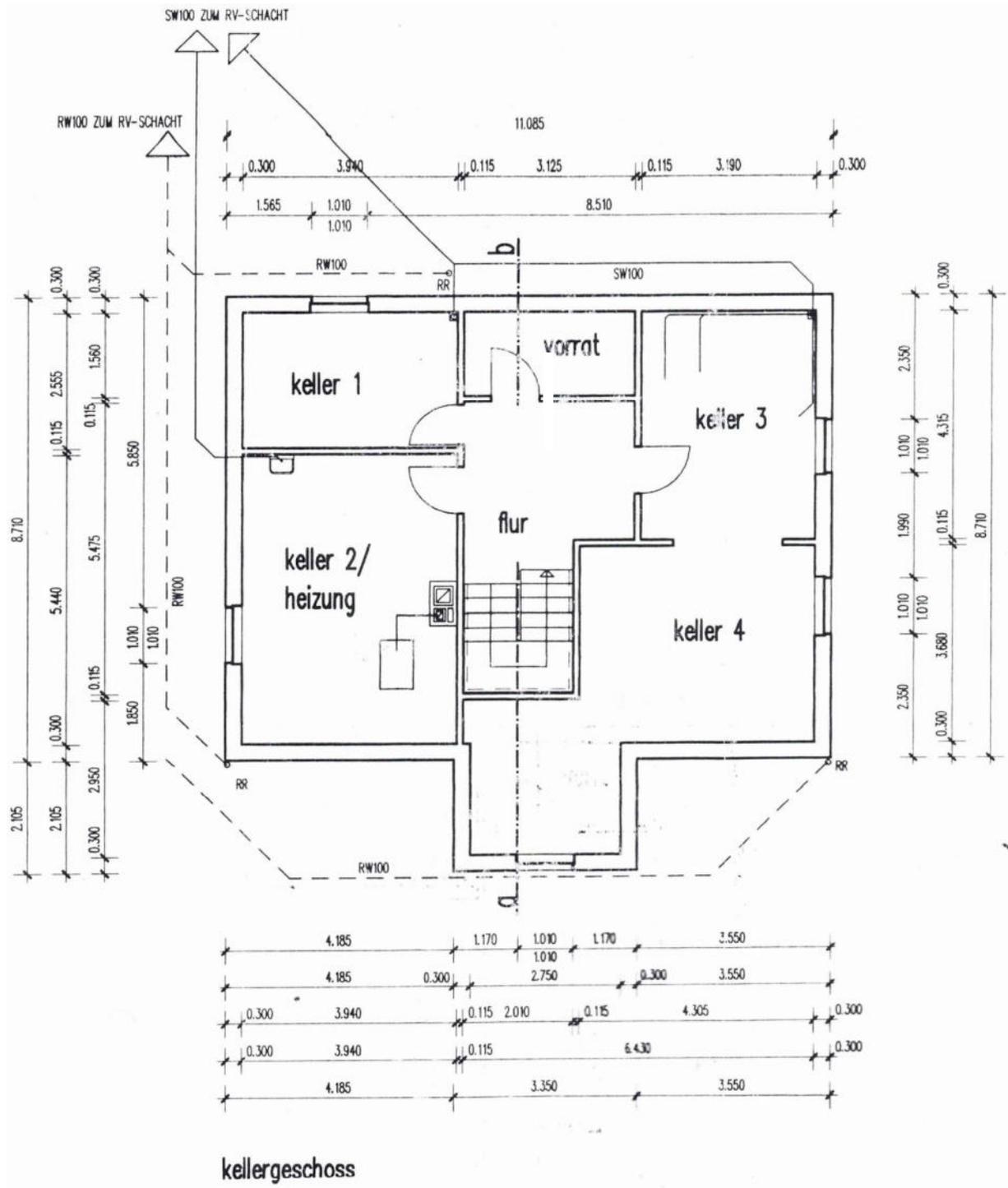
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik oben).
- Als besondere Bauteile die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Dreiecksgaube und die Dachkonstruktion über dem Wintergarten berücksichtigt werden.⁹
- Für den Kfz-Unterstand mit Abstellraum erfolgt eine separate Wertermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche des Kfz-Unterstandes mit Abstellraum beträgt rund 41 m².

⁹ Hinweis. Der Kaminofen wird nicht gesondert angesetzt, da für diesen, gemäß der Auskunft des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, die Betriebserlaubnis am 31.12.2024 erlischt. Der Wintergarten (EG) ist in der Brutto-Grundfläche enthalten und daher nicht gesondert anzusetzen/zu berücksichtigen.

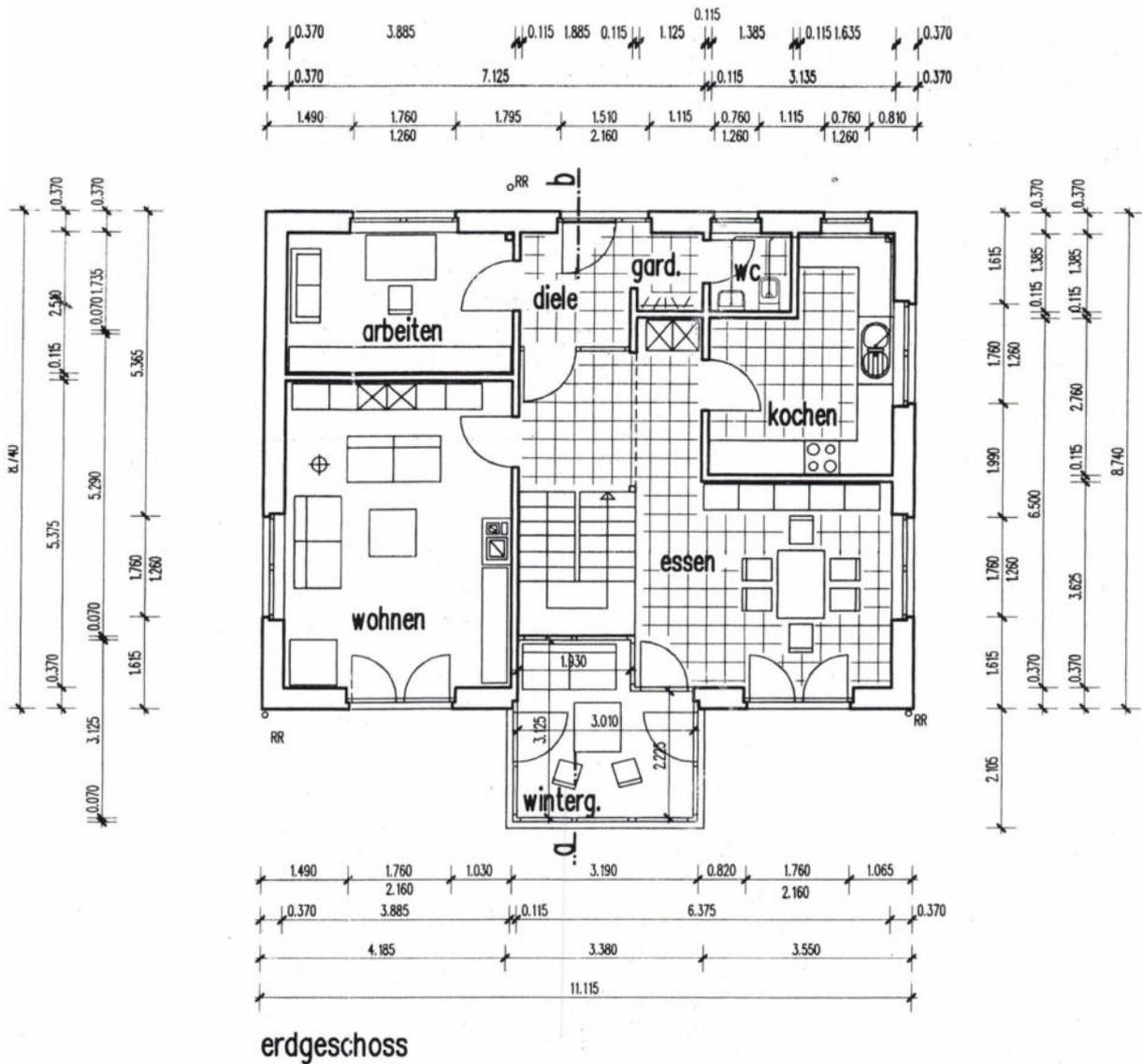
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

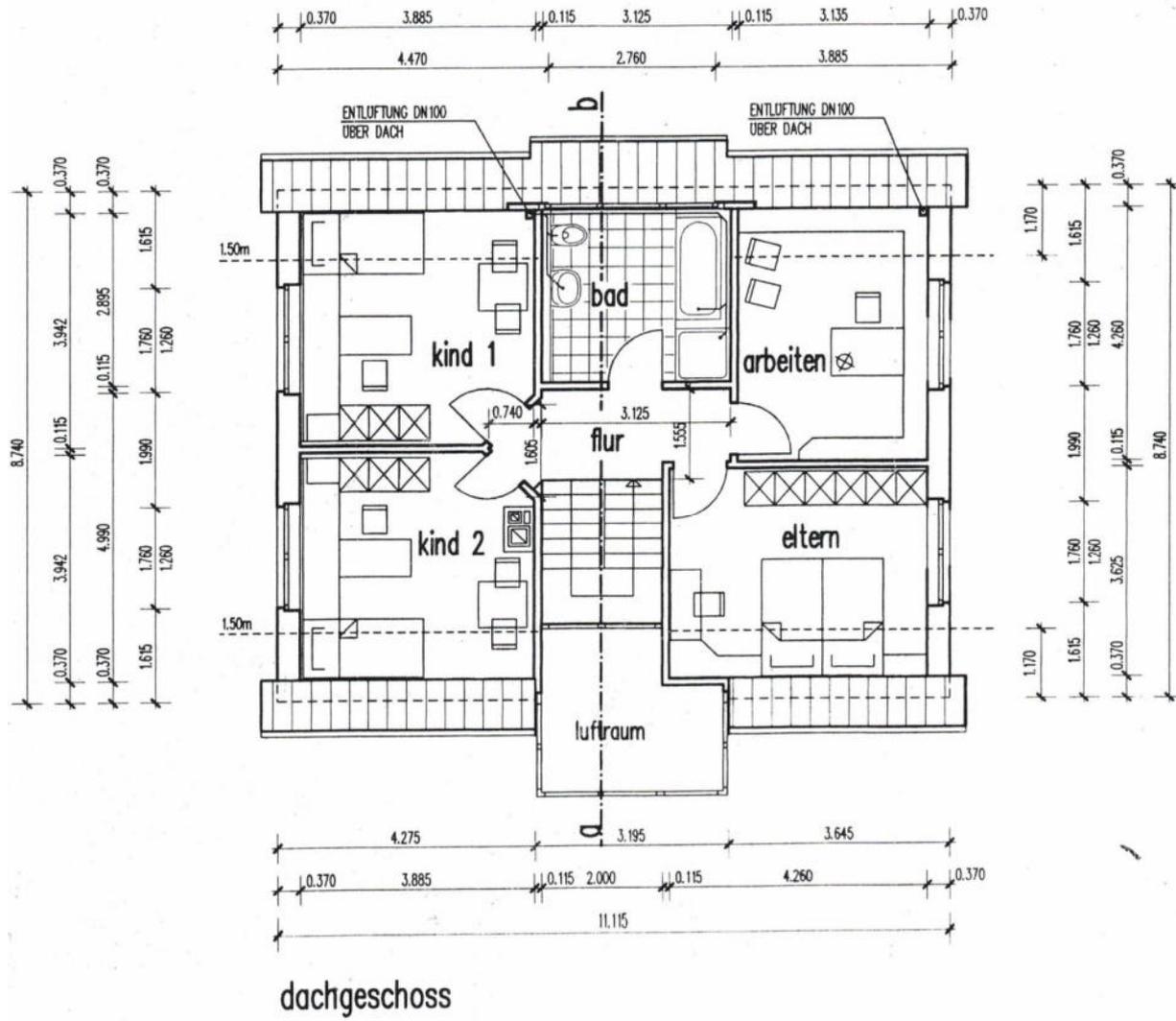
Grundriss Erdgeschoss



erdgeschoss

(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

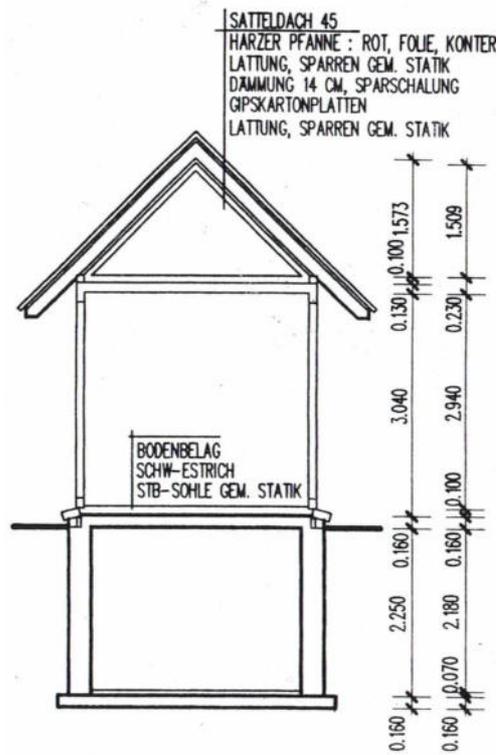
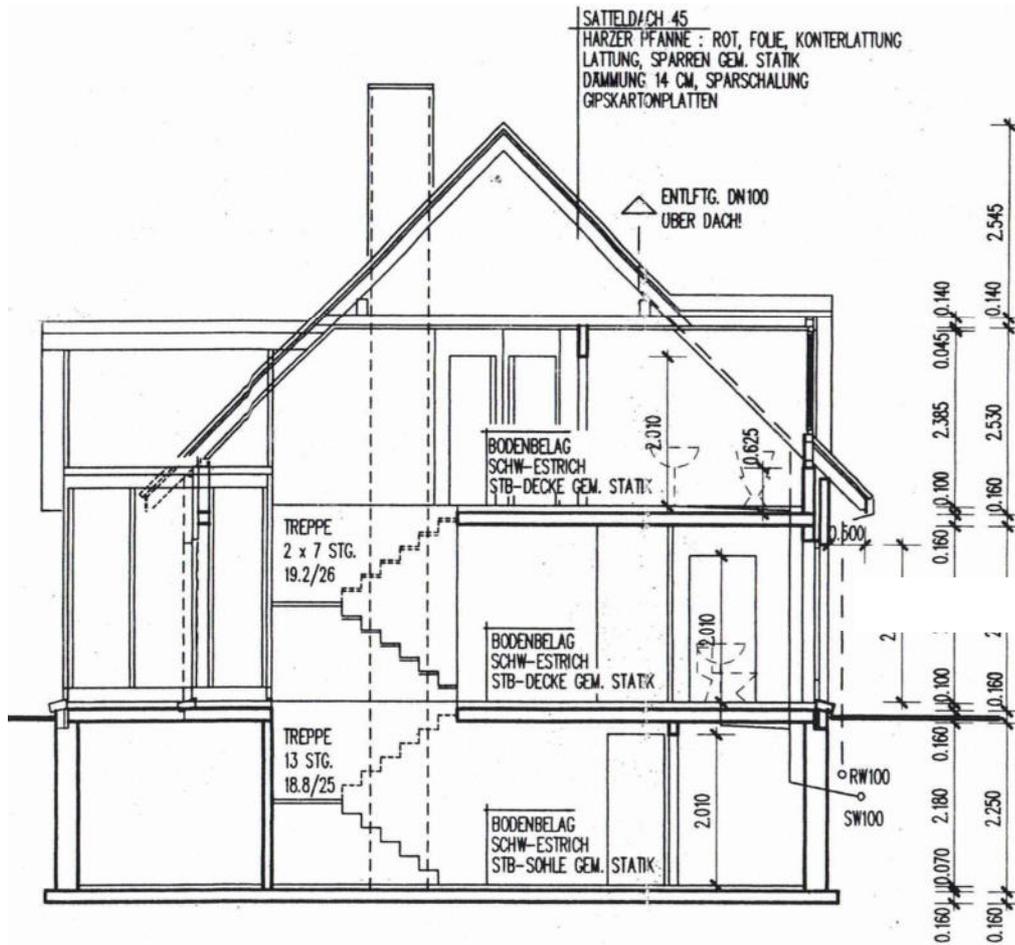
Grundriss Dachgeschoss



dachgeschoss

(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitte



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



— norden



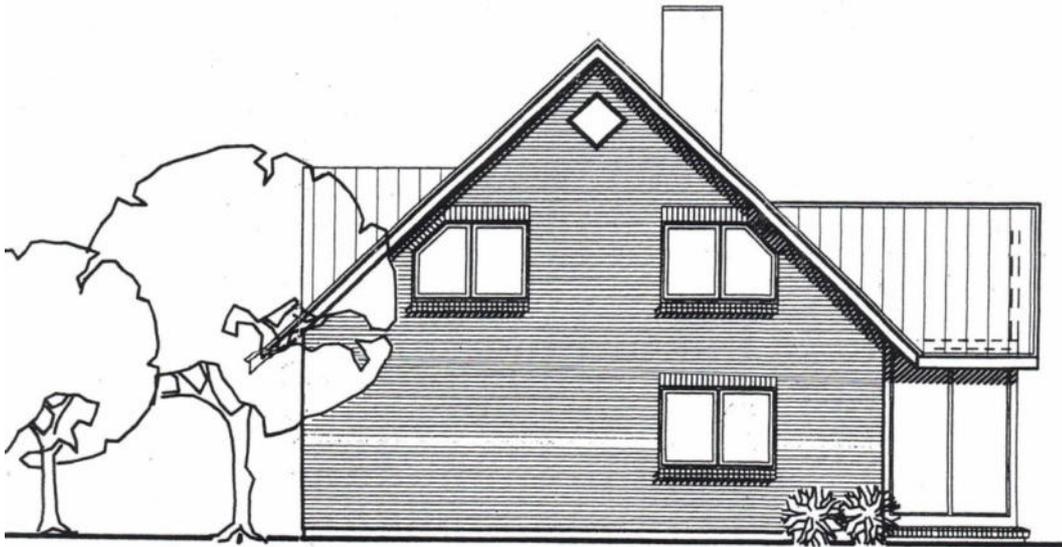
— osten



süden

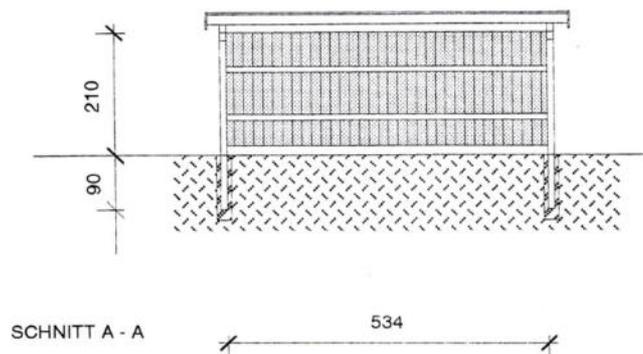
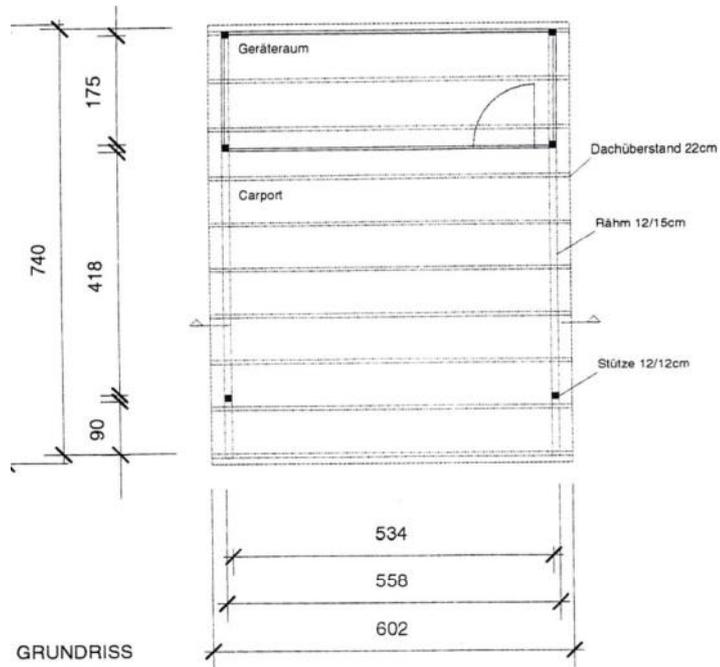
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



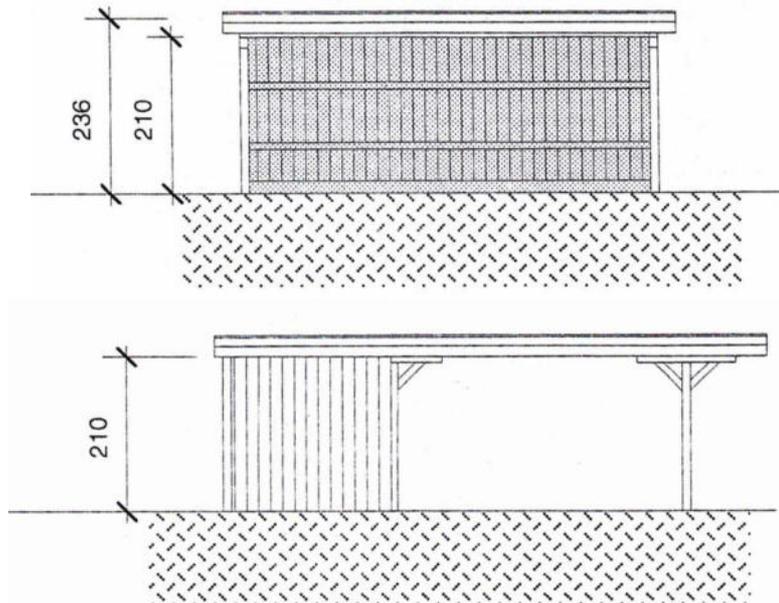
westen

Kfz-Unterstand



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Kfz-Unterstand (Ansichten)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Gerlachweg“ 2 in 21614 Buxtehude, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Kfz-Unterstand (Doppelcarport) mit Abstellraum bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachraum) und der Kfz-Unterstand wurden ursprünglich im Jahr 2000 erbaut/fertig gestellt (Bezugsfertigkeit).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag von den Eigentümern selbst genutzt.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe/n, etc.) entspricht/entsprach am Wertermittlungstichtag den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmaktssegmentes (Einfamilienwohnhäuser).

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

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmaktssegment Einfamilienwohnhäuser) im Bereich der Hansestadt Buxtehude, kann am Wertermittlungstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, jedoch ist insbesondere in Bezug auf die Marktsituation (gesunkene Nachfrage/Transaktionszahlen (Verkäufe), in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau ein gewisses Risikopotential bei der Vermarktung vorhanden.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/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 im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

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

Hinweis:

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

¹⁰ 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 auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

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

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

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

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,3	0,7	
Dach			1,0		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,7	0,3	
Fußböden			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	219 EUR/m ²	0,85
Dach	15 %	125 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	97 EUR/m ²	0,36
Fußböden	5 %	46 EUR/m ²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	78 EUR/m ²	0,29
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	874 EUR/m²	3,24

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 874 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)¹¹ = 70,9
- Wertermittlungstichtag 11.2024 = 130,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: 130,3/70,9 = 1,838

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert /Herstellungskosten

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

Ausgangswert	874 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,838
= Endgültiger Kostenkennwert	1.606 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	305 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	489.955 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungstichtag rund 489.955 EUR.

¹¹ Der Baupreisindex wurde am 09.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 (100) umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Besondere Bauteile

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

- Dachkonstruktion über dem Wintergarten (anteilig)4.000 EUR
- Dreiecksgaube.....4.000 EUR
- gesamt.....8.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹² auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,838 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes

Die Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes mit Abstellraum wird auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 150 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für den Kfz-Unterstand mit Abstellraum:

Ausgangswert	150 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,838
= Endgültiger Kostenkennwert	276 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	41 m ²
= Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes	rund 11.316 EUR

Die Herstellungskosten des Kfz-Unterstandes mit Abstellraum betragen am Wertermittlungsstichtag rund 11.316 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	489.955 EUR
+ Besondere Bauteile	8.000 EUR
+ Herstellungskosten Kfz-Unterstand	11.316 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.271 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 509.271 EUR.

¹² Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderung und Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein Bestandsgebäude (Baujahr 2000) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 2000 fertig gestellt (Bezugsfertigkeit) wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹³:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **46 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 46 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 2000, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\begin{aligned} \text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 46 \text{ Jahre} &= \text{Alter: } 24 \text{ Jahre} \\ 2024 - 24 &= 2000 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{14} \end{aligned}$$

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2022, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 46 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,657, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 34,3 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.271 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,657
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	334.591 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 334.591 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

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

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

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt hat eine Größe von 649 m²:

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 400 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 600 m², Bewertungsobjekt = 649 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁵ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
649 m ²	1,01
600 m ²	1,02

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

$$400 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,01}{1,02} \approx 398 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Grundstück des Bewertungsobjekts:

Bodenrichtwert	398 EUR/m ²
x Grundstückgröße	649 m ²
= Bodenwert gerundet	258.302 EUR 258.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 258.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.271 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,657
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	334.591 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	258.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	607.591 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 607.591 EUR.

¹⁵ vgl. Umrechnungstabelle 032000 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Stade

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 832 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	135 m ²
Bodenrichtwertniveau	130 EUR/m ²	Restnutzungsdauer	32 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1985	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	770 m ²	Brutto-Grundfläche	262 m ²

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 607.500 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus (400 EUR/m²) ein Sachwertfaktor von rund 1,01 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 1 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁶.

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

Der Immobilienmarkt innerhalb in der Hansestadt Buxtehude für das Teilmarktsegment (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) kann aufgrund der Nähe zur Hansestadt Hamburg am Wertermittlungstichtag als ausgeglichen (Nachfrage/Angebot) eingestuft werden, jedoch ist seit Mitte 2022 eine nachlassende Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau vorhanden.

Folgende objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

positiv

- zeitgemäße Gebäudekonzeption (Aufteilung, Größe, etc.)

negativ

- Risikofaktor in Bezug auf den Umfang der erforderlichen Maßnahmen

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungstichtag halte ich es für sachgerecht, im vorliegenden Bewertungsfall einen objektbezogenen Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zugrunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die nachteiligen Faktoren, insbesondere die Marktsituation, überwiegen und der Verkehrswert/Marktwert durch die nachteiligen Faktoren geprägt wird..

¹⁶ vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarkt-informationen/2024/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2024

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

	Vorläufiger Sachwert	607.591 EUR
x	Sachwertfaktor	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	577.211 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 577.211 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Maßnahmen in Bezug auf die Instandhaltungsmaßnahmen/ Beseitigung der Unterhaltungsrückstände berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. auf Seite 16 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- An den Holzbauteilen im Außenbereich sind Anstrichmaßnahmen erforderlich (Kfz-Unterstand mit Abstellraum, Gaube)
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **14.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	577.211 EUR
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-14.000 EUR
=	Sachwert gerundet	563.211 EUR 563.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 563.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt (indirekte Vergleichswertermittlung). Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 872 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 400 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahres (2000) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Stade, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 4.321 EUR/m² Wohnfläche¹⁷.

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Baujahr	1999
Wohnfläche	140 m ²	Lage (BRW)	350 EUR/m ²
Grundstücksgröße	800 m ²		

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

Wohnfläche (147 m²)..... = 0,98 Grundstücksgröße (649 m²)..... = 0,955

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	4.321 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,98
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,955
=	Angepasster Vergleichsfaktor	4.044 EUR/m ²
x	Wohnfläche	147 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	594.471 EUR
x	Marktanpassung ¹⁸	0,95
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	564.471 EUR
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-14.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	550.471 EUR 550.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 550.000 EUR und liegt rund 13.000 EUR (≙ rund 2,3 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (563.000 EUR), der somit überschlägig bestätigt wird.

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

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

¹⁷ vgl. GAG Niedersachsen, 2024, Landkreis Stade – Dashboard www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/einundzweifamilienhaeuser/2024_vg_efh_ott_ottstd, Werte wurden extrapoliert

¹⁸ Aufgrund der Marktentwicklung zwischen dem Zeitpunkt der Datenableitung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte und dem Wertermittlungsstichtag halte ich im vorliegenden Bewertungsfall einen Marktanpassungsabschlag von 5 % (Faktor 0,95) für sach-/marktgerecht.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

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

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag ein Gewerbebetrieb innerhalb des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts geführt. Dabei handelt es sich um eine Beratungstätigkeit, die in dem Büroraum innerhalb des Wohngebäudes ausgeübt wurde.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung¹⁹.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 11.10.2024 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen und/oder Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude vom 10.10.2024 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Wer ist WEG-Verwalter?

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

¹⁹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber – ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus mit Kfz-Unterstand (Doppelcarport) und Abstellraum – das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten in der Regel auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) ermittelt/ abgeleitet.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert / Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG), des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Kfz-Unterstand (Doppelcarport) mit Abstellraum, gelegen in der Straße „Gerlachweg“ 2 in 21614 Buxtehude - zum Wertermittlungstichtag 05. November 2024 mit rund

563.000 EUR

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 1-	Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
--------------------	------------------------------------	--------------

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

Agathenburg/Hamburg, den 30. Dezember 2024

