

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus

**Adresse:** Langobardenstraße 27  
21698 Harsefeld

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

**Aktenzeichen:** 10 K 10/22

**Wertermittlungsstichtag:** 12. Oktober 2023

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 157.000 EUR



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	3
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt .....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur .....	4
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten .....	8
3.2 Rechtliche Situation.....	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung .....	17
3.3.3 Zeichnungen .....	20
3.4 Beurteilung .....	26
<b>4 Wertermittlung .....</b>	<b>27</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	27
4.2 Sachwertermittlung .....	28
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	29
4.2.2 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 als Plausibilitätskontrolle .....	39
<b>5 Fragen des Gerichts .....</b>	<b>40</b>
<b>6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert .....</b>	<b>41</b>

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 die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen des Gebäudes entfernt worden.

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Reihenmittelhaus
Aufteilung	KG: Hobbyraum, Kellerraum, Flur, Heizung/Vorratsraum EG: Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Windfang, Flur OG: 2 Zimmer, Bad/WC, Flur, Dachterrasse DG: 2 Räume, Flur / Treppe
Lage	Langobardenstraße 27, 21698 Harsefeld
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Abt. Zwangsversteigerung) – 10 K 10/22

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	12. Oktober 2023
Tag des Ortstermins	12. Oktober 2023
Abschluss der Recherchen	24. Oktober 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Reihenmittelhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1974 / 1977
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 24 Jahre
Wohnfläche / wohnlich nutzbare Fläche	rund 116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	49 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer	4 Stück
Kfz-Stellplätze (Freiplätze, Garage, etc.)	keine
Grundstücksgröße	125 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	268.519 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,343
Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	92.102 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	24.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	131.102 EUR
Sachwertfaktor	1,20
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	157.322 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
Ertragswert	rund 157.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	162.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m <sup>2</sup> / Wohnfläche)	1.993 EUR/m <sup>2</sup>

<b>Verkehrswert / Marktwert</b>	<b>rund 157.000 EUR</b>
---------------------------------	-------------------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Langobardenstraße“ 27 in 21698 Harsefeld, das mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1974 erbaut. Im Laufe der Zeit wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den/die Eigentümer/in selbst genutzt.

### 2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	10 K 10/22
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 09. August 2023
<b>Auftragsumfang/Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind</li></ul>

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 12. Oktober 2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 12. Oktober 2023 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 24. Oktober 2023 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Harsefeld - Blatt: 2074

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

**Bestandsverzeichnis<sup>1</sup>**

Lfd.-Nr. ....	1
Gemarkung.....	Harsefeld
Flur .....	11
Flurstück/e- Nr.....	16/43
Wirtschaftsart .....	Hof- und Gebäudefläche
Lage .....	Langobardenstraße 27
Größe .....	125 m <sup>2</sup>

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

**Abt. II** - (Lasten/Beschränkungen)<sup>2</sup> lfd.-Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 10/22)

**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 (09.08.2023)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch (17.08.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade (23.08.2023)
- Telefonische Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Bauplanungsabteilung der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld (18.10.2023) und Recherchen auf der Online-Plattform des Landkreises Stade in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (31.08.2023)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (31.08.2023)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (17.08.2023)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 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.

<sup>1</sup> Unter der lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses ist ein weiteres Grundstück (Flurstück 16/26) eingetragen. Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, das mit einer Garage bebaut ist. Dieses Grundstück (Garage) ist **nicht** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung

<sup>2</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 10

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

## Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. / 10. Auflage 2020 /2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer / Kröll / Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand September 2023, 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 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15.Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber; Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 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.**

---

<sup>3</sup> Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden.

### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Grundstücksbeschreibung

##### 3.1.1 Lage

<b>Bundesland</b>	• Niedersachsen	
<b>Landkreis</b>	• Stade	
<b>Samtgemeinde</b>	• Harsefeld	
<b>Gemeinde</b>	• Flecken Harsefeld	
<b>Einwohner</b> Samtgemeinde	• rund 23.200	
Flecken Harsefeld	• rund 14.700	(Quelle: komsis.de - Stand 31.12.2022)

<b>Entfernungen</b>	• Hamburg- Zentrum .....ca. 55 km	} Verkehrswege
	• Bremen .....ca. 86 km	
	• Stade .....ca. 18 km	
	• Buxtehude.....ca. 22 km	

#### Allgemein – Samtgemeinde Harsefeld mit dem Flecken Harsefeld

Die Samtgemeinde Harsefeld liegt im südlichen Teil des Landkreises Stade. Sie wurde im Jahre 1972 im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform gebildet und besteht aus dem Flecken Harsefeld, den Gemeinden Ahlerstedt, Bargstedt und Brest. Zum Flecken Harsefeld gehören die Ortsteile Hollenbeck, Issendorf, Ruschwedel, Griemshorst sowie der zentrale Ort Harsefeld mit dem Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Die Samtgemeinde Harsefeld ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. 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 bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 8) eingestuft.

#### Großräumiger Übersichtsplan

Harsefeld



© Stadtplandienst. de 2023

#### Verkehrsverbindungen

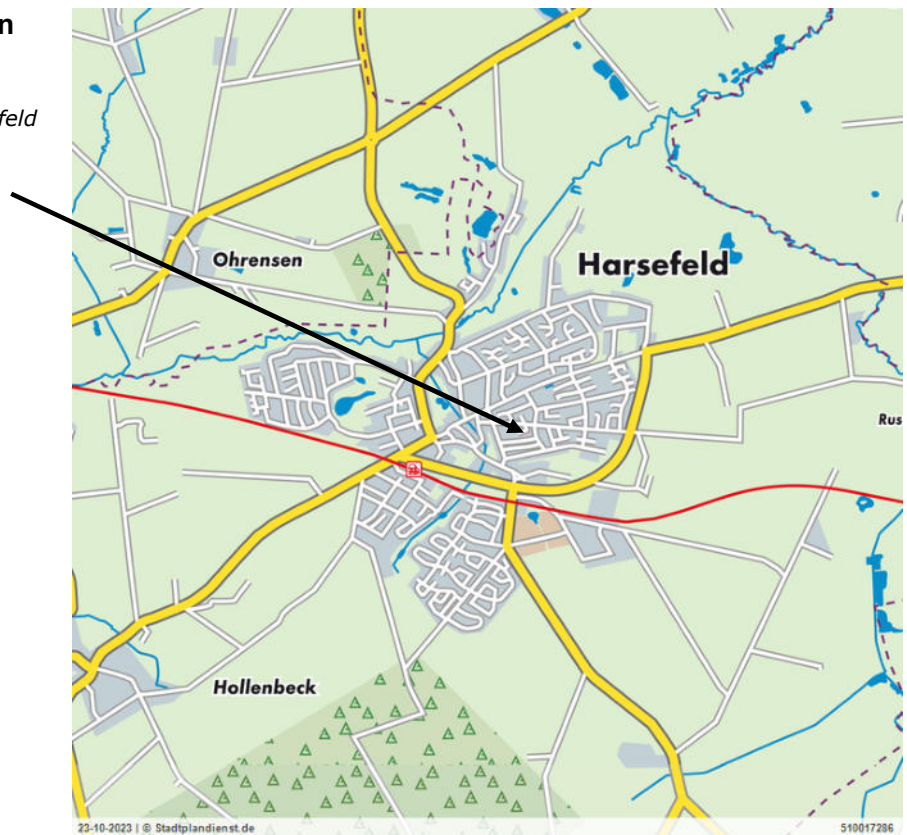
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) in Harsefeld vorhanden und fußläufig erreichbar
- Der Bahnhof von Harsefeld (EVB) mit Anschluss nach Buxtehude, dort Anschluss an die S-Bahn und „Start“ nach Hamburg, Cuxhaven / Stade befindet sich in rund 1.200 Meter Entfernung
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1 (Hamburg-Bremen) rund 21 km und die A 26 (Stade-Hamburg / Teilstück) rund 11 km entfernt
- Der Flughafen Hamburg befindet sich in rund 62 km Entfernung

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Langobardenstraße“, innerhalb eines Wohngebiets in zentraler Lage des Fleckens Harsefeld. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (freistehende Ein-/Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser) geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Langobardenstraße 27 Harsefeld  
(Bewertungsobjekt)



© Stadtplandienst.de 2023

### Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich keine Kfz-Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum (Langobardenstraße) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur bedingt möglich.

**Hinweis** Das Garagengrundstück (Flurstück 16/26), eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter der lfd.-Nr. 2, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

### Infrastruktur

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

### Immissionen

Bei der „Langobardenstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohnbebauung
- gute Infrastruktur für ein ländliches Grund-/Mittelzentrum
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht festgestellt werden

### Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

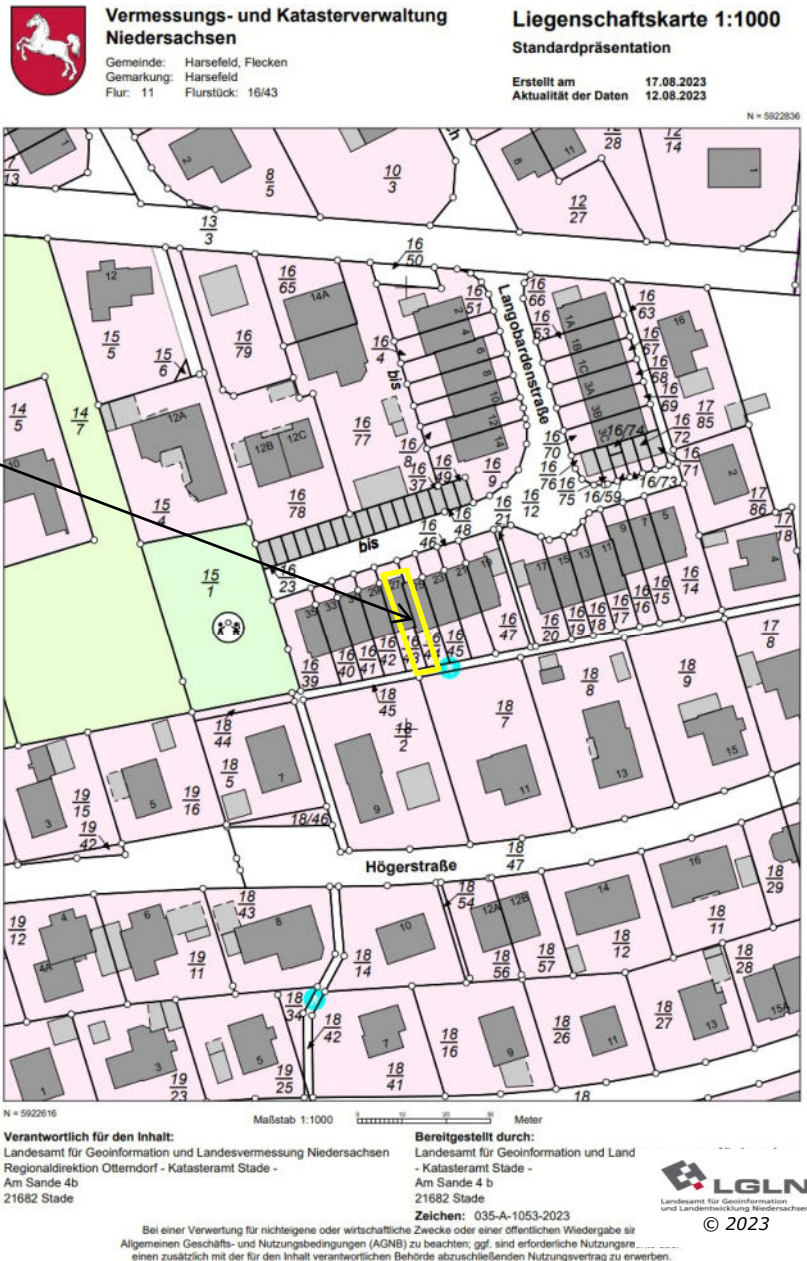
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

#### Liegenschaftskarte

Grundstück des  
Bewertungsobjekt

Flurstück 16/43



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Grundstücksgröße** 125 m<sup>2</sup> (Flurstück 16/43)

**Zuschnitt** regelmäßig / rechteckig

**Topographie** eben, zum rückwärtigen Bereich (Süden) leicht abfallend

#### Bodenbeschaffenheit und 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.

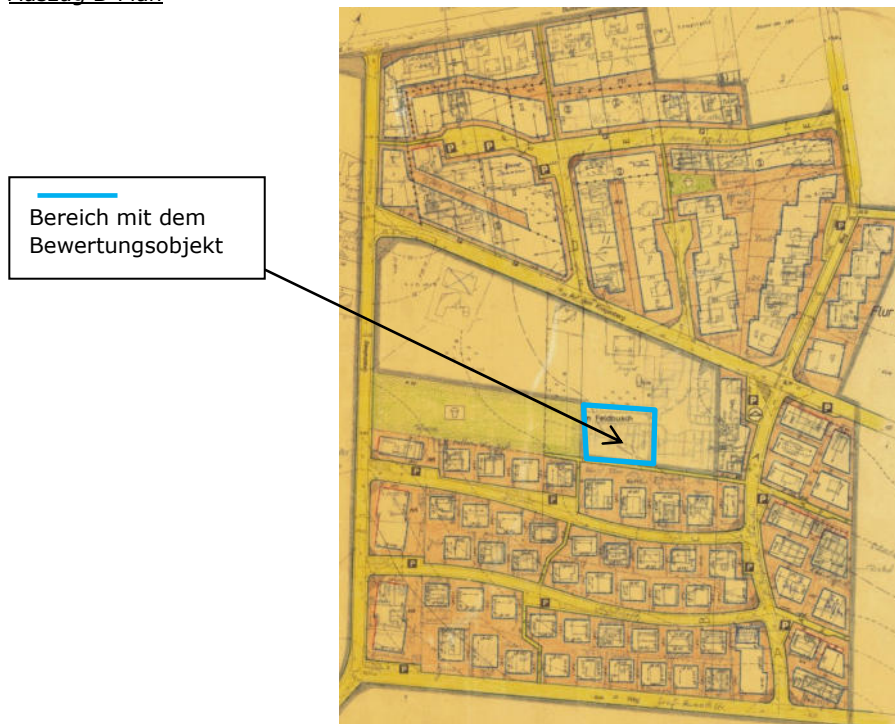
Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landreises Stade vom 23.08.2023 bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Kataster für Flächen mit Altstandortverdacht eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

## 3.2 Rechtliche Situation

### Baurecht und Baugenehmigung

Gemäß der telefonischen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters beim Bauordnungsamt der Samtgemeinde Harsefeld vom 31.08.2023, 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 ein rechtskräftiger Bebauungsplan B-Plan Nr. 0007-2A „Klingenberg-Feldbusch“ vom 11.08.1971. Die Reihenhausbebauung ist in dem Geltungsbereich des B-Planes jedoch nicht dargestellt, dieser Bereich / das Gebiet ist als unbeplante Fläche ausgewiesen. Demzufolge handelt es sich um ein Gebiet das als sogenannter unbeplanter Innenbereich eingestuft werden kann. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Auszug B-Plan



Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade wurden mir folgende Unterlagen (Baugenehmigungsbescheid/e, etc.) digital übermittelt:

- Nr. 671-3-124 vom 12.01.1973 – Neubau eines Einfamilienreihenhauses. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 1974.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (das Gebäude) den bauplanungs- und / oder bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Die bei dem Ortstermin vorgefundenen Grundrissgestaltungen entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen in den Unterlagen der Bauakte, jedoch wurden in den einzelnen Geschossen geringfügige Veränderungen der Aufteilung (u. a. Vergrößerung des Bades/WCs im OG, etc.) vorgenommen.

### 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 31.08.2023 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

### **Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten**

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, Denkmalschutz, Hochwassergebiete, etc. sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass keine weiteren wertbeeinflussenden bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind.

### **Abgabenrechtliche Auskunft**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld vom 17.08.2023 sind/waren am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge/Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

### **Erschließung**

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Langobardenstraße) an und wird zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Zusätzlich ist vom rückwärtigen Bereich eine Zuwegung (öffentlicher Fußweg) zu dem Grundstück vorhanden.

Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/ Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt. Gemäß den Auskünften während des Ortstermins verfügt das Gebäude über einen Glasfaseranschluss.

### **Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität**

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

### **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.08.2023 unter der lfd.-Nr. 4 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 06.12.2022 (10 K 10/22) eingetragen. Weitere Eintragungen sind 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 älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1974 erbaut / fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

### **Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers / Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis 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 sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-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 (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen<sup>4</sup>, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen 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.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung wurde für das Gebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweise dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>5</sup>.

### **Miet- und Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestehen für das Bewertungsobjekt keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.). Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer selbst genutzt.

---

<sup>4</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

<sup>5</sup> Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

### **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 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.

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 Wertmittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

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

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

##### Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1974 = ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung</li> <li>• Kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit</li> </ul>
Wohneinheit/en	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reihenmittelhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• Fundamente / Sohle in Beton, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend</li> <li>• Ein- oder Zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, zweischaliges Verblend-/ Sichtmauerwerk (innen → außen), im Bereich des Kellergeschosses Vollmauerwerk mit äußerer Abdichtung</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion (tragend / nicht tragend)</li> <li>• Geschossdecken (KG/EG, EG/OG, OG/DG) in Massivausführung (Stahlbetondecke) mit Dämmung, Estrich und Ober-Belag</li> <li>• Dachterrasse im Obergeschoss (rückwärtig)</li> <li>• Satteldachkonstruktionen mit Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-/Zinkausführung, Dachflächenfenster</li> <li>• Massiver Schornsteinzug mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf)</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung/Terrasse gepflastert (Verbundpflasterung oder großformatig)</li> <li>• Strauchaufwuchs, Ziergewächse, kleine Rasenfläche (rückwärtig)</li> <li>• Offene Einfriedung im rückwärtigen Bereich (Garten) tlw. mit Sichtschutzelementen, im vorderseitigen / Straßenbereich offen</li> <li>• Stufen (Podest) im Gartenbereich</li> <li>• Überdachung im Eingangsbereich</li> </ul>

**Fotodokumentation (Außenbereich)**

Vorder-/Straßenansicht I



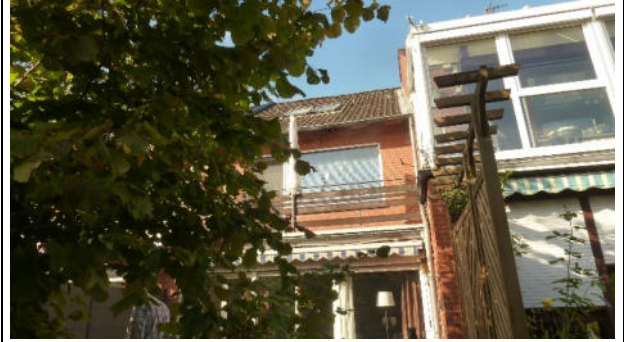
Vorder-/Straßenansicht II



Straßenansicht - Eingangsbereich



Rückwärtige Ansicht - auszugsweise



rückwärtige Ansicht (Terrasse Obergeschoss)



Terrassenbereich (rückwärtig)



Umgebung (straßenseitig)



Umgebung (rückwärtig)



Öffentlicher Straßenbereich (Langobardenstraße)



Öffentliche Zuwegung (rückwärtig)



## Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: massiv, verputzt/gestrichen, tlw. Holzverkleidung</li> <li>• EG: massiv, tapeziert/gestrichen, Küche und Sanitärbereich (Gäste-WC) gefliest</li> <li>• OG: massiv, tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad) gefliest, Holzverkleidung</li> <li>• DG: tapeziert/gestrichen, tlw. Holzverkleidung</li> </ul>
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Rohdecke, verputzt, gestrichen, tlw. Holzverkleidung</li> <li>• EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, tlw. Holzverkleidung</li> <li>• OG: verputzt/tapeziert/gestrichen, im Bad mit eingelassenen Spots</li> <li>• DG: verputzt/tapeziert/gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG: Fliesen- oder Rohbelag</li> <li>• EG: Fliesen-, Laminat- oder Parkettbelag</li> <li>• OG: Fliesen-, Laminat- oder Textilbelag</li> <li>• DG: Laminatbelag</li> </ul>
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KG/EG: angewendet in Massivausführung (Fliesenbelag)</li> <li>• EG/OG: angewendet in Massivausführung (Betonwerkstein)</li> <li>• OG/DG: angewendet in Massivausführung (Betonwerkstein)</li> <li>• DG/SPB: Einschub-/Klapptreppe</li> </ul>
Fenster/-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (aus 1982), Dachflächenfenster in Holz- oder Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung</li> <li>• Terrassentür als Schiebeelement in Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, einflügelige Balkontür in Holzkonstruktion mit Zweischeibenverglasung im OG</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einflügelige Eingangstür (Holzrahmenkonstruktion) mit Einscheibenverglasung</li> <li>• gestrichene/beschichtete Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: Stand-WC/Spülkasten, Waschbecken (aus dem Ursprungsbaujahr)</li> <li>• OG: wandhängendes WC, Badewanne, Duschbereich mit Stufe und Glas-Abtrennung, Waschbecken (aus 2019/2020), Handtuchheizkörper</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) aus 2001</li> <li>• Flach-/Plattenheizkörper</li> <li>• Hausanschlüsse (Gas, Ab-/Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss, Glasfaser)</li> <li>• Elektrische Absicherungen/Unterverteilung</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> </ul>

## Innenaufnahmen

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

## Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen

Das Gebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und den im Laufe der Zeit durchgeführten kleineren Modernisierungsmaßnahmen überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Wertrelevante Schäden / Unterhaltungsrückstände, die über das Übliche bei Bestandsimmobilien hinausgehen konnten, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, nicht festgestellt werden. Im Kellergeschoss waren in den Wandbereichen teilweise noch Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die durch einen Leitungswasserschaden verursacht wurden. Die Kosten / Aufwendungen für den vorgenannten Punkt werden jedoch nicht explizit berücksichtigt, innerhalb der Wertermittlung (Sachwertfaktor) aber angemessen gewürdigt. Demzufolge erfolgt die Bewertung auf Grundlage des vorhandenen Grundstücks- und Gebäudezustandes (Ist-Zustandes) d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

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

**Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!**

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude / Grundstück) bei einem Zuschlag in einem üblichen Zustand (geräumt / besenrein) übergeben wird d. h., dass die sich in dem Gebäude / auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände / Materialien, etc. noch entsorgt / geräumt werden.

## 3.3.2 Gebäudeaufteilung

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert, auf Plausibilität überprüft und sind im Wesentlichen nicht zu beanstanden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, durch den Unterzeichner teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine Überprüfung innerhalb der Wohnung zwingend erforderlich.

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche Wohnlich nutzbare Fläche <sup>6</sup>	Nutzfläche	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hobbyraum</li> <li>• Vorratsraum</li> <li>• Flur</li> <li>• Heizung</li> </ul>		26,91 m <sup>2</sup> 4,08 m <sup>2</sup> 5,19 m <sup>2</sup> 12,71 m <sup>2</sup>	} rund 49 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn- und Esszimmer</li> <li>• Küche</li> <li>• Gäste-WC</li> <li>• Windfang</li> <li>• Flur</li> </ul>	32,12 m <sup>2</sup> 7,92 m <sup>2</sup> 1,84 m <sup>2</sup> 2,34 m <sup>2</sup> 4,07 m <sup>2</sup>	} rund 47 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eltern</li> <li>• Kinder</li> <li>• Bad</li> <li>• Flur</li> <li>• Balkon (1/2)</li> </ul>	19,87 m <sup>2</sup> 12,29 m <sup>2</sup> 4,08 m <sup>2</sup> 3,68 m <sup>2</sup> 3,59 m <sup>2</sup>	} rund 42 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgebaut /zwei Räume</li> </ul>	rund 26 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche /wohnlich nutzbare Fläche</b>		<b>rund 116 m<sup>2</sup></b>	-	
<b>Nutzfläche</b>		-	<b>rund 49 m<sup>2</sup></b>	

Die Wohnfläche / wohnlich nutzbare Fläche des Reihenmittelhauses beträgt insgesamt rund 116 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 49 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt (DIN 283). Dabei wurden die Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte berücksichtigt.

<sup>6</sup> Der Begriff der „wohnlich nutzbaren Fläche“ ist rechtlich nicht definiert. Dieser Begriff wird im vorliegenden Bewertungsfall für die Fläche im Dachgeschoss verwandt. Hintergrund dieser Vorgehensweise ist der Umstand, da gemäß den rechtlichen Grundlagen (Niedersächsischen Bauordnung (§ 43 Abs. 3 und 5)) es sich nicht um eine Wohnfläche handelt. Da dieser Bereich aber vollständig ausgebaut ist und entsprechend genutzt werden (kann), erfolgt der Ansatz dieser Fläche / dieses Bereichs unter dem Begriff „wohnlich nutzbare Fläche“.

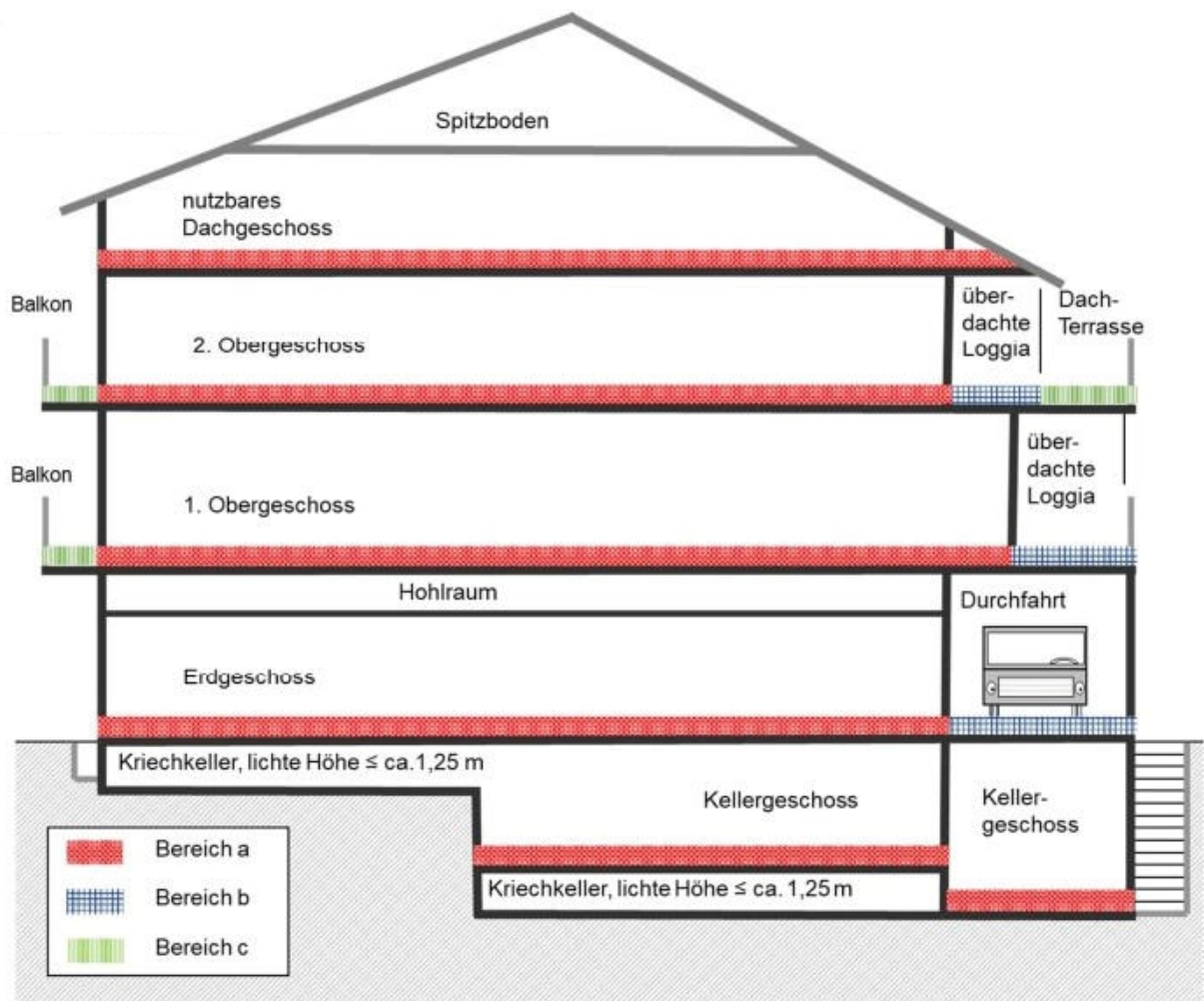
### Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

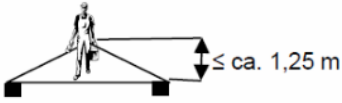
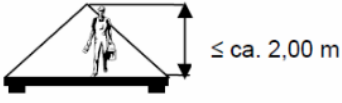

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertA im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b 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: <sup>7</sup>

<sup>7</sup> 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.

<b>Dachgeschoss</b>		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
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 vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Unterlagen in der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Kellergeschoss:	ca.	59 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca.	59 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca.	51 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	51 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>220 m<sup>2</sup></b>

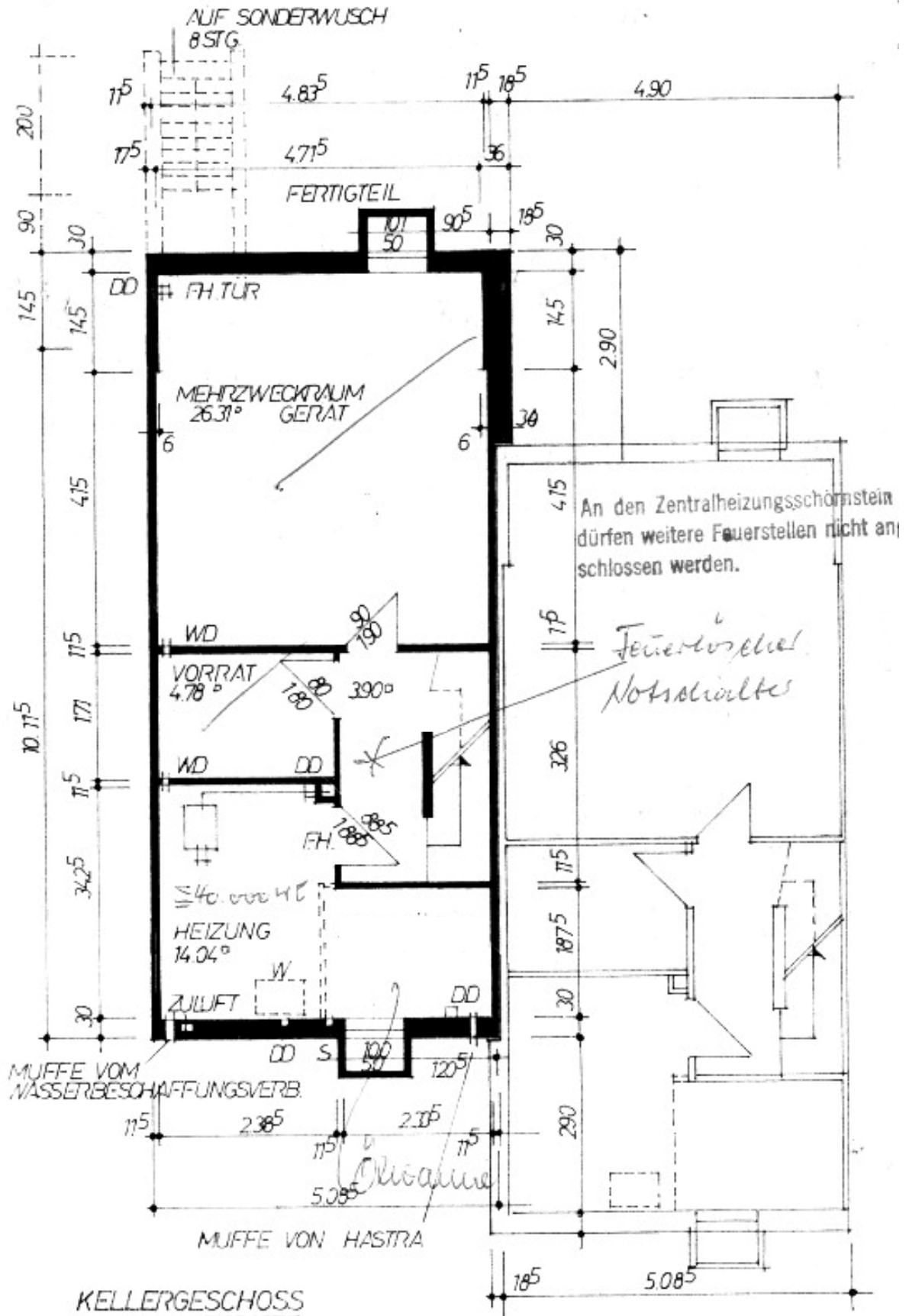
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 220 m<sup>2</sup>.

#### **Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:**

- Der Dachraum / Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besonderes Bauteil / bauliche Anlage, das / die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten ist, muss im vorliegenden Fall die Überdachung im Eingangsbereich berücksichtigt werden.

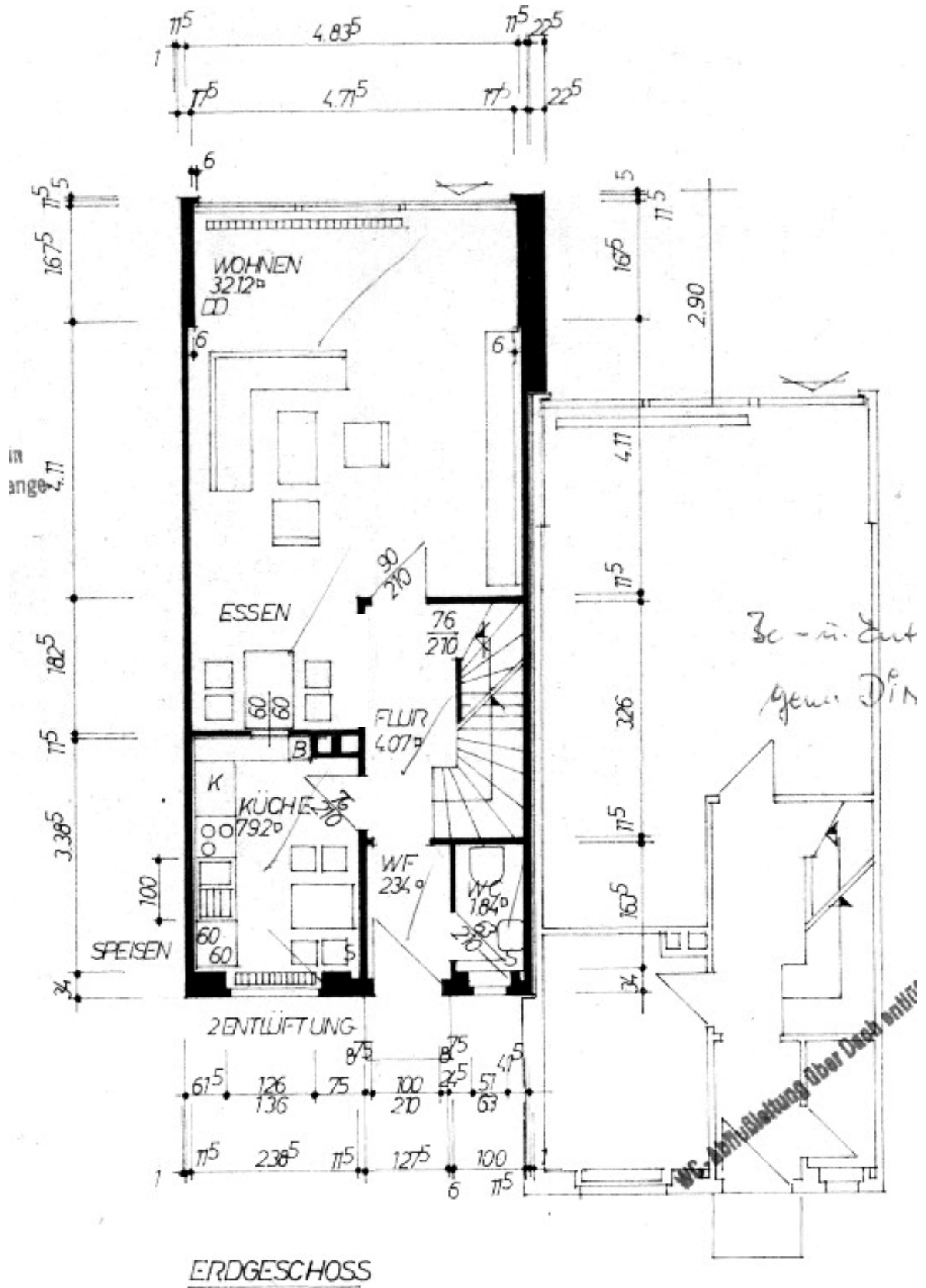
3.3.3 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



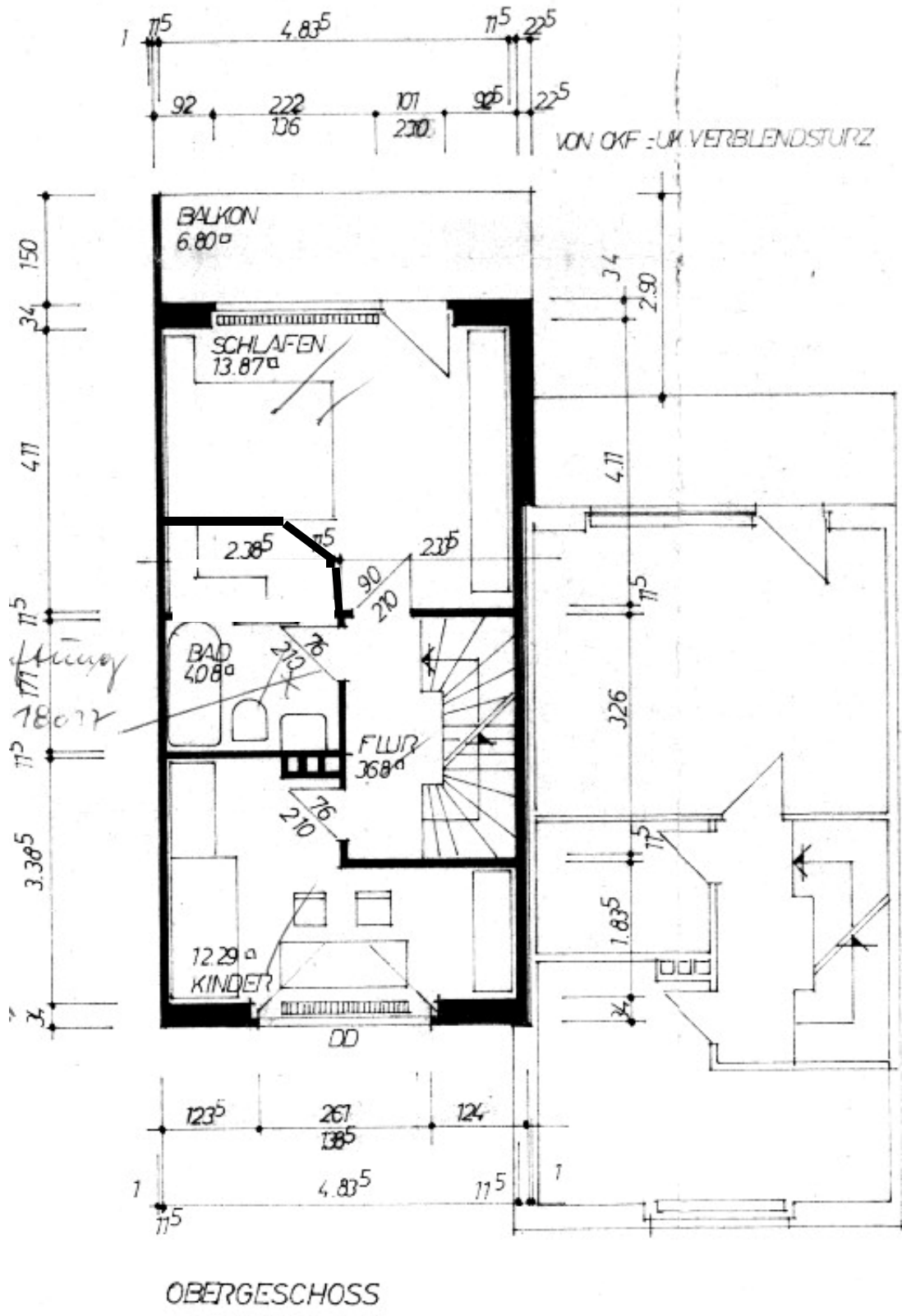
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

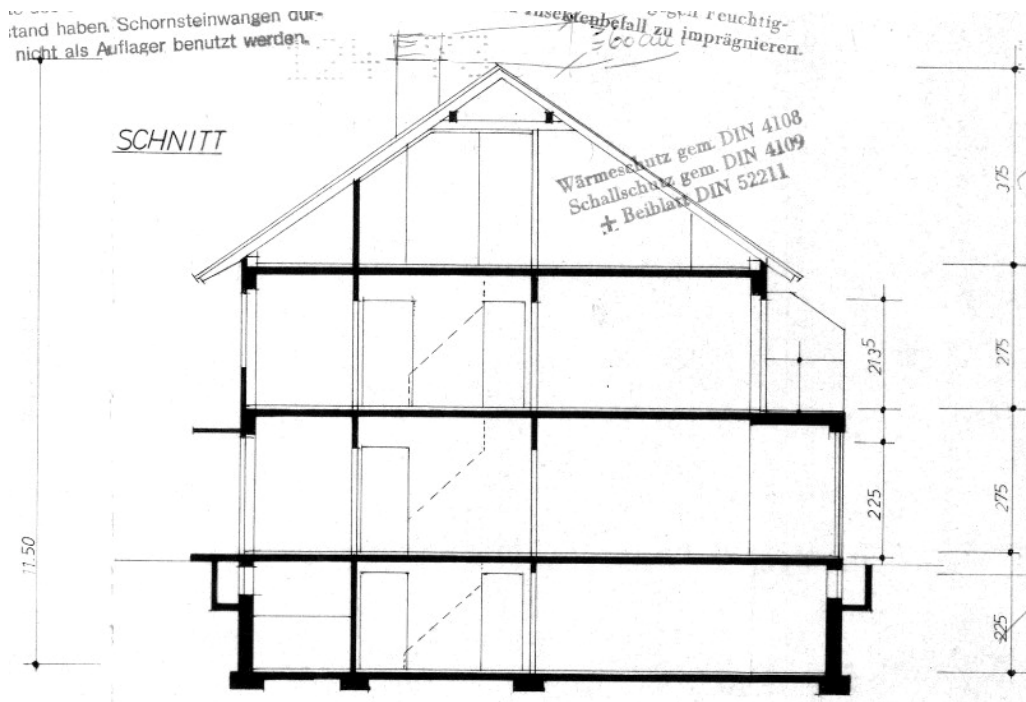
Grundriss Obergeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

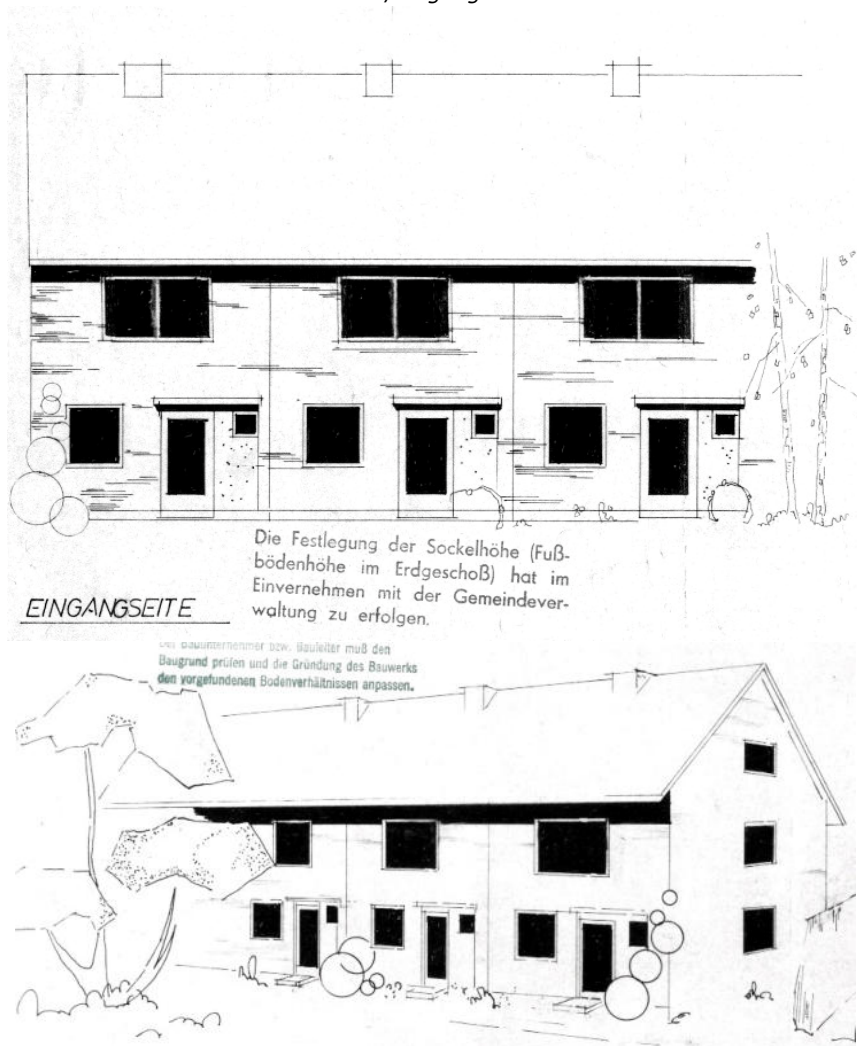


Schnitt



Ansichten

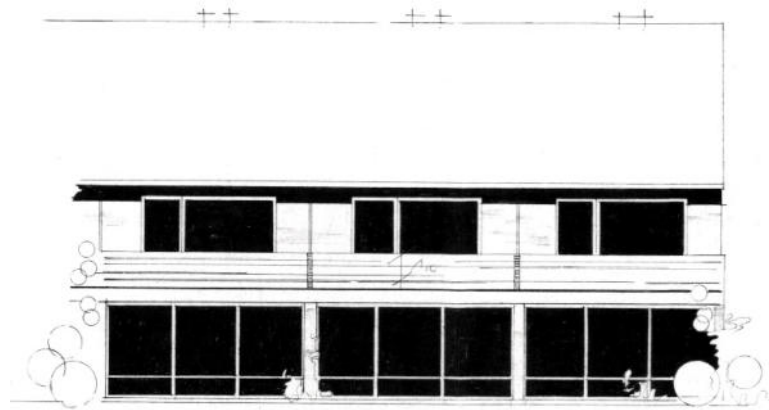
Norden /Eingangsbereich



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

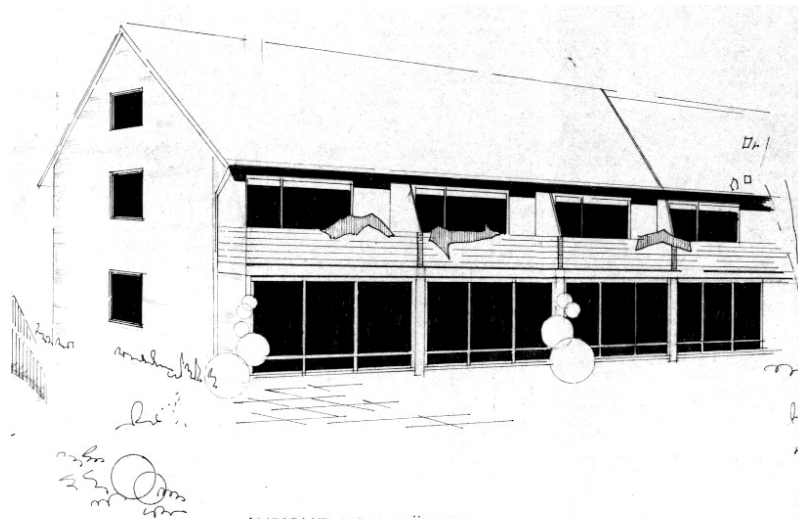
Ansichten

Süden



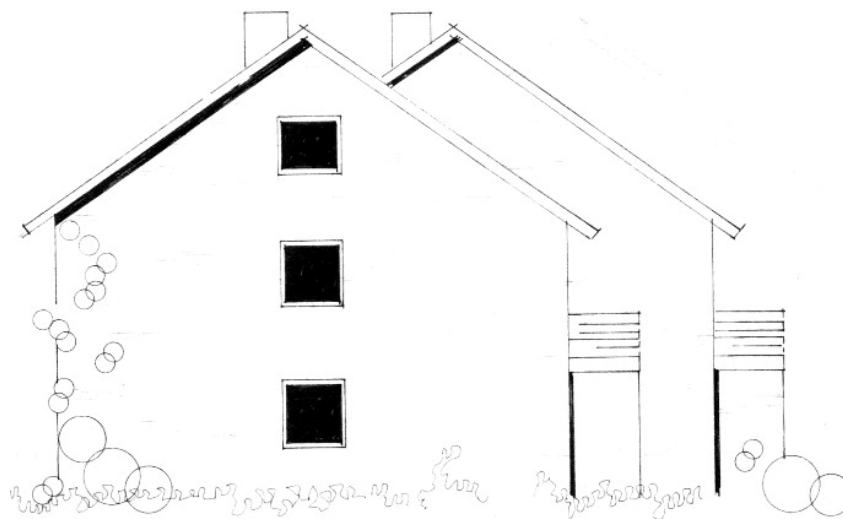
Alle Treppen und Luken müssen mit Geländer, Lichtschächte müssen mit Abdeckrosten gesichert sein.

GARTENSEITE



ANSICHT VON SÜDEN

Giebelansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

### **3.4 Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Langobardenstraße“ 27 in 21698 Harsefeld, das mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1974 erbaut. Im Laufe der Zeit wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag durch den/die Eigentümer/in selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe) des Gebäudes entspricht noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Reihenhäuser).

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks / den baulichen Anlagen kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte aber auch Vermietungsaspekte (renditeorientiert) durchaus in Betracht gezogen werden können.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudebereichs / der baulichen Anlagen, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Harsefeld für das Teilmarktsegment (Reihenhäuser) muss am Wertermittlungsstichtag insgesamt von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich insbesondere in der allgemeinen Marktsituation (sinkende Nachfrage in Verbindung mit einem sinkenden Preisniveau).

## 4 Wertermittlung

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

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

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe 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 und Betriebseinrichtung/en) 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-/Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

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

## 4.2 Sachwertermittlung

### Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

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

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>8</sup> kann insofern nicht in allen Schritten die in der 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.




<sup>8</sup> 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 und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten des Gebäudes 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 werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:




1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

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 <sup>3</sup>	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	1 180	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						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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	685	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						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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	1 425	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	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560					

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 <sup>3</sup>	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					

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> 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 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		0,7		0,3	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<b>Kostenkennwert- Typ 3.11</b>	<b>575 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>640 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>735 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>885 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>1.105 EUR/m<sup>2</sup></b>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 3.11:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	164 EUR/m <sup>2</sup>	0,60
Dach	15 %	103 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	70 EUR/m <sup>2</sup>	0,22
Innenwände und -türen	11 %	76 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	81 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5 %	37 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	66 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9 %	66 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100 %</b>	<b>707 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,67</b>

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 707 EUR/m<sup>2</sup>.

### Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertA und dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 4,4 % ( $\approx 31 \text{ EUR/m}^2$  des vorläufigen Kostenkennwerts) angesetzt. (Modell der AGVGA.NRW)
- 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 2023 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) ..... = 90,1
- Wertermittlungstichtag 10/2023 ..... = 160,6
- NHK am Wertermittlungstichtag:  $160,6/90,1$  ..... = 1,782

### Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

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

Ausgangswert	707 EUR/m <sup>2</sup>
- Abschlag fehlender Drempel	-31 EUR/m <sup>2</sup>
= Zwischenwert	676 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreissteigerung	1,782
= Endgültiger Kostenkennwert	1.205 EUR/m <sup>2</sup>

### Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (220 m<sup>2</sup>) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.205 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	220 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	265.019 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 265.019 EUR.

### In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

Überdachung im Eingangsbereich (Eingangstür)	2.000 EUR
+ Oberaufbau der Dachterrasse (OG)	1.500 EUR
= gesamt	3.500 EUR

Es handelt sich um einen üblichen Kostenkennwert gemäß ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.<sup>9</sup>

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	265.019 EUR
+ Nicht in den NHK / dem Kostenkennwert enthaltene Bauteile	3.500 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	268.519 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungsstichtag rund 268.519 EUR.

<sup>9</sup> Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

#### 4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

##### Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (Baujahr 1974) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2023 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, zu Grunde 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 1974 errichtet wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>10</sup>:

*„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 **24 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 2 ImmoWertA = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt bzw. 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	
Langobardenstraße 27, 21698 Harsefeld			
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
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 Innenausbaus, 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.			
<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>Punkte</b>		
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	
<b>Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres</b>			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2023
	Baujahr		1974
	tatsächliches Alter		49 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		69 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		24 Jahre
	lineare Alterswertminderung		66%

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 24 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes / der baulichen Anlagen von 1977:

$$\begin{aligned} &(\text{GND: } 70 \text{ Jahre} - \text{RND: } 24 \text{ Jahre} = \text{Alter: } 46 \text{ Jahre}) \\ &(2023 - 46 = 1977 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}) \end{aligned}$$

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.

Weiterhin ist zu erwähnen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

### Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag von rund 24 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,343, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 65,7 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	268.519 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,343
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	92.102 EUR

#### 4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

##### Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen (u.a. Sichtschutzelement)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

##### Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, halte ich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (u. a. Größe des Gartenbereichs, etc.) 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

##### Bodenrichtwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 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 ImmoWertV. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 125 m<sup>2</sup>.

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 .....: 01.01.2023
- Entwicklungszustand .....: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) .....: 180 EUR/m<sup>2</sup>

- Art der Nutzung .....: Wohnbaufläche (EFH/ZFH)
- Grundstücksgröße .....: 700 m<sup>2</sup>

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 700 m<sup>2</sup>, Grundstück des Bewertungsobjekts = 125 m<sup>2</sup>) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade Umrechnungskoeffizienten<sup>11</sup> ab einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> angegeben. Da kein Umrechnungskoeffizient für eine Größe von 125 m<sup>2</sup> veröffentlicht wurde, wird der Koeffizient der Größe von 300 m<sup>2</sup> (unterster Wert) herangezogen.

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
300 m <sup>2</sup>	1,08
700 m <sup>2</sup>	1,01

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

$$180,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,08}{1,01} \approx 192,48 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert	192,50 EUR/m <sup>2</sup>	
x Grundstücksgröße	125 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	24.062 EUR	24.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 24.000 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	268.519 EUR
- Alterswertminderung	0,343
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	92.102 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	24.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	131.102 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 131.102 EUR.

<sup>11</sup> Vgl. Umrechnungstabelle 0320001– 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 des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) aus dem Sachwert, immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, 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 für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese teilweise aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen wurden für den Landkreis Stade Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 298 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	14.05.2022	Wohnfläche	109 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau	170 EUR/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer	38 Jahre
Baujahr (modifiziert)	1990	Standardstufe	3,0
Grundstücksgröße	310 m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche	204 m <sup>2</sup>

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 131.000 EUR ergibt sich, gemäß der linearen Interpolation der durch den Gutachterausschuss ermittelten Faktoren, in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus (180 EUR/m<sup>2</sup>) ein Sachwertfaktor von rund 1,22 (Marktanpassungszuschlag 22 %) <sup>12</sup>.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich aber um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Samtgemeinde Harsefeld und den angrenzenden Gemeinden / Städten muss am Wertermittlungsstichtag bereits als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden, da seit Mitte 2022 aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen (steigendes Zinsniveau, etc.), die aktuelle politische Debatte (Stichwort: „fossile Brennstoffe der Heizanlagen“) ein starker Preisrückgang zu verzeichnen ist. Folgende objektbezogene Merkmale des Bewertungsobjekts sind vorhanden:

#### positiv

- Zentrale Lage in Harsefeld
- nutzbare Fläche im Dachgeschoss (keine Wohnfläche)

#### negativ (nachteilig)

- kein Kfz-Stellplatz/Garage, etc. vorhanden <sup>13</sup>
- teilweise Maßnahmen im Bereich des Kellergeschosses erforderlich

Aufgrund der vorgenannten objektbezogenen Merkmale und der Lage auf dem Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag halte ich es für sachgerecht im vorliegenden Bewertungsfall einen objekt-spezifischen Sachwertfaktor in Höhe von **1,20** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 20 Prozent vom vorläufigen Sachwert) der Wertermittlung zu Grunde zu legen, da nach meiner Auffassung/Einschätzung sich die negativen (nachteiligen) Faktoren, insbesondere die Marktsituation stärker einzustufen sind und die positiven Faktoren überlagert werden.

<sup>12</sup> Vgl. Erläuterungen / Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren – Dashboard [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2023](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/sachwertfaktor/reihenhausdoppelhaushaelfte/2023)

<sup>13</sup> Die Garage (lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses) ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	131.102 EUR
x Sachwertfaktor	1,20
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	157.322 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 157.322 EUR.

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt werden konnten.

#### 4.2.10 Sachwert

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	157.322 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Sachwert <b>gerundet</b>	157.322 EUR <b>157.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 157.000 EUR.

### 4.3 Vergleichswertermittlung als Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade aus rund 501 realisierten Verkaufsfällen abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ((Lage) = 180 EUR/m<sup>2</sup>) und des bewertungsrelevanten Baujahres (1977) ergibt sich für das Bewertungsobjekt zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 2.355 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>14</sup>

Folgenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	Baujahr	1995
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>	Lage (BRW)	150 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	350 m <sup>2</sup>		

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

- Wohnfläche (116 m<sup>2</sup>)..... = 0,93      Grundstücksgröße (125 m<sup>2</sup>)..... = 0,92<sup>15</sup>

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor	2.355 EUR/m <sup>2</sup>
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,93
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	0,92
= Angepasster Vergleichsfaktor	1.993 EUR/m <sup>2</sup>
x Wohnfläche /wohnlich nutzbare Fläche	116 m <sup>2</sup>
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	231.219 EUR
x Marktanpassung <sup>16</sup>	0,70
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	161.853 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
= Vergleichswert gerundet	161.853 EUR <b>162.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt rund 162.000 EUR und liegt 5.000 EUR ( $\pm$  rund 2,8 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (157.000 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.

<sup>14</sup> Vgl. Erläuterungen/Modell für die Ableitung des Vergleichsfaktoren – Dashboard

[www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Vergleichsfaktoren/Wohnungseigentum](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Vergleichsfaktoren/Wohnungseigentum)

<sup>15</sup> Der Umrechnungsfaktor bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup>, da diese Fläche die kleinste Größe in Bezug auf die Anpassung von Grundstücksgrößen ist

<sup>16</sup> Die Marktanpassung ist für die Marktsituation (Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (01.07.2022) bis zum Wertermittlungstichtag (10.2023)) erforderlich

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Miet- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestehen für das Bewertungsobjekt keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.). Das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer selbst genutzt.

### b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften und den durch den Unterzeichner gewonnenen Eindrücken kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb in dem Bewertungsobjekt geführt wurde.

### 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.

### 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?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskunft wurde für das Gebäude des Bewertungsobjekts noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „durchschnittliches“ Wohngebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweise dies dokumentieren würde.

#### Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>17</sup>.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 23.08.2023 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten / Altlagerungen / Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 31.08.2023, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

---

<sup>17</sup> Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019, GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

## 6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

### 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 und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus – 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 Einflussfaktoren am Wertermittlungstichtag, angepasst. Der Bodenwert des Grundstückes des Bewertungsobjekts wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte) abgeleitet.

Der als Plausibilitätskontrolle ermittelte (indirekte) Vergleichswert (dieser wurde aus dem Vergleichsfaktor EUR/m<sup>2</sup> 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 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus - gelegen in der „Langobardenstraße“ 27 in 21698 Harsefeld, zum Wertermittlungstichtag 12. Oktober 2023 mit rund

**157.000 EUR**

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 24. Oktober 2023



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA