

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einem Nebenge-
bäude (Abstellbereich/ehemaliger Stall)

Adresse: Breslauer Straße 3
27432 Bremervörde/Hesedorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 1/25

Auftrags-Nr.: 25/075

Tag der Gutachtenerstellung: 11. Oktober 2025

Wertermittlungsstichtag: 27. August 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 102.000 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 und Altlasten	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	15
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	15
3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung	19
3.3.2.1 Zeichnungen.....	22
3.4 Beurteilung	30
4 Wertermittlung	31
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2 Sachwertermittlung	32
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	33
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	36
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	39
4.2.5 Bodenwert	39
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	40
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	40
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
4.2.10 Sachwert	42
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	43
5 Fragen des Gerichts	44
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	45

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 47 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung 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 Nebengebäude (Abstellbereiche/ehemaliger Stall)
Aufteilung	Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Hauswirtschaftsraum Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur, Abstellraum
Lage	Breslauer Straße 3, 27432 Bremervörde/Hesedorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Abt. Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 1/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	27. August 2025
Tag der Ortsbesichtigung	27. August 2025
Abschluss der Recherchen	14. September 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Bewertungsrelevantes Baujahr	1959 / 1967
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 12 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 185 m ²
Wohnfläche	rund 92 m ²
Anzahl Zimmer	5 Stück
Kfz-Abstellplätze (Freiplätze)	2 Stück
Grundstücksgröße	893 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	295.272 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,171
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	50.491 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
Bodenwert	57.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	120.491 EUR
Sachwertfaktor	1,08
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	130.130 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-27.500 EUR
Sachwert	rund 102.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 116.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	- unbelastet - belastet
	1.566 EUR/m ² 1.261 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 102.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Breslauer Straße“ 3 in 27432 Bremervörde/Hesedorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Abstellbereiche/ehemaliger Stall) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden) sowie das Nebengebäude wurden ursprünglich 1960 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand seit rund 3 bis 4 Jahren) und wies umfangreiche Unterhaltungsrückstände auf.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 1/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 04. August 2025
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) 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 und Betriebseinrichtungen• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorhanden ist• Ermittlung ob Eintragungen im Altlasterkataster und Baulastenverzeichnis vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 27. August 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. des Gebäudes erfolgt daher nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Bremervörde (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 14. September 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Hersedorf - Blatt: 800

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis Lfd.-Nr. 1
 Gemarkung Hersedorf
 Flur 1
 Flurstück/e- Nr. 306/13
 Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
 Lage Breslauer Straße 3
 Größe 893 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 1/25)

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 04.08.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 11.08.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (08.08.2025)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (07.10.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. (07.08.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (07.08.2025)
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Stadt Bremervörde in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (12.08.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

¹ vgl. 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 von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- 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 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- 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. sich 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, 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

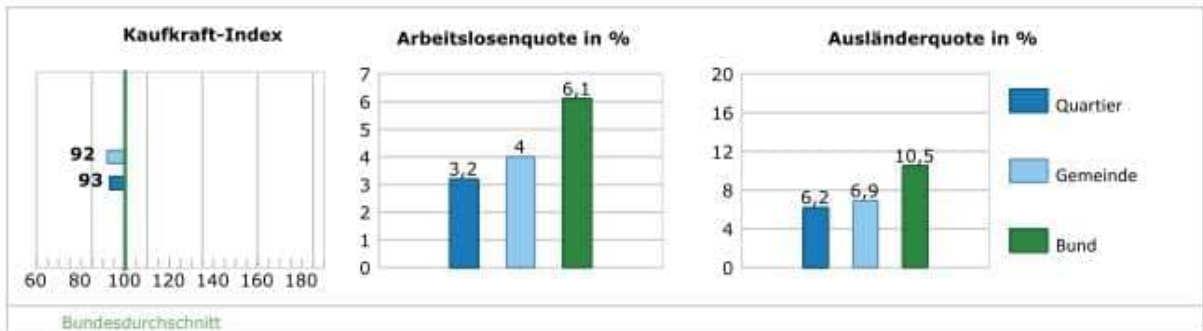
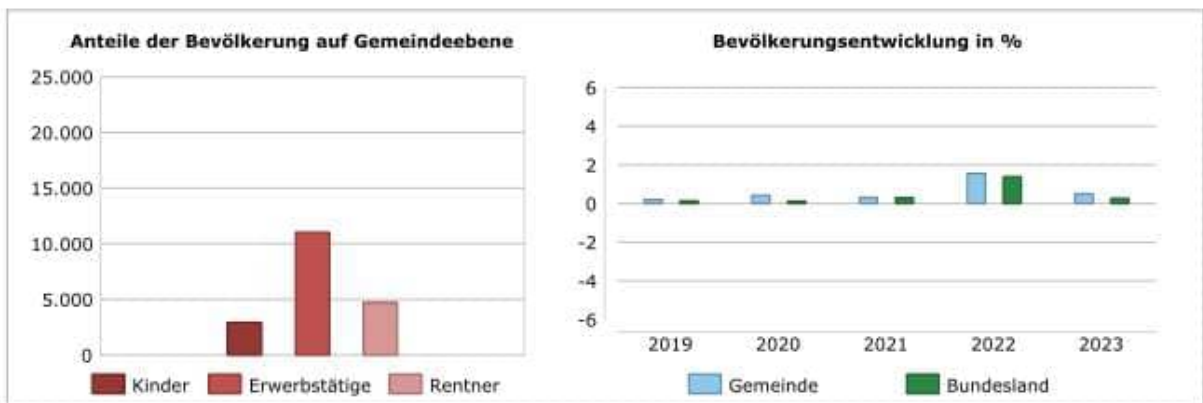
3.1.1 Lage

Makrolage

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Rotenburg (Wümme)	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (127,2 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bremervörde, Stadt (3,7 km)	

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	18.666	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.125
Haushalte (Gemeinde)	8.880	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.496



MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrologeeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg- Zentrum.....rund 89 km
 - Bremen.....rund 70 km
 - Rotenburg/W.....rund 49 km
 - Bremervörderund 4 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (24,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hesedorf (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (49,6 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (53,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hesedorf, Königsberger Ring (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(3,7 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(3,8 km)
Apotheke	(3,6 km)
LEH Discounter	(2,8 km)
EKZ	(23,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(3,2 km)
Realschule	(23,1 km)
Hauptschule	(4,1 km)
Gesamtschule	(19,4 km)
Gymnasium	(4,3 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo. Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Allgemeines zur Stadt Bremervörde mit Hesedorf

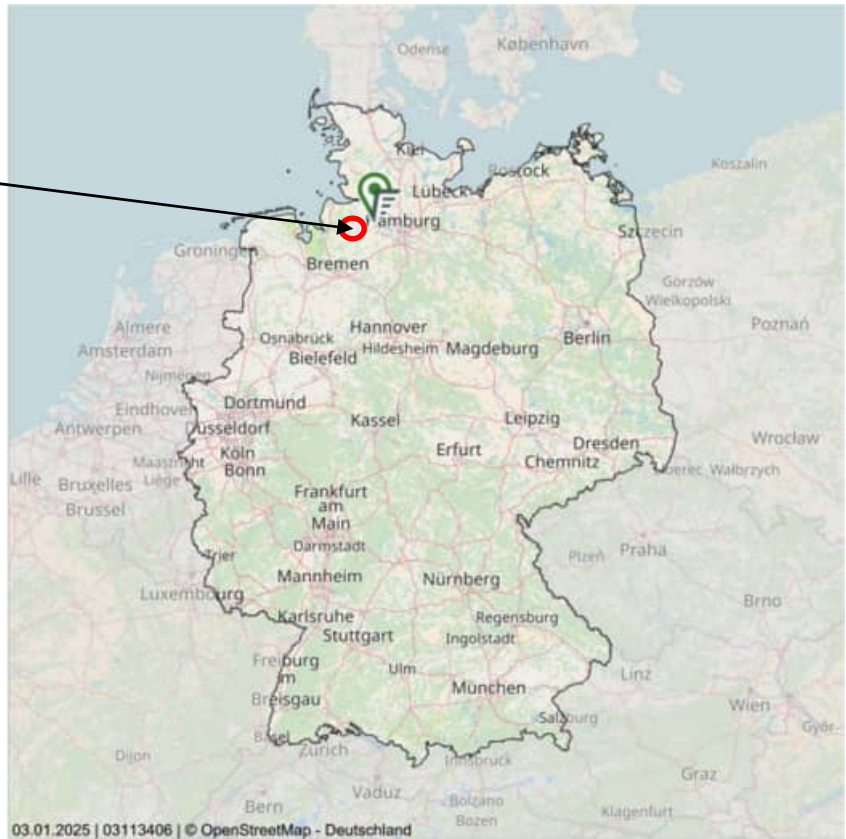
Die Stadt Bremervörde liegt im Zentrum des Elbe-Weser-Dreiecks zwischen Bremerhaven und Hamburg im Norden des Landkreises Rotenburg/Wümme in Niedersachsen. Bremervörde unterteilt sich in den Stadtbereich und die umliegenden Ortschaften auf. Zu diesen gehören u.a. Bevern, Elm, **Hesedorf**, Nieder-Ochtenhausen, etc.

Durch Bremervörde fließt der Fluss „Oste“, der stromabwärts in die Elbe mündet. Bremervörde ist in seiner Funktion als Mittelzentrum Einkaufs- und Dienstleistungsmittelpunkt für ca. 60.000 Menschen im Umkreis von rund 40 km. Die wirtschaftliche Struktur der Stadt wird überwiegend durch Mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen und dem Tourismus geprägt.

Der Ortsteil Hesedorf liegt im südwestlichen Bereich, rund 4 Kilometer außerhalb des Stadtzentrums von Bremervörde. In Hesedorf (Umgebung) befindet sich ein Gerätedepot der Bundeswehr.

Großräumiger Übersichtsplan

Bremervörde / Hesedorf



© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Breslauer Straße“, im nord-westlichen Bereich des Ortsteils Hesedorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser) geprägt. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bremervörde beträgt rund 4 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Breslauer Straße 3
27432 Bremervörde



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich. Im öffentlichen Straßenraum („Breslauer Straße“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Hesedorf und sonst im Stadtzentrum von Bremervörde (4 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der „Breslauer Straße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße von Hesedorf, mit einer normalen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung zwar nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Überwiegende Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser)
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/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).

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet³.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdrutsch, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Bauplanungsabteilung des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde, „Digitale Bebauungspläne“ für den Landkreis Rotenburg/W., etc.) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um ein Gebiet im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet daher § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß den mir übersandten Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde, wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 60-17488 vom 26.01.1960 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Nebengebäude
- Nr. 60-18572 vom 01.04.1960 – Neubau einer Sammelgrube

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Wohngebäude/Garage) den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 07.08.2025 sind auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken 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 Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Stadt Bremervörde vom 12.08.2025 sind/waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht 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

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 04.08.2025 unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 1/25) vom 26.03.2025 (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Breslauer Straße“) an. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der „Breslauer Straße“ aus. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung der erforderlichen Versorgungsmedien (Wasser, Strom / Elektrizität, etc.), ebenfalls über diese Straße erfolgt.

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag 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.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV) bedeutet, Gebäude, Wohnungen sowie öffentliche Orte so zu planen und zu bauen, dass sie barrierefrei sind und von allen Menschen ohne Einschränkung und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Barrierefreiheit des Gebäudes nur eingeschränkt gegeben (Stufe im Eingangsbereich).

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 1960 erbaut wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der

Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höhere Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandsgebäude (Skala G/H des Energieausweise) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweisungspflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag seit rund 3 bis 4 Jahren nicht genutzt wurde (Leerstand) und dementsprechend kein Mietvertrag vorhanden ist.

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.

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis:

Wie bereits ausgeführt, konnte bei der durchgeführten Ortsbesichtigung der Innenbereich des Wohngebäudes bzw. der baulichen Anlagen nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand des Innenbereichs beruhen ausschließlich auf den während des Ortstermins gewonnen Erkenntnissen, von Unterlagen bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft werden. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie Sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde nur im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1960 – ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude und Nebengebäude)
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Wohngebäude in Massivbauweise (Teilkeller, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss, Dachraum/Spitzboden) • Fundamente/Sohle in Stahlbetonausführung (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Sichtmauerwerk), im Bereich des Teilkellers einschalige Ausführung mit äußerer Abdichtung • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (TK/EG und EG/DG) in Stahlbetonausführung, (DG/SPB) in Holzbalkenausführung • Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit Dachziegeln, Schleppdachgaube, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung • massiver Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf) • Nebengebäude (ehemaliger Stall) in Massivbauweise mit Sichtmauerwerk
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung/Zufahrt/Terrasse mit Pflasterung • Baum-/Strauchaufwuchs (Wildwuchs) • Einfriedung mit Zaun / Sichtschutzzaun • Überdachung im Bereich der Terrasse • Überdachung/Einhausung im Eingangsbereich

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Rückwärtige Ansicht (Osten)



Seitliche Ansicht (Norden)



Gebäudeeingangsbereich



Seitliche Ansicht (Süden)



Zufahrtbereich/Kfz-Stellplatz



Terrassenüberdachung



Grundstücksbereich (rückwärtig)



Nebengebäude





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> TK: verputzt, gestrichen EG: tapeziert / gestrichen, Küche / Sanitärbereich (WC, Bad/WC) gefliest DG: tapeziert / gestrichen
Decken	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohdecke gestrichen EG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung DG: verputzt / tapeziert / gestrichen oder Profilverkleidung
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> TK: Fliesen- oder Roh-Belag EG: Fliesen-, Laminat- oder PVC-Belag DG: Fliesen-, Laminat- oder Textil-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> Massiv- oder Holzkonstruktionen (offen/geschlossen)
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> Ein-/zweiflügelig in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1980) teilweise mit Außenrollläden
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllungen (2010) furnierte, gestrichene oder beschichtete Innentüren
Sanitärbereich	<ul style="list-style-type: none"> EG: Stand- oder wandhängendes WC, Waschbecken, Bad- und /oder Duschwanne
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Platten-/Flachheizkörper Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon-/Internetanschluss) Elektrische Absicherungen mit Zähleranlage SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Gebäudes / der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund den nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht wiedergegeben werden.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), soweit vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend in einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand. Aufgrund des unterstellten Zeitraums des Leerstandes (3 – 4 Jahre) ist zu vermuten, dass neben der Überarbeitung / Neugestaltung der Außenanlagen, auch im Innenbereich des Wohngebäudes Maßnahmen erforderlich sind, um eine weitere (wirtschaftliche) Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um:

- Die technische Einrichtung (Heizung, Sanitäre Anlagen, elektrische Installation bedarf einer Prüfung und ggfls. einer Ausbesserung
- Die Dacheindeckung, einschl. der Dachentwässerung müssen überprüft und ggfls. ausbessert werden
- Das Nebengebäude (ehemaliger Stall) ist abgängig. (diverse Schäden an der Dachkonstruktion, Fasse, etc.)
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Unterhaltungs-/Pflegerückstand vorhanden (Verwilderung), hier sind umfangreiche Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

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 wird.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁵ und unter Berücksichtigung der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen⁶, mit rund **22.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überprüfung/Instandsetzen der technischen Installation 10.000 EUR
2. Überprüfung der Dacheindeckung/-entwässerung und ggf. Ausbesserung.....6.000 EUR
3. Neugestaltung der Außenanlagen 6.000 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.

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

Wichtiger Hinweis!!!!

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

⁵ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁶ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 37 bis 39

3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg (Wümme) ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen in der Bauakte entnommen und wenn erforderlich an die örtlichen Gegebenheiten, soweit vom Außenbereich sichtbar, angepasst bzw. durch den Unterzeichner erstellt wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche	
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum I • Kellerraum II • Kellerraum III • Hauswirtschaftsraum 		4,71 m ² 10,67 m ² 8,57 m ² 7,04 m ²	rund 31 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Flur/Treppenhaus • Küche • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Bad/WC 	19,08 m ² 10,60 m ² 8,65 m ² 13,27 m ² 4,40 m ²	rund 56 m ²	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Flur • Zimmer I • Zimmer II • Zimmer III • Abstellraum 	5,05 m ² 6,84 m ² 13,41 m ² 8,97 m ² 1,75 m ²	rund 36 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 92 m²	-	
Nutzfläche gesamt		-	rund 31 m²	

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 92 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.

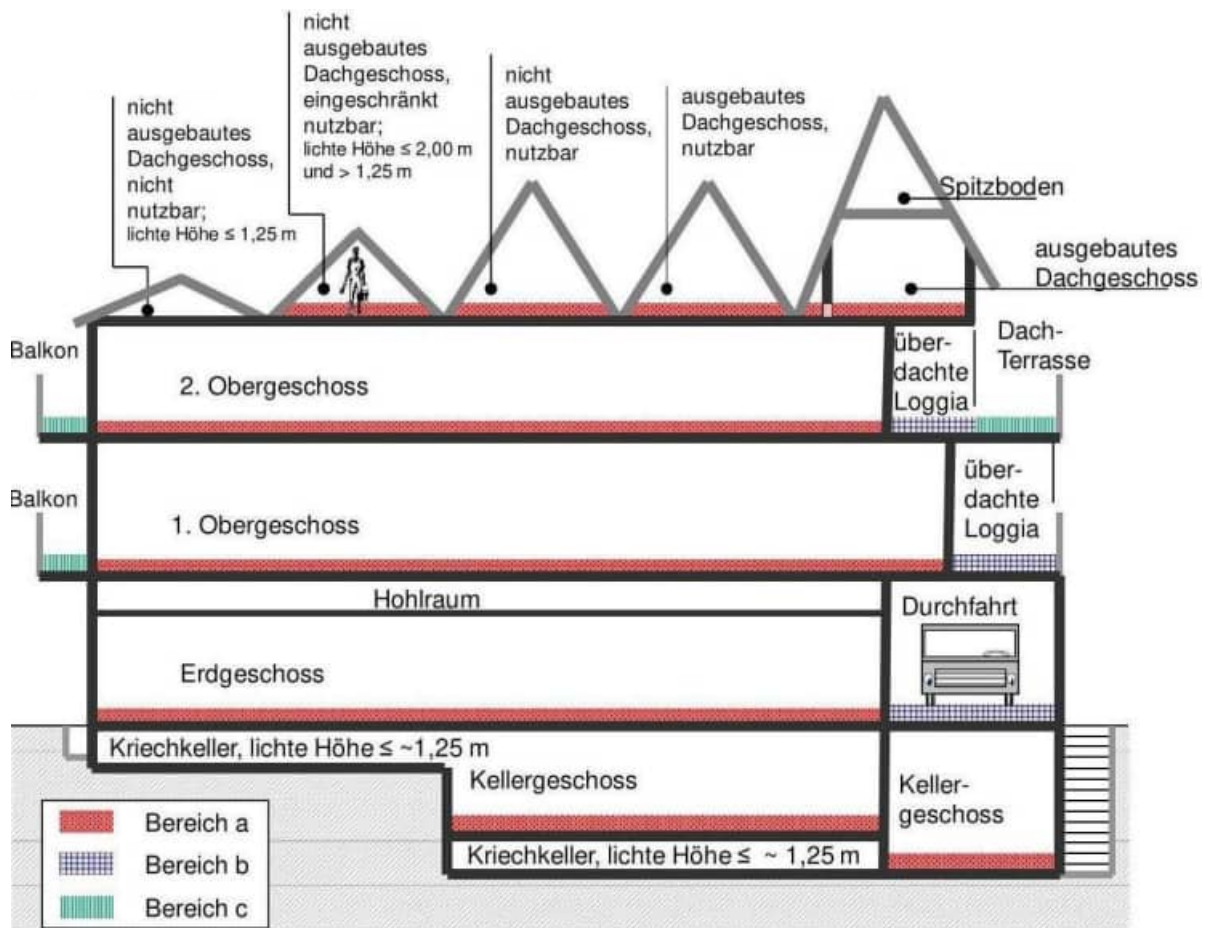
Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht überprüft werden konnten.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

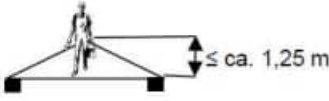
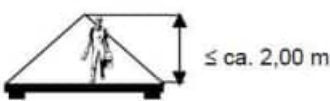

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals 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:⁷

⁷ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
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:

Teilkeller	ca.	41 m ²
Erdgeschoss	ca.	72 m ²
Dachgeschoss	ca.	72 m ²
gesamt	ca.	185 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 185 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Gaube und die Terrassenüberdachung berücksichtigt werden.
- Das Nebengebäude wird auf Grund des Zustandes und der Nutzbarkeit wertneutral gestellt, d. h., es werden einerseits keine Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und andererseits keine Werte berücksichtigt.

Weitere Kennzahlen: (grob überschlägig)

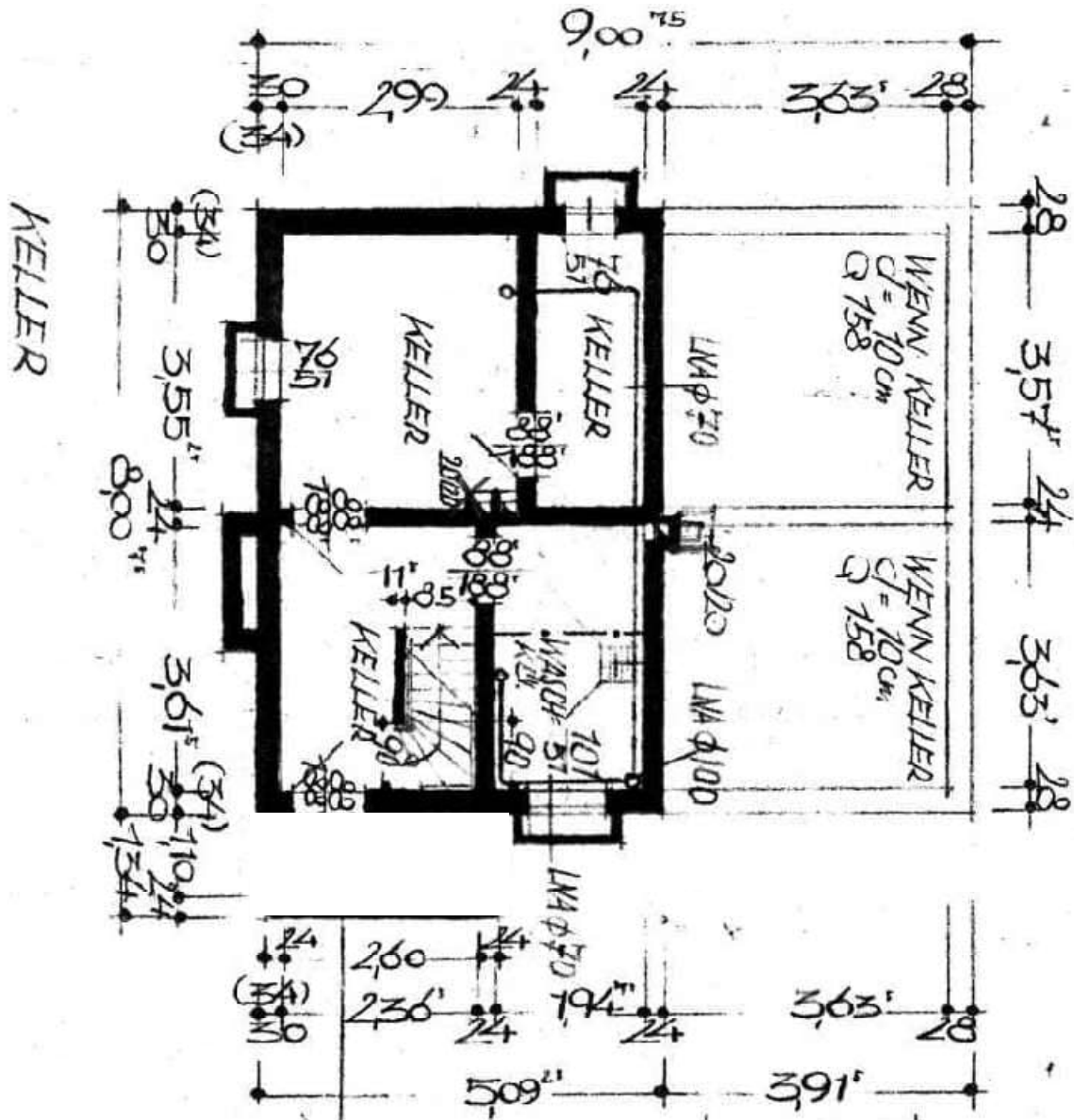
Bebaute Fläche: 90 m² (nur Wohnhaus mit Überdachung)

Grundflächenzahl: 0,10

Geschossflächenzahl: 0,13

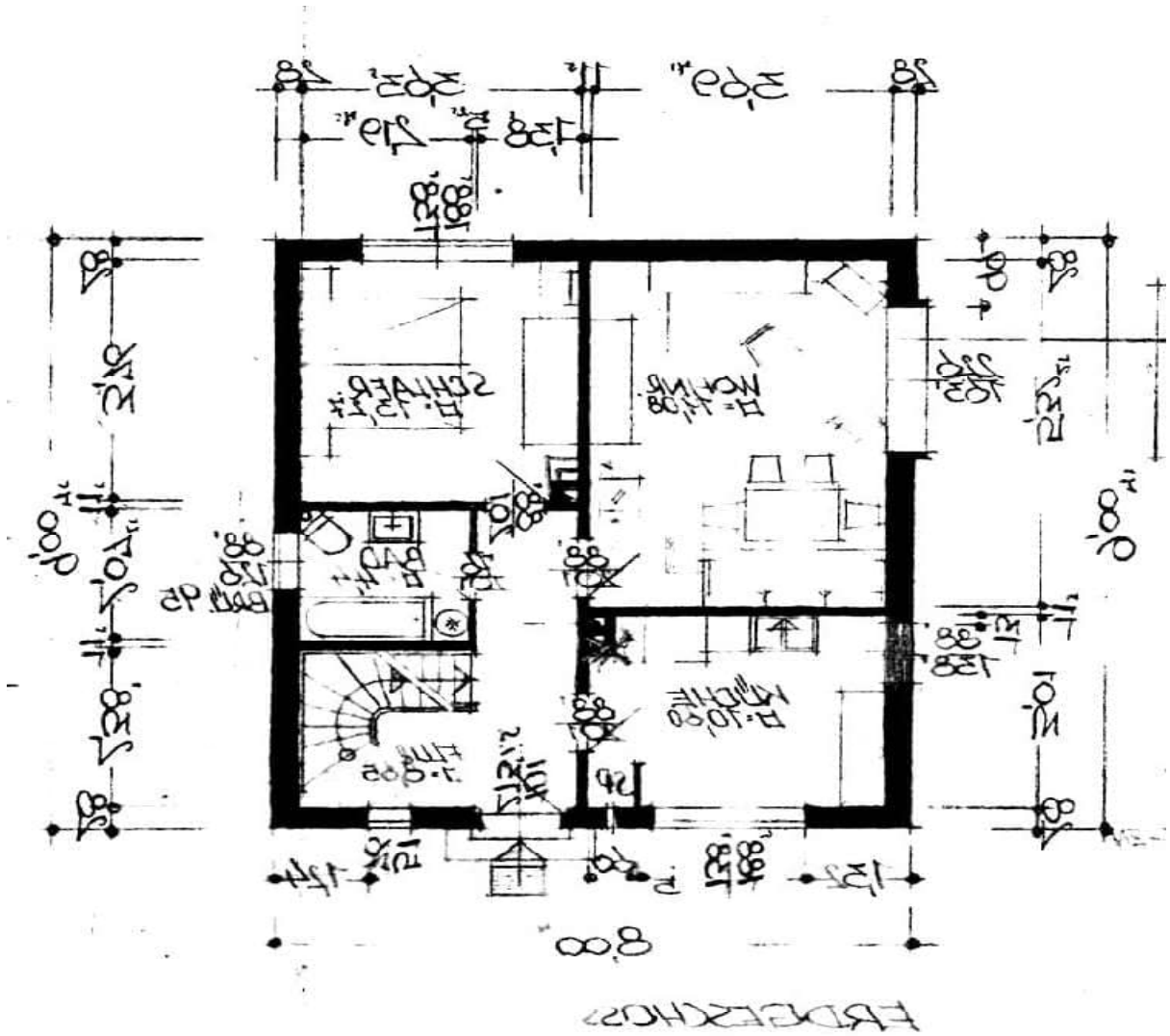
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Teilkeller



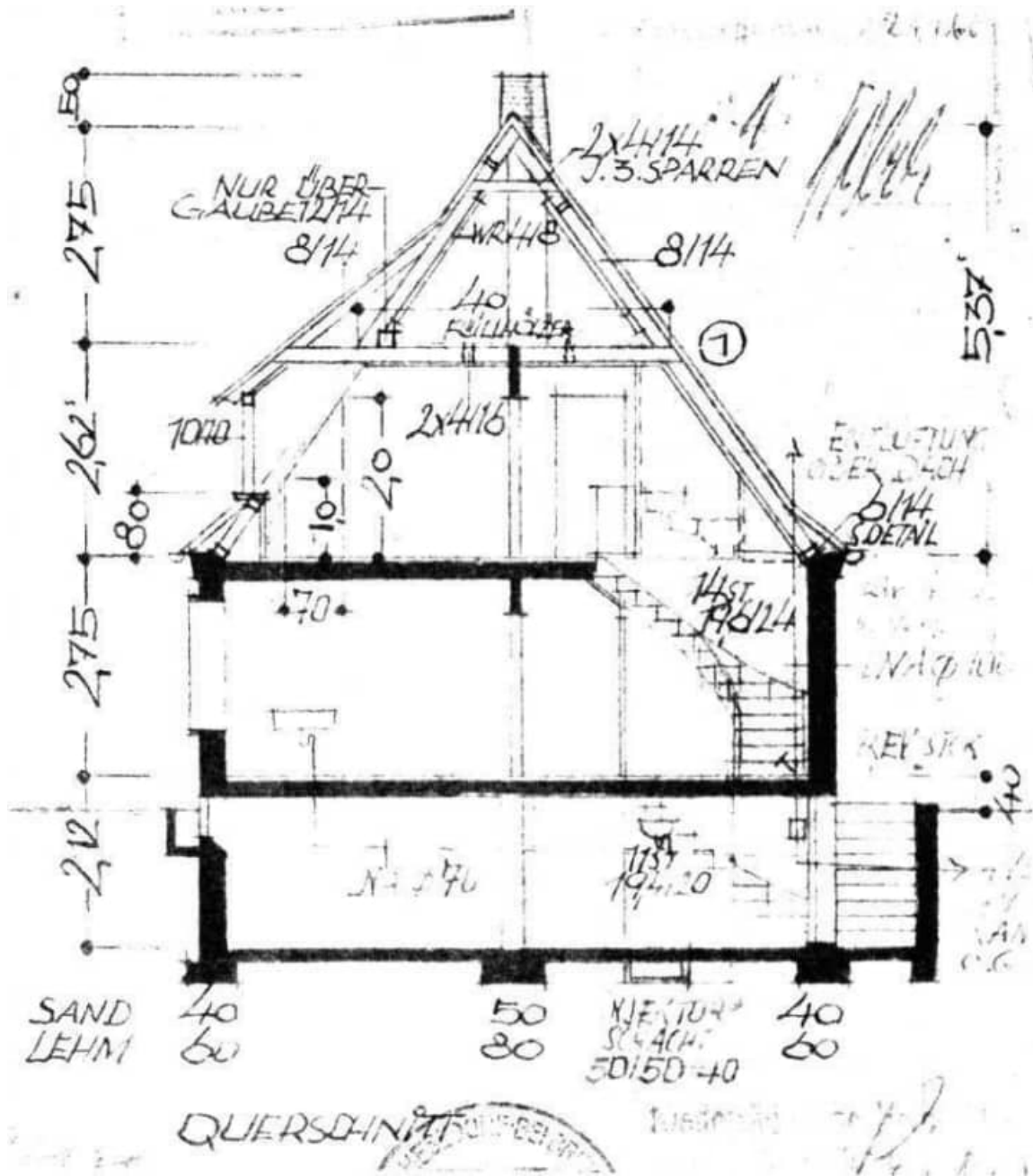
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Grundriss Erdgeschoss



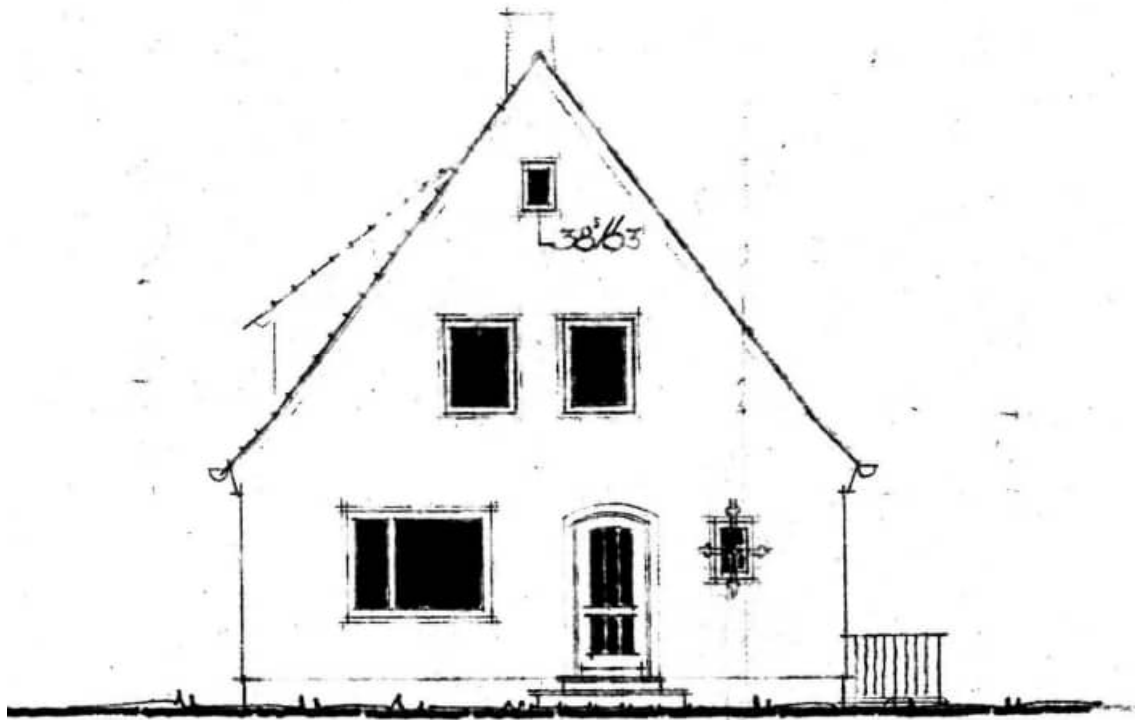
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Schnitt

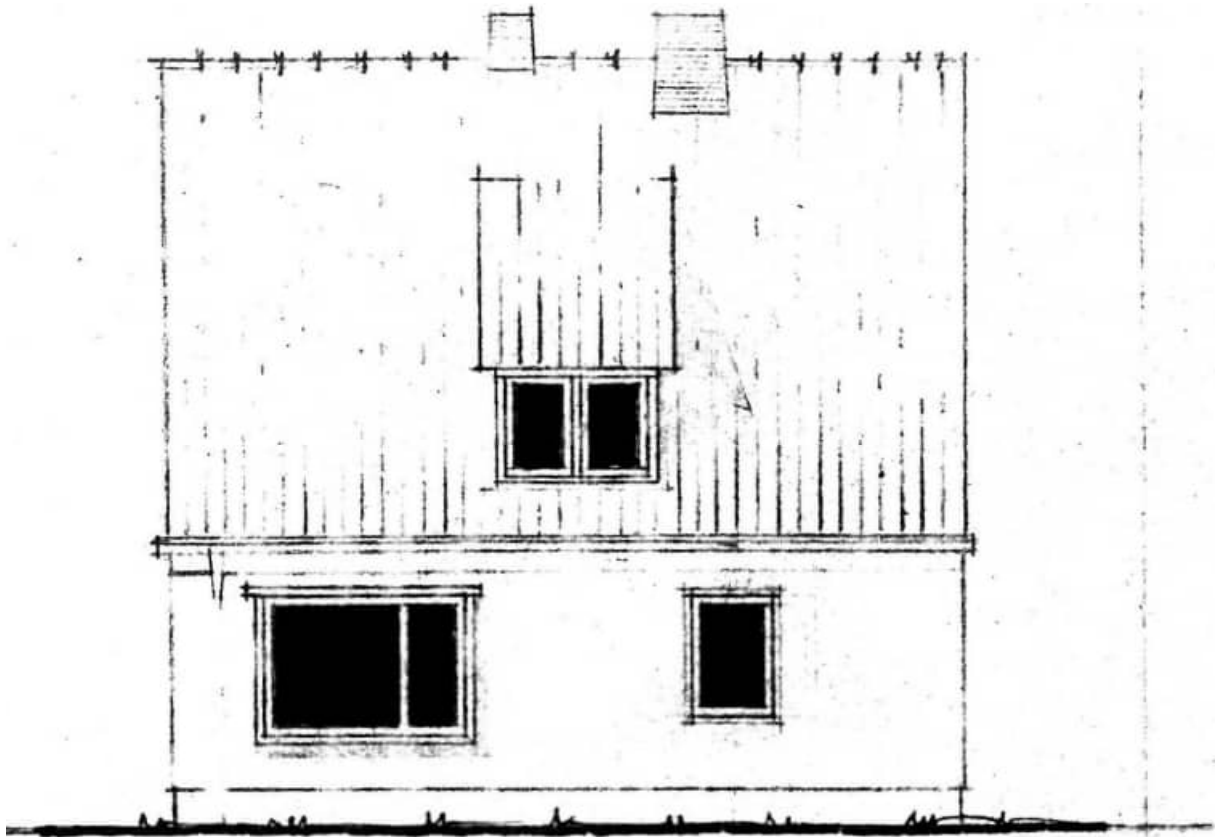


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Westansicht

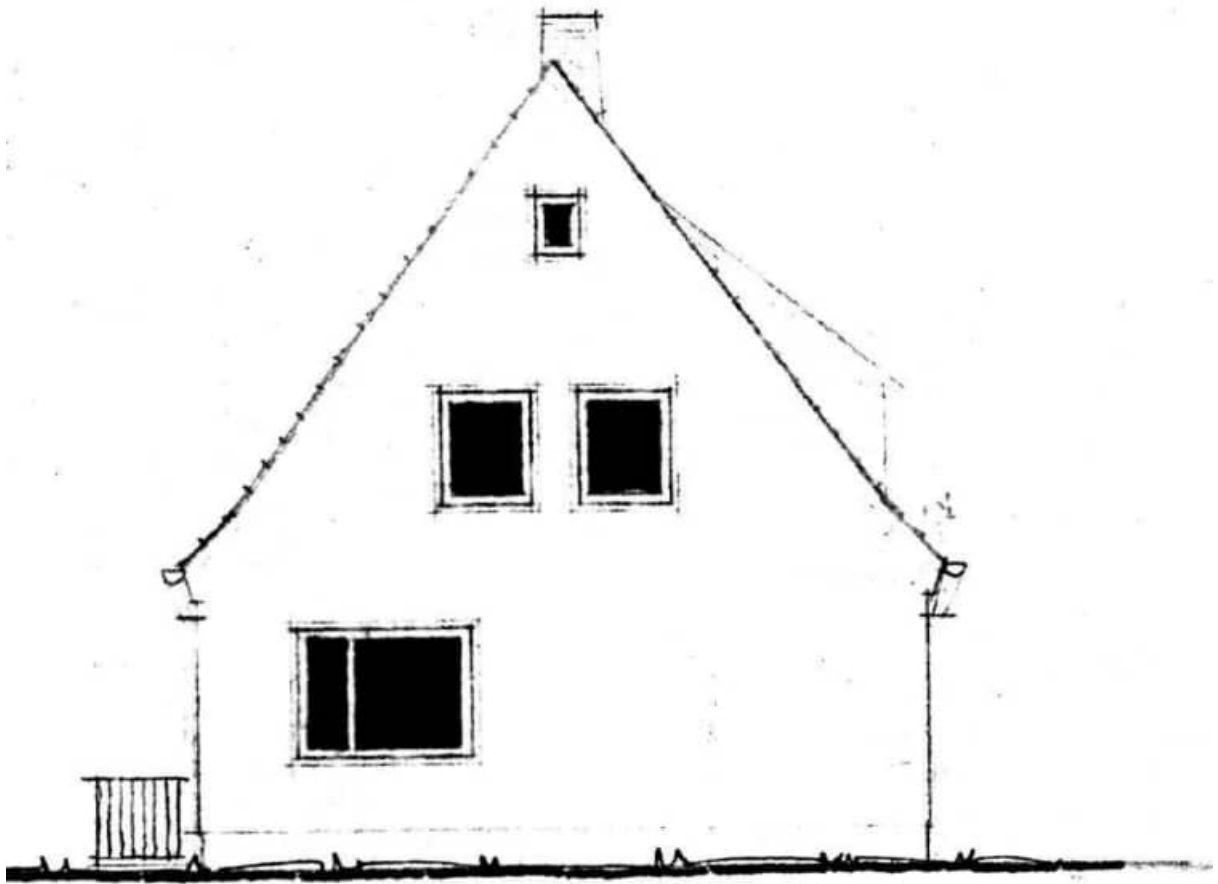


Südansicht

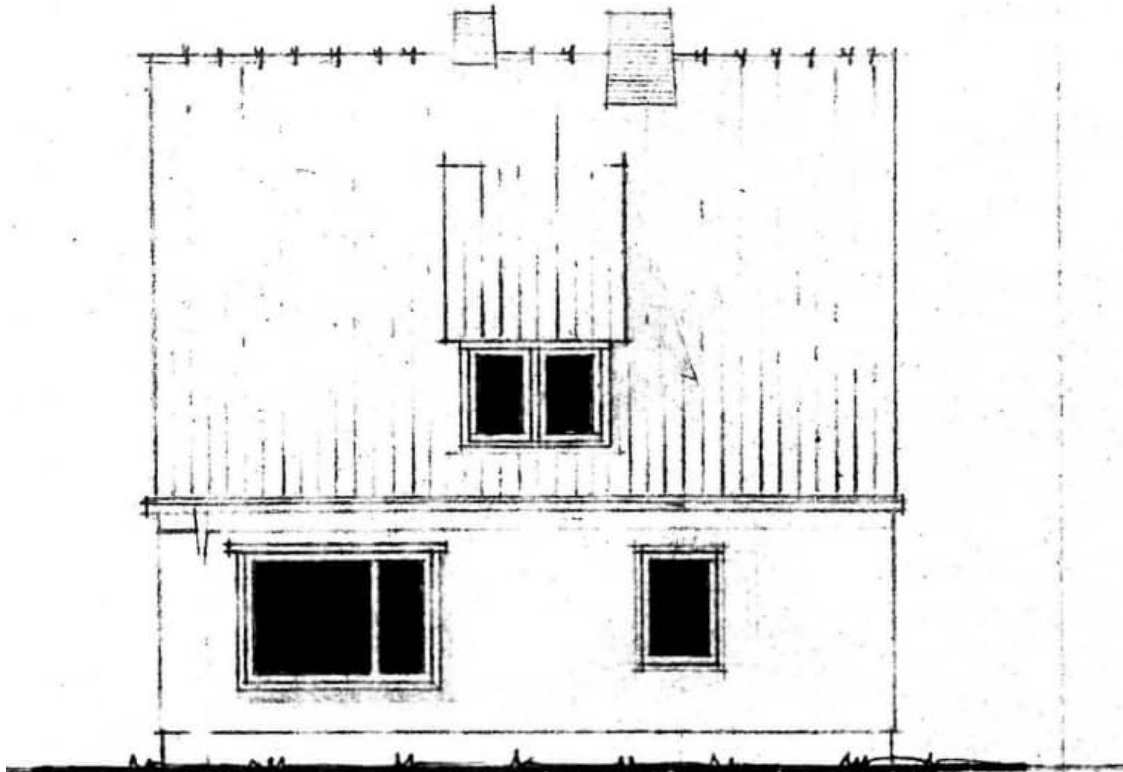


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ostansicht

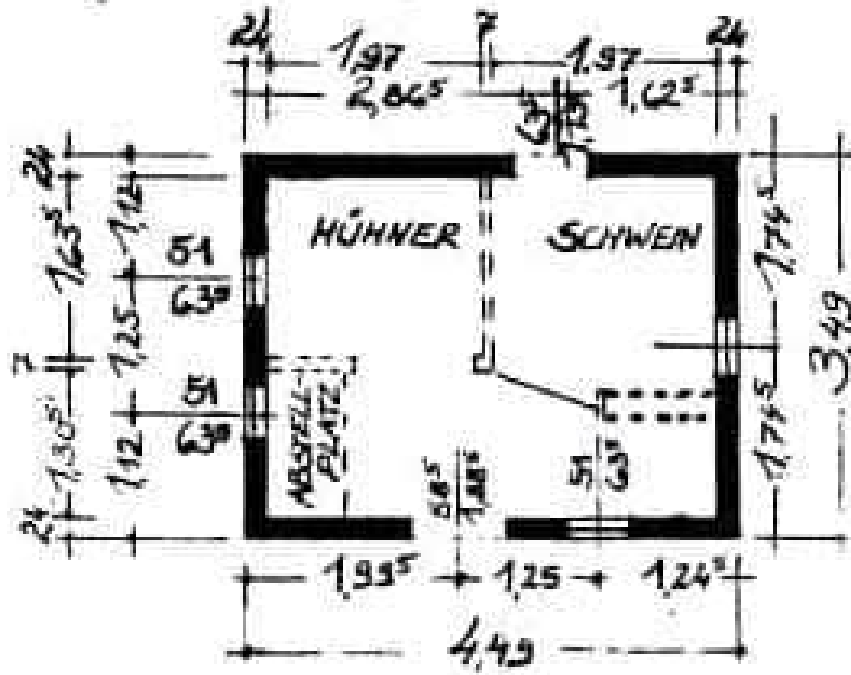


Nordansicht

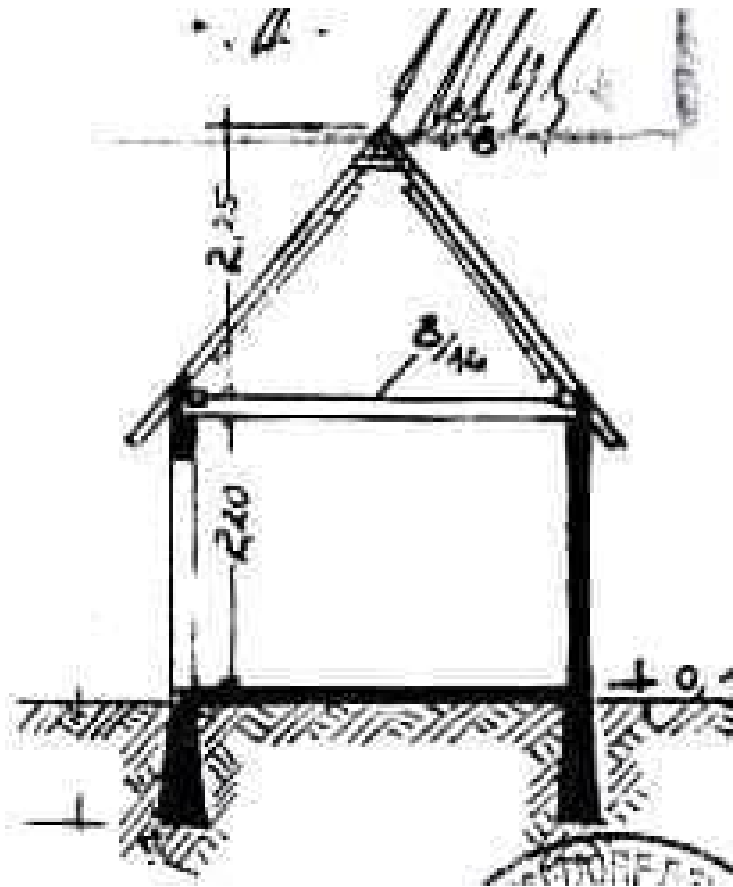


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Grundriss Nebengebäude

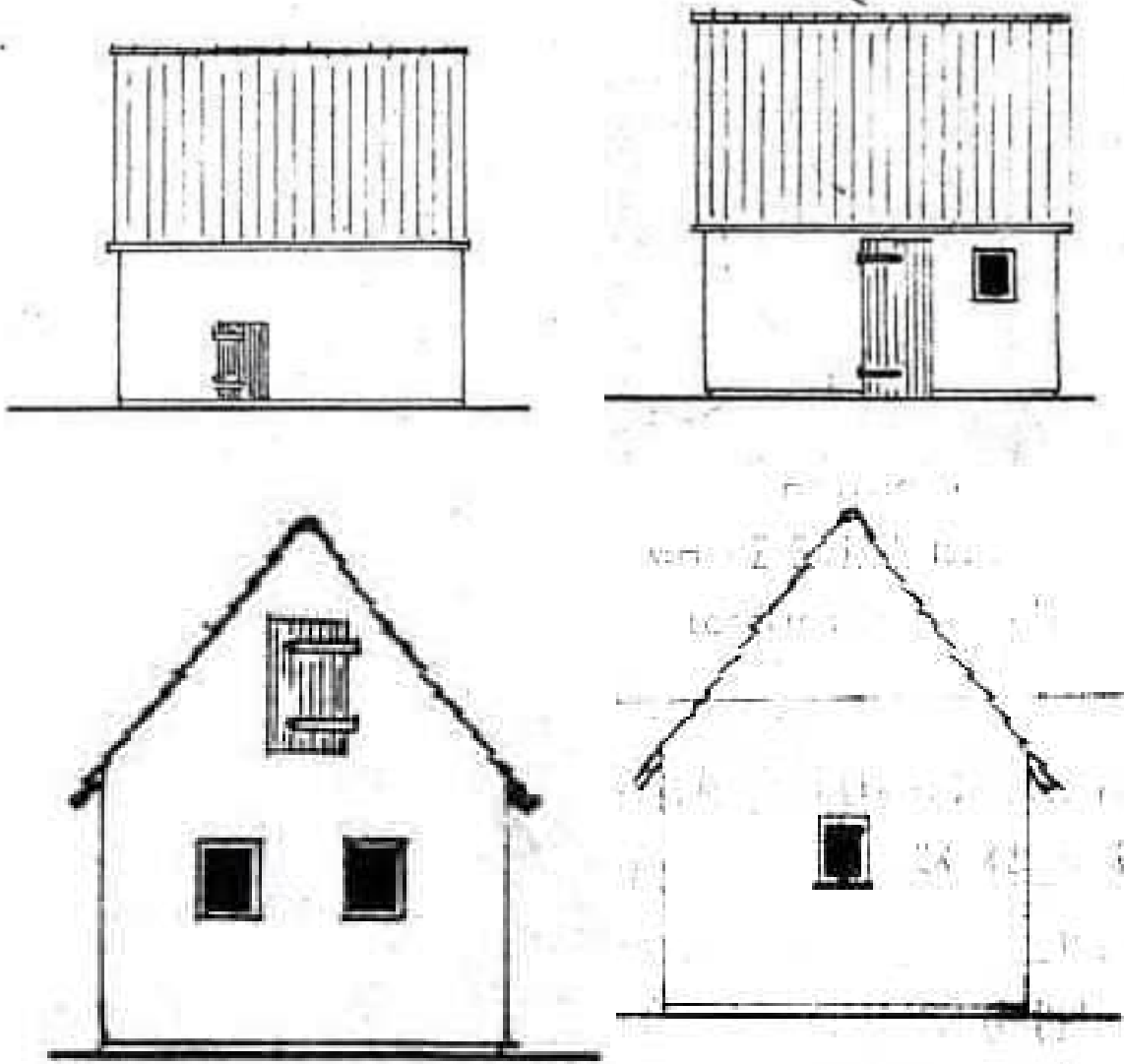


Schnitt Nebengebäude



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Ansichten Nebengebäude



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Breslauer Straße“ 3 in 27432 Bremervörde/Hesedorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude (Abstellbereiche/ehemaliger Stall) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden) sowie das Nebengebäude wurden ursprünglich 1960 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt nicht genutzt (Leerstand seit rund 3 bis 4 Jahren) und wies umfangreiche Unterhaltungsrückstände auf.

Die Gebäude- und Grundstückskonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en, Größe/n, Ausstattung/en (Annahme), etc.) entsprechen, soweit vom Außenbereich augenscheinlich beurteilbar, überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser).

Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Wohngebäudes, ein der von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden kann, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte, sind jedoch die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände erforderlich.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich Bremervörde mit Hesedorf sowie den angrenzenden Gemeinden für das Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, muss am Wertermittlungsstichtag von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (stagnierende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau) und dem Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen, der zusätzlich durch die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes verstärkt wird und somit bei Wertermittlung (wertmindernd) berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall 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 Verkaufsfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert/Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

Der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts wird aufgrund der Gebäudestruktur, den zur Verfügung stehenden Daten und den regionalen Gegebenheiten, mittels des *Sachwertverfahrens* abgeleitet, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr Grundstücke, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind, im Allgemeinen auch nach Baukosten einschätzt.

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁸ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände vorhanden bzw. Maßnahmen an dem Gebäude / Grundstück erforderlich sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Durchführung der Maßnahmen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

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

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

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende 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	1.81	655	725	835	1005	1.260	1.82	545	605	695	840	1050	1.83	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihendhäuser	2.81	615	685	785	945	1190	2.82	515	570	655	790	985	2.83	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.81	575	640	735	885	1105	3.82	480	535	615	740	925	3.83	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	1.260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1190	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	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1025	1.190	1.420	1.775
Doppel- und Reihendhäuser	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	1.025	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 ¹	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihendhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,85

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 ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,6		0,4	
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		0,7	0,3		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen		1,0			
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		1,0			
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.01</i>	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.21</i>	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	193 EUR/m ²	0,64
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	83 EUR/m ²	0,25
Innenwände und -türen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	92 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	42 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	65 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	795 EUR/m²	2,57

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	233 EUR/m ²	0,64
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	101 EUR/m ²	0,25
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	79 EUR/m ²	0,18
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	53 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	959 EUR/m²	2,57

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund:

$$(795 \text{ EUR/m}^2 \times 66 \%) + (959 \text{ EUR/m}^2 \times 34 \%) = 851 \text{ EUR/m}^2.$$

Korrekturen und Anpassungen

Das Modell zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.
- Für den fehlenden Dremmel im Dachgeschoss ist gemäß den Vorgaben der ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig. Dieser Abschlag wird mit rund 5,2 % \triangleq 44 EUR/m² angesetzt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)⁹ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 08/2025 = 133,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 133,6/70,9 = 1,884

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Gebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und die daraus resultierenden Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich somit wie folgt:

Ausgangswert	851 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-44 EUR/m ²
= Zwischenwert	807 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.520 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	185 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	281.272 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 281.272 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Überdachung/Einhausung Eingang 1.000 EUR
- Terrassenüberdachung 6.000 EUR
- Gaube 7.000 EUR
- gesamt 14.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur¹⁰ auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,884 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Nebengebäude wertneutral gestellt wird.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	281.272 EUR
+ Besondere Bauteile	14.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	295.272 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 295.272 EUR.

⁹ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

¹⁰ 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 handelt (ursprüngliches Baujahr 1960) und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 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, etc.) 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 1960 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 Kleiber¹¹:

„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 **12 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der 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 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 12 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1966.

Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre – Restnutzungsdauer (RND): 12 Jahre = Alter: 58 Jahre
 2025 – 58 Jahre = 1967 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹²

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹² Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches 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.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 12 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,171, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 82,9 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	295.272 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,171
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	50.491 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 50.491 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. Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 8.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	9.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in 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 893 m². Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurde für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein Bodenrichtwert mit folgenden Merkmalen ermittelt:

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2025
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 64 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 900 m²

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

Aufgrund des Gebiets der Bodenrichtwertzone gehe ich davon aus, dass die relevanten Einflussfaktoren in dem Bodenrichtwert enthalten/berücksichtigt und diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich sind. Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	64 EUR/m ²
x Grundstückgröße	893 m ²
= Bodenwert gerundet	57.152 EUR 57.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 57.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	295.272 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,171
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	50.491 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+ Bodenwert	57.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	120.491 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 120.491 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/Wümme Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 464 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Median)¹³:

¹³ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	84 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	281 m ²
Grundstücksgröße	884 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Restnutzungsdauer	27 Jahre

Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rund 120.491 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 64 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 1,12 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 12 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁴.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage rund 4 Kilometer außerhalb von Bremervörde. Der Immobilienmarkt innerhalb der Stadt Bremervörde mit Hesedorf, einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungstichtag als ausgeglichen eingestuft werden. Der seit Mitte 2022 zu verzeichnete Preisrückgang hat sich im Zeitraum 2024/2025 verlangsamt bzw. es kann eine sogenannte „Konsolidierung“ des Preisniveaus beobachtet werden. Die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“, „energetische Sanierung“, Erhöhung der Energiepreise (CO₂-Steuer), etc.) stellen jedoch einen nicht zu unterschätzenden Risikofaktor dar. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- großes Grundstück

negativ:

- Unsicherheiten in Bezug auf die energetischen Eigenschaften (erforderliche Maßnahmen)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,08** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 8 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren stärker einzuschätzen sind, der positive Faktor dadurch etwas überlagert wird und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	120.491 EUR
x Sachwertfaktor	1,08
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	130.130 EUR

Der marktangepasste vorläufige (reparaturfreie) Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 130.130 EUR.

¹⁴ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall zum einen die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände, die für eine weitere Nutzung des Wohngebäudes zwingend erforderlichen sind und zum anderen die nicht mögliche Innenbesichtigung (Risikofaktor) berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Schäden

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 17/18 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt sind folgende Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden:

- Die technische Einrichtung (Heizung, Sanitäre Anlagen, elektrische Installation bedarf einer Prüfung und ggfls. einer Ausbesserung
- Die Dacheindeckung, einschl. der Dachentwässerung müssen überprüft und ggfls. ausgebessert werden
- An den Außenanlagen ist ein allgemeiner Unterhaltungs-/Pflegerückstand vorhanden (Verwilderung), hier sind umfangreiche Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **22.000 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.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich. Die Besichtigung erfolgte nur vom/im Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen.

Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung und den Unterhaltungszustand des Gebäudes im Innenbereich würden nicht ausreichend gewürdigt.

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von rund **5.500 EUR** (rund 10 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 50.491 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	130.130 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-22.000 EUR -5.500 EUR
=	Sachwert gerundet	102.630 EUR 102.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 102.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (672 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (64 EUR/m²) und des Baujahres (bewertungsrelevant 1967), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.387 EUR/m² Wohnfläche.¹⁵ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	70 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

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

Wohnfläche (92 m²): 1,23 Grundstücksgröße (893 m²):..... 1,02

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.387 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,23
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,02
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.740 EUR/m ²
x	Wohnfläche	92 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	160.092 EUR
x	Marktanpassung ¹⁶	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	144.082 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
±	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-22.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-5.500 EUR
=	Vergleichswert gerundet	116.583 EUR 116.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 116.000 EUR und liegt rund 14.000 EUR (\triangleq 13,6 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (rund 102.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind nicht ungewöhnlich. Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption (Bauweise, Ausstattung, Zustand, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

¹⁵ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

¹⁶ Dieser pauschale Korrekturfaktor wird aufgrund des bewertungsrelevanten Baujahres (1967) angesetzt, da der unterste Wert der Spanne für den Vergleichsfaktor 1975 beträgt und somit eine Anpassung erforderlich ist.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag seit rund 3 bis 4 Jahren nicht genutzt wurde (Leerstand) und dementsprechend kein Mietvertrag vorhanden ist.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den gewonnenen Eindrücken während des Ortstermins, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück/ in dem Bereich des Bewertungsobjekt geführt wird.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

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

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?

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um ein „unterdurchschnittliches“ Bestandsgebäude (Skala G/H des Energieausweise) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis:

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁷

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 08.08.2025 besteht für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts kein Hinweis auf Altlasten/Altlagerungen/ Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 07.08.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁷ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, 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 und einem Nebengebäude - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände und der Risikoabschläge für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude - gelegen in der „Breslauer Straße“ 3 in 27432 Bremervörde/Hesedorf - zum Wertermittlungstichtag 27. August 2025 mit rund

102.000 EUR

angenommen werden.

Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts möglich war.

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

Agathenburg / Hamburg, den 11. Oktober 2025



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