



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf

Gutachten über den Verkehrswert



für das bebaute Grundstück
in **Heinschenwalde, Postweg 13**

Wertermittlungsstichtag: 20.01.2022

Verkehrswert: 1 €

Auftragszeichen: 034-W2-23/2021

Az. Auftraggeber: NZS 11 K 2/21



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Hipstedt
Straße, Hausnummer:	Postweg 13
Gemarkung:	Heinschenwalde
Flur:	9
Flurstück:	2/23
Fläche:	1.300 m ²
Amtsgericht:	Bremervörde
Grundbuchbezirk:	Heinschenwalde
Grundbuchblatt:	423
Eigentümer:	siehe Begleitschreiben

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 in der Besetzung

Vorsitzender
ehrenamtliches Mitglied
ehrenamtliches Mitglied

Markus Bohling
Heinrich Kansmeyer
Kai Oevermann

für den **Wertermittlungstichtag 20.01.2022** den Verkehrswert ermittelt zu

1 €.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	6
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen	7
2.1.2	Umwelteinflüsse	10
2.1.3	Wohn- und Geschäftslage	10
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	11
2.2.2	Nutzung	13
2.2.3	Erschließungszustand	13
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.3.3	Rechte und Belastungen	15
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.4.1	Demografische Entwicklung	15
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	16
2.5	Entwicklungszustand	16
2.6	Bauliche Anlagen	16
2.6.1	Hauptgebäude	17
2.6.2	Nebengebäude	21
2.6.3	Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen	22
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.1	Grundlagen	23
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2	Kaufpreissammlung	23
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4	Literatur	23
3.2	Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	24
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
3.3	Bodenwert	25
3.3.1	Vergleichswerte	26
3.3.2	Bodenrichtwerte	26
3.4	Liquidationswertverfahren / Liquidationswert	27
3.5	Verkehrswert	29
	Merkblatt Gutachterausschuss	31

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Bremervörde
Auftragseingang:	09.04.2021
Aktenzeichen Auftraggeber:	NZS 11 K 2/21
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	Betreuer
örtliche Bauaufnahme durch:	siehe Begleitschreiben
am:	22.12.2021
weitere Teilnehmer:	siehe Begleitschreiben
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	20.01.2022
weitere Teilnehmer:	siehe Begleitschreiben

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter/Pächter, Verwalter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Energieausweis).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese Angaben teilweise in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter vorhanden.
- b) Feststellung der Verwalterin / des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz:
Es sind keine Verwalter eingesetzt (Rechtsbetreuung durch Herrn Wolfgramm).
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht mehr geführt.
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

- g) ob ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Mögliche Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden. Auf die Ausführungen unter 2.2.4 wird verwiesen.

Das Gutachten soll auch Fotos und Lage-/Gebäudepläne enthalten.

Zudem ist der Inhalt des Baulastenverzeichnisses festzustellen und es sollen Eintragungen, die den Wert des Versteigerungsobjektes mindern oder erhöhen, im Gutachten berücksichtigt werden.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.01.2022.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Angaben zur Erschließung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen

Die **Samtgemeinde Geestequelle** mit ihren Mitgliedsgemeinden Alfstedt, Basdahl, Ebersdorf, Hipstedt und Oerel hat ca. 6.400 Einwohner. Sie liegt im Norden des Landkreises Rotenburg (Wümme).

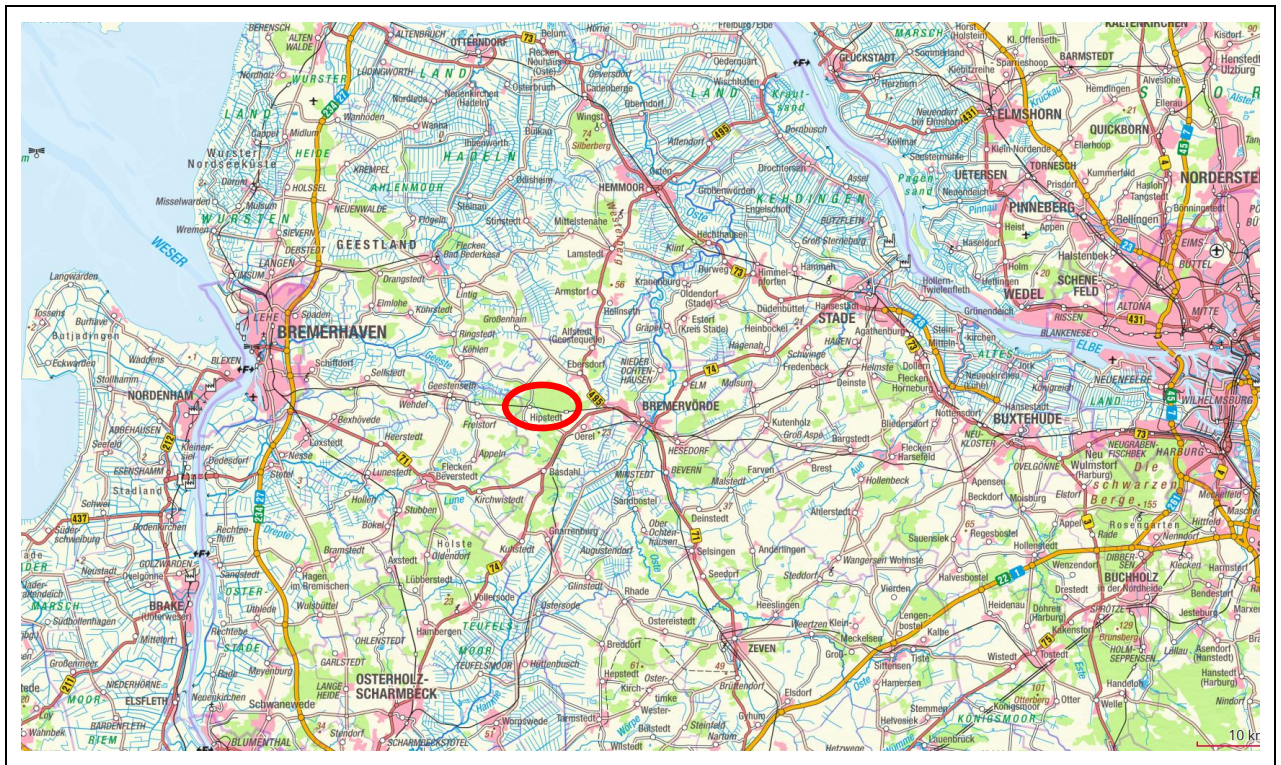
Im Grundzentrum Oerel (ca. 1.800 Einwohner) befindet sich der Sitz der Gemeindeverwaltung. Zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sind teilweise vorhanden. Es sind Kindertagesstätten, Kindergärten sowie Grund- und weiterbildende Schulen ansässig (Oberschule).

Als Verkehrswege erschließen die B71/B74, die B 495 und die L 119 die Samtgemeinde Geestequelle. Anbindungen von Oerel an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesautobahnen bestehen in jeweils ca. 40 km in Elsdorf (A1) und Wulsdorf (A 27) und in ca. 45 km in Ihlpohl (A27). Oerel verfügt über einen Bahnhof, der eine Anbindung an die Städte Bremerhaven und Buxtehude ermöglicht.

Heinschenwalde ist ein Ortsteil der Gemeinde Hipstedt mit ca. 1.229 Einwohner im niedersächsischen Landkreis Rotenburg. Der Ort liegt an der Geeste.

Das nähere Umfeld des Wertermittlungsobjektes ist geprägt durch Wohnbebauung.

Übersichtskarte

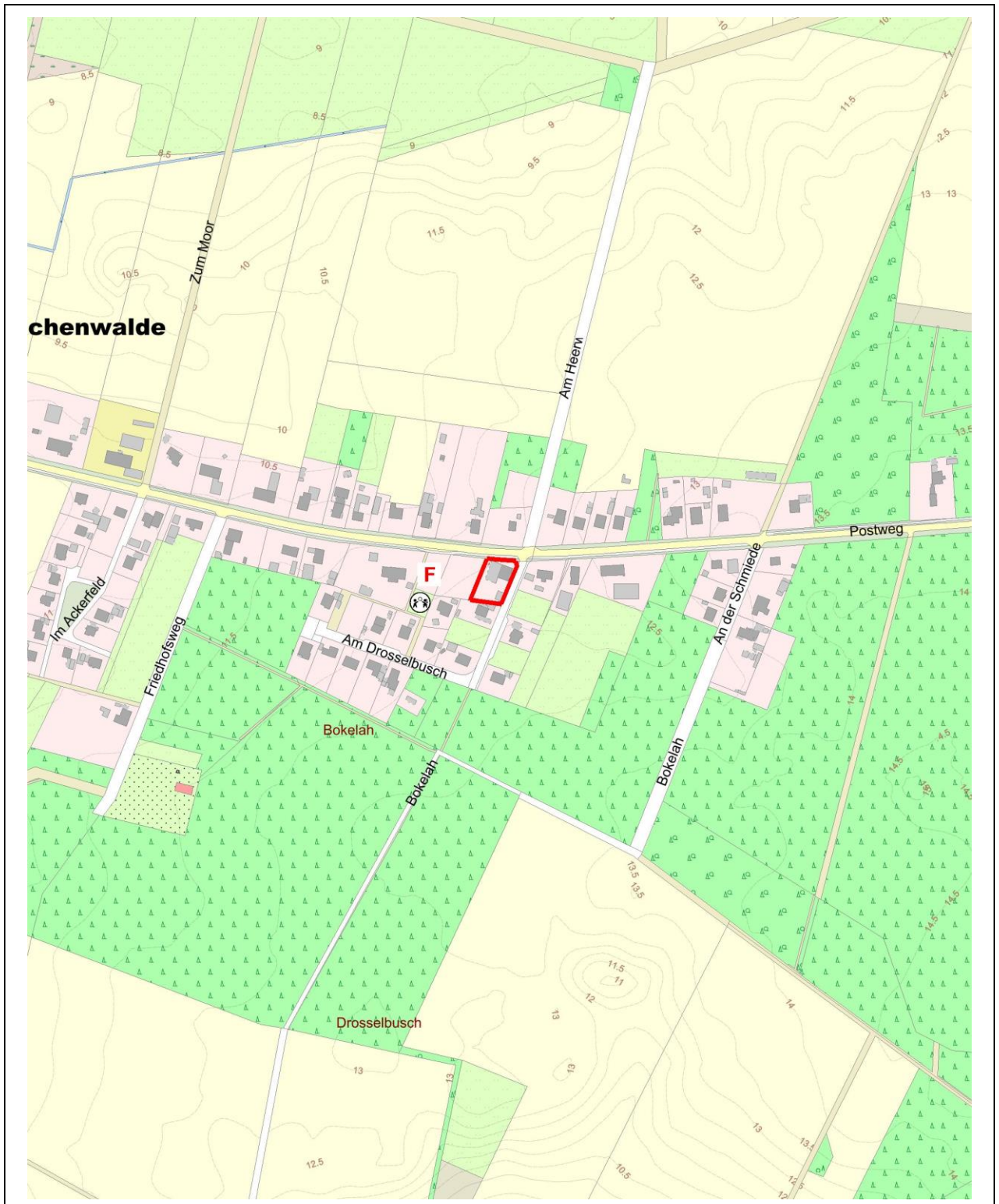


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Heinschenwalde, einem Ortsteil der Gemeinde Hipstedt in der Samtgemeinde Geestequelle an der K 116, einer überörtlichen Durchgangstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Samtgemeinde Oerel (Kirche) beträgt ca. 10 km zum Mittelzentrum nach BRV sind es ca. 17 km.

Auszug aus der Amtlichen Karte – AK5 (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Kartenausügen der AK5, der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

2.1.2 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit üblichem Verkehrslärm zu rechnen.

Verkehrsgeräusche von der mäßig frequentierten, etwa 2,5 km entfernten Bahnstrecke Bremerhaven-Buxtehude, sind nicht zu hören.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

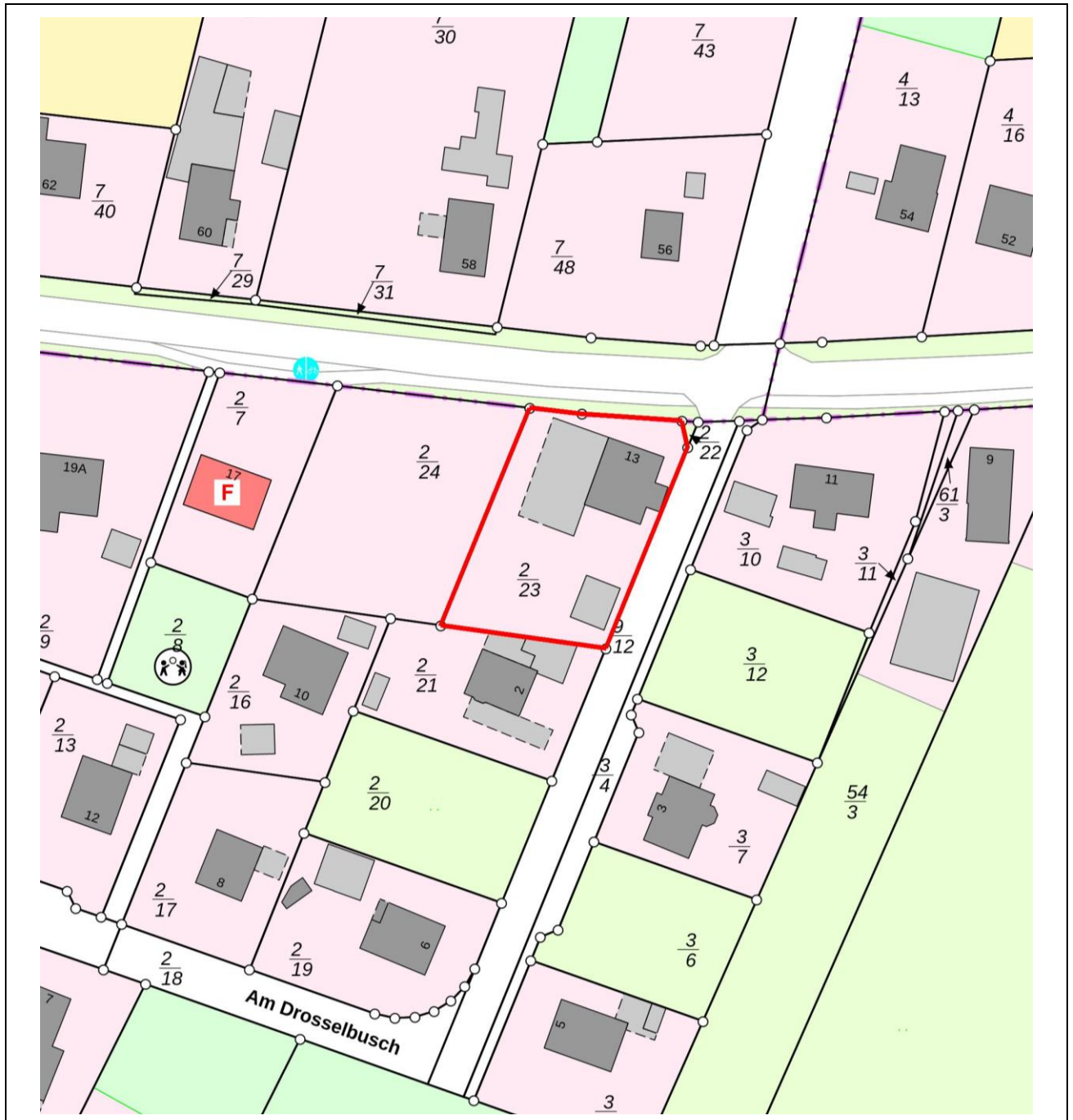
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet, eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Aufgrund der zuvor beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als „mittel“ einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 1.300 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 30 m (Grundstücksbreite) x 43 m (Grundstückstiefe).

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto – DOP (ohne Maßstabsangabe)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

Das Gebäude wird seit ca. 2,5 Jahren nicht mehr bewohnt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Postweg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- und Fußweg sowie Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- und Fußweg ist gepflastert versehen.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

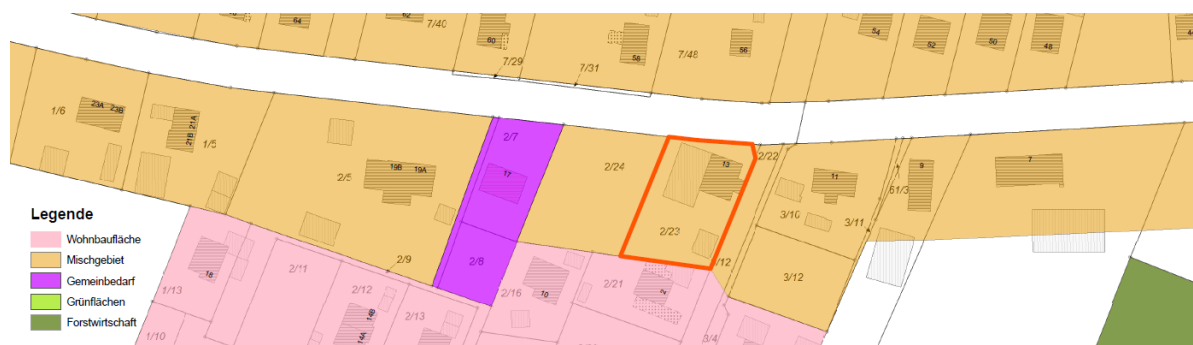
2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

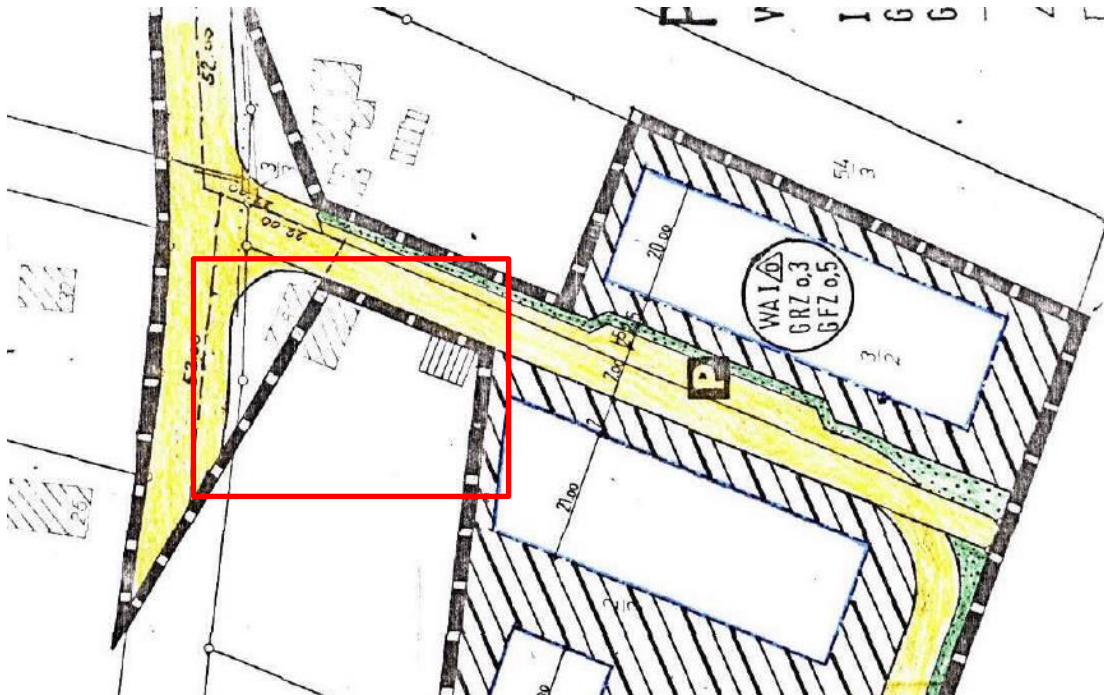
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor, der das gesamte Grundstück betrifft. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hipstedt ist das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet dargestellt (siehe nachfolgender Auszug; Quelle: Samtgemeinde Geestequelle).



Bebauungsplan

Angrenzend an den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Drosselbusch“ vor.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück keine bauliche Nutzung fest. Das Grundstück ist lediglich durch ein Sichtdreieck an der Einmündung der Straße „Am Drosselbusch“ in die Straße „Postweg“ betroffen (siehe nachfolgender Auszug aus dem Bebauungsplan Drosselbusch; Quelle: Geportal der Metropolregion Hamburg).



Innenbereich § 34 BauGB

Nach Auskunft der Kommune liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Eine Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke an der Straße „Postweg“ als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Nach Auskunft der Gemeinde sind für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen. Straßenausbaubeiträge sind laut Auskunft der Gemeinde in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuern, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Die Abteilung II des Grundbuchs enthält lt. Auszug vom 05.10.2021 keine Eintragungen.

Die Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches haben im Allgemeinen keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 09.12.2021 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.

sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demografische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für den Zeitraum von 2012 bis 2030 folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

- Samtgemeinde Geestequelle von ca. - 12,1 %,
- Landkreis Rotenburg (Wümme) von ca. - 4,6 % und
- Land Niedersachsen von ca. - 1,8 %.

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demografische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grunds und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, aus der vorhandenen Erschließung und dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen/Gewerbe im Mischgebiet“.

2.6 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind. Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Es ist jedoch auf folgende offenkundige Abweichungen hinzuweisen:

- Für den Anbau (halboffene Halle) an der westlichen Seite des Wohnhauses liegt in den Bauakten keine Genehmigung vor.
- Für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer eigenständigen Wohneinheit liegt keine Genehmigung vor.
- Für die Errichtung des Schuppens im südlichen Grundstücksbereich liegt keine Genehmigung aus den Bauakten vor.

Hinweis

Aufgrund der deutlichen Abweichungen zwischen der tatsächlichen und der genehmigten Bauausführung und Gebäudenutzung sind Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit der derzeitigen Bauausführung und Nutzung angebracht. Eine diesbezügliche Prüfung und Entscheidung obliegt ausschließlich den Bauaufsichtsbehörden und kann vom Gutachterausschuss im Rahmen dieses Gutachtens nicht herbeigeführt werden.

2.6.1 Hauptgebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Einfamilienhaus
	Geschosse:	Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
<u>Baujahr:</u>		unbekannt
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche:	ca. 207 m ²
	Wohnfläche:	Erdgeschoss: ca. 107 m ²
		Dachgeschoss: ca. 55 m ²
		gesamt: ca. 162 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>		siehe Grundriss (am Ende des Kapitels)
	Einstufung/Besonderheiten:	nicht mehr zeitgemäße Raumaufteilung, tlw. gefangene Räume
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>		
Außenwände:		Mauerwerk mit Putz/Anstrich
Dach:		Satteldach, Zementasbestwellplatten
Außentüren:		Haupteingang EG: Kunststofftür (mit Lichtausschnitt) Haupteingang DG Metalltür; mit Lichtausschnitt Nebeneingänge: Kunststofftüren (mit Lichtausschnitt)
Fenster:		Kunststoffrahmen mit Zweifachisolierverglasung; Baujahr(e): 2003, 2006, 2008, und andere
Innenwände:		Leichtbauwände
Innentüren:		Holztüren, in Holzzargen
Geschossdecken:		über dem Erdgeschoss: Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss: Holzkonstruktion Dachstuhl in Holzkonstruktion Deckenverkleidung: Tapete/Anstrich, Holzpaneele
Treppen:		Geschosstreppe: geschlossene Holztreppe
Fußboden, Fußbodenbelag:		Estrich, Laminat, Bodenfliesen
Bäder, WC:		Fußböden: Bodenfliesen, unterschiedlich hoch gefliest sanitäre Installationen: Bad im EG mit WC- und Waschbecken, Dusche Standard der 1990er Jahre Bad im DG mit WC- und Waschbecken, Dusche
Heizung:		Keine Zentralheizung, drei Holzöfen im EG, ein Holzofen im DG, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer, elektrische Fußbo- denerwärmung im Bad EG
technische Ausstattung:		baujahrestypische Ausstattung, Leitungen teilweise auf Putz, ge- ringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, veraltete Schalter und Sicherung

Einbaumöbel: nicht mitbewertet, Einbauküche, Einbauschränke
 besondere Bauteile: Dachgauben

Zustand und Qualitätseinstufung:

baulicher Zustand: **Das Gebäude und die Innenausstattung weisen einen erheblichen Unterhaltungs- und Modernisierungsrückstand sowie massive Bauschäden und Baumängel auf. Die wesentlichen konstruktiven Bauelemente befinden sich in einem schlechten Unterhaltungszustand. Das Gebäude ist nicht bewohnbar.**

Die Ausstattung des Gebäudes ist verfallen und überwiegend abgängig.

Auf eine ausführlichere Beschreibung der Ausstattungsmerkmale sowie der Bauschäden und Baumängel wird verzichtet.

Baumängel/Bauschäden: Folgende Schäden/Mängel sind augenscheinlich erkennbar (beispielhaft):

- Dach undicht
- Decke über dem EG tlw. durchnässt und eingebrochen
- Treppenhaus zum Dachgeschoss im Rohbauzustand
- elektrische Installation in Teilen nicht fachgerecht ausgeführt
- niedrige Deckenhöhen im Erdgeschoss
- die Statik des Gebäudes ist in Teilbereichen zweifelhaft

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Nach § 6 (6) Satz 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Restnutzungsdauer definiert:

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Im vorliegenden Falle ist nach einhelliger Auffassung des Gutachterausschusses **die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgelaufen.**

Durchgreifende Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern können, wurden in jüngerer Zeit nicht vorgenommen.

Insbesondere die energetischen Eigenschaften der gesamten Gebäudeaußenhülle (Wände, Dach, Fußbodenebene) sind aus heutiger Sicht ungenügend, ebenso Ausstattung und Technische Einrichtungen, wie die Heizungsanlage. Im gegenwärtigen Zustand ist dem Wohngebäude keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zuzuerkennen.

Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude aus Sicht des Gutachterausschusses nicht vermietbar oder bewohnbar. Die Kosten zur Herrichtung einer sicheren und annähernd zeitgemäßen Bewohnbarkeit übersteigen deutlich den sich daraus ergebenden Nutzwert. Eine Anpassung des Gebäudes an die heutigen Wohn- und energetischen Anforderungen wäre nicht in allen Belangen möglich, bzw. mit einem angemessenen Kostenaufwand nicht erreichbar.

Fotos

(aufgenommen am 22.12.2021)



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Seitenstraße



Ansicht vom Garten

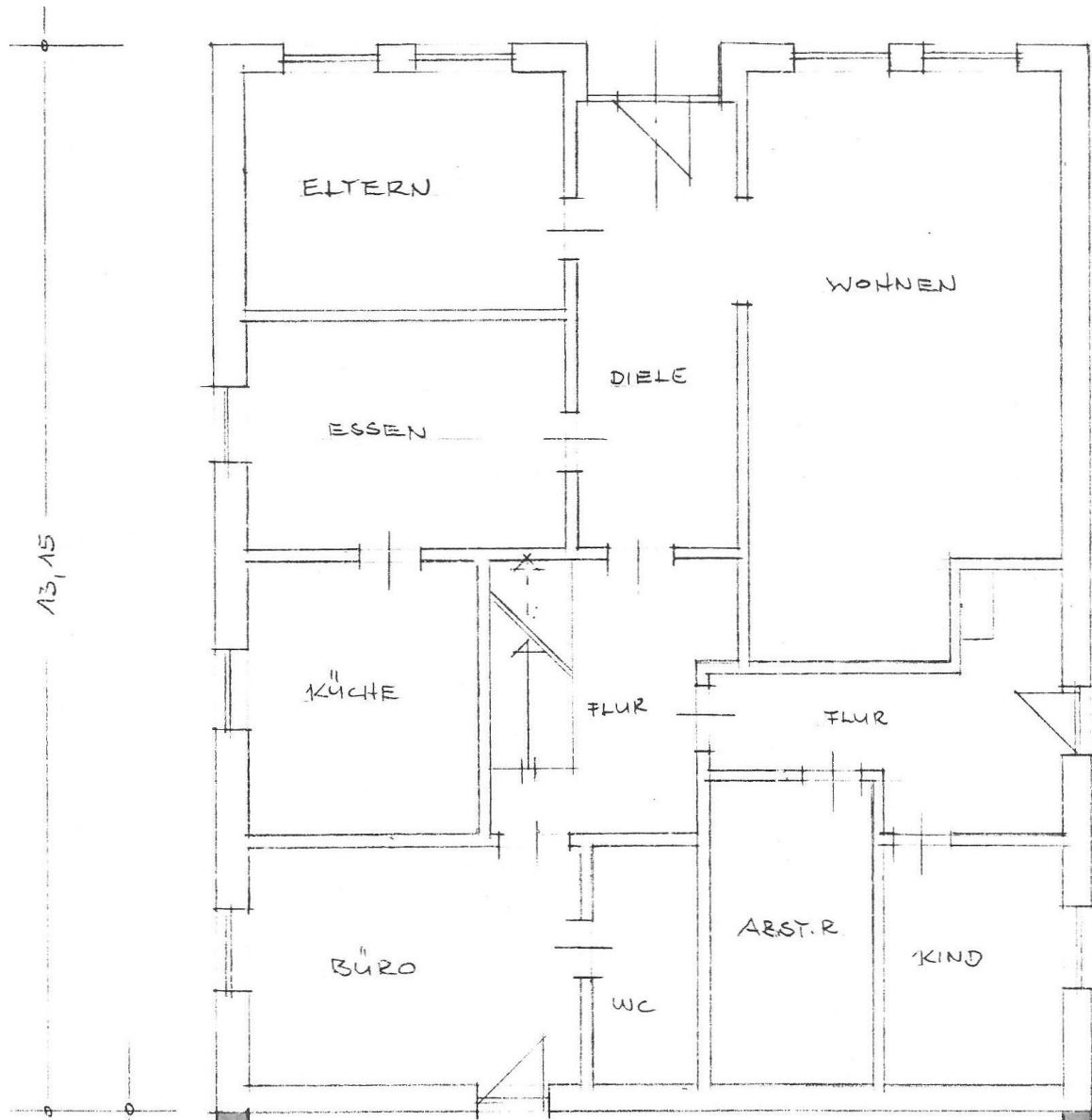


Ansicht von der Straßenecke

Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (ohne Maßstabsangabe)

Erdgeschoss



Hinweis:

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde zum Flur hin erweitert.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist ausgebaut, wird aber hier nicht dargestellt (nicht zugänglich wegen Einsturzgefahr, keine Skizze in Bauakte).

2.6.2 Nebengebäude

Gebäudeart: Gebäudetyp: Überdachung / halboffene Halle

Baujahr: 1993 (Annahme)

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 208 m²

Nutzfläche: ca. 190 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Konstruktionsart: Holzständerwerk

Außenwände: Bretterschalung

Dach: Pultdach; Eindeckung mit Wellzementplatten

Außentore/-türen: Holztor, Holztüren

Fenster: Holzfenster

Zustand und Qualitätseinstufung sowie Ermittlung der Restnutzungsdauer

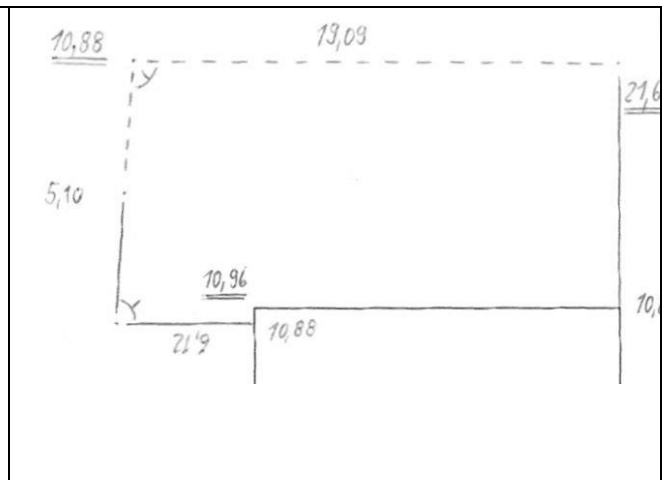
Siehe weitestgehend auch Erläuterungen in Kapitel 2.6.1.

Auch beim Nebengebäude ist **die wirtschaftliche Restnutzungsdauer** nach einhelliger Auffassung des Gutachterausschusses **abgelaufen**.

Foto (aufgenommen am 22.12.2021) und Grundriss:



Ansicht vom Garten



Grundriss aus Vermessungsriß

2.6.3 Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigungen:</u>	Stellplätze und Fußwege mit Betonsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	ca. 50 m ² , Betonsteinpflaster, Überdachung mit Eindeckung aus Doppelstegplatten (eingestürzt)
<u>Einfriedung:</u>	Holzzaun, Holzschutzelemente
<u>Gartenanlage:</u>	Garten stark verwildert sowie mit Utensilien, Baumaterialien und anderen Dingen zugestellt
<u>sonstige Nebengebäude:</u>	einfacher Schuppen mit ca. 55 m ² Grundfläche (baufällig)

Fotos

(aufgenommen am 22.12.2021)



Terrasse



Schuppen von der Straße

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 BauGB haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021,
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4.

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, digitale Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Kleiber digital
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (digitale Ausgabe), Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach
Troff/Möckel	Software PraxWert, Version 6.4, Mediengruppe Oberfranken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Wohngebäuden ist grundsätzlich das Sachwertverfahren, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt regelmäßig aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit zu eigenen Wohn- und Freizeit Zwecken beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Den aufstehenden Gebäuden ist aufgrund des allgemeinen Zustandes und der eingetretenen Schäden keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr zuzumessen (s. Nr. 2.6.1, 2.6.2). Für eine weitere nachhaltige Nutzung wäre eine durchgreifende Sanierung, Renovierung und Fertigstellung erforderlich. Nach Auffassung des Gutachterausschusses lägen die damit verbundenen (nicht detailliert abschätzbaren) Kosten wesentlich höher als der sich daraus ergebende Nutzen. Auch wird ein Teillabbruch aufgrund der zusammenhängenden Bauweise als nicht wirtschaftlich angesehen, zumal letztlich kein Gebäudeteil für sich gänzlich erhaltenswert erscheint. Die Mehrzahl der potenziellen Kaufinteressenten wird den vorhandenen Baulichkeiten keinen positiven Anteil am Gesamtwert des Grundstücks beimessen. Vielmehr stellen die Gebäude eine Belastung für das Grundstück dar.

Nach den allgemeinen Wertgrundsätzen kann sich der Verkehrswert entsprechend aus dem Bodenwert abzüglich der zu erwartenden Freilegungskosten ergeben (Liquidationswertverfahren), soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (§ 16 (3) ImmoWertV).

Unter Würdigung des Erscheinungsbildes und des Zustandes der aufstehenden Baulichkeiten geht der Gutachterausschuss hier davon aus, dass die Freilegungskosten (Abbruch- und Entsorgungskosten) mindestens in Höhe des Bodenwerts zu erwarten sind.

Der Gutachterausschuss wendet entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes des bebauten Grundstücks das Liquidationswertverfahren an.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung ggf. vorhandener baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

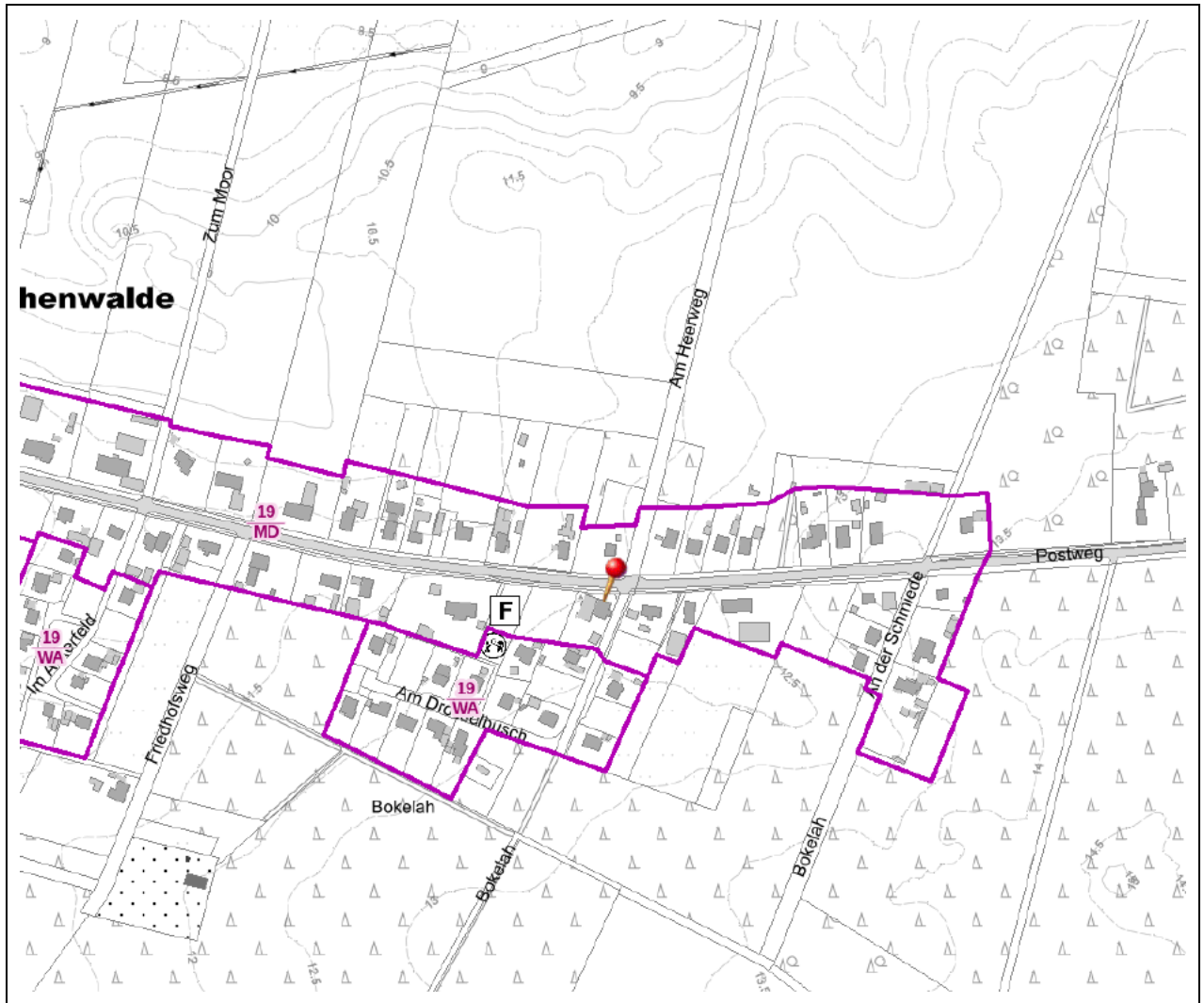
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2020

© 2022  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 19 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- Dorfgebiet
- baureifes Land
- Grundstücksgröße von 1.000 m²

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 1.300 m² auf.

Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 19 €/m² ab.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenwert der bebauten Teilfläche

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei der dem Gebäude zuzuordnenden Fläche aufgrund der Größe gegeben.

Im vorliegenden Falle ist die Größe des Grundstücks von 1.300 m² zu berücksichtigen. Aufgrund der guten Nutzbarkeit, der Zuwegung und der Umgebungsbebauung hält der Gutachterausschuss eine Anpassung der Grundstücksgröße für nicht erforderlich.

In Zusammenfassung aller wertbestimmenden Umstände ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert des Baulandes zu 19 €/m².

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$19 \text{ €/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2 = \underline{\underline{24.700 \text{ €}}}.$$

3.4 Liquidationswertverfahren / Liquidationswert

Der Liquidationswert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert abzüglich aller Kosten, die für die Herstellung der erneuten Baureife aufzuwenden sind, insbesondere die Kosten für den Abbruch der Gebäude, für die Sortierung und Entsorgung des Bauschutts sowie für die Auffüllung und Planierung des Baugrundes.

Freilegungskosten (aus Kleiber-digital)

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten (z.B. Genehmigungen, Sperrmüll, Folgekosten, Strom, Wasser).

Von besonderer Bedeutung ist die Entsorgung von Sondermüll, die erhebliche Kosten verursachen kann.

Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV ist – entsprechend dem Marktprinzip der Verkehrswertermittlung – von den „üblichen“ Freilegungskosten auszugehen. Aufgrund persönlicher Verhältnisse außergewöhnlich hohe oder niedrige Freilegungskosten müssen mithin außer Betracht bleiben.

Bei einer sofortigen Freilegung, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzüglich der gewöhnlichen Freilegungskosten. Eine sofortige Freilegung ist hier möglich, da eine renditeorientierte Nutzung der Gebäude nicht mehr möglich ist.

Untersuchungen des Gutachterausschusses zu Abrisskosten (aus 2020) aus einer Selektion der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) haben folgende Abbruchkosten für freistehende Wohngebäude im Landkreis Rotenburg (Wümme) bei einem Bodenrichtwertniveau von unter 60 €/m² und einer Grundstücksfläche von über 800 m² ergeben:

Anzahl der Fälle:	19
Spanne:	5.000 € bis 30.000 €
Mittelwert:	16.937 €
Median:	19.000 €

Ergebnisse einer Ausschreibung (aus 2020) für den Abbruch eines Objekts mit einer BGF von ca. 1.000 m² (mit Keller) haben eine Spanne von 50.000 bis 72.000 € ergeben. Bei einem Mittelwert von ca. 61.000 € und umgerechnet auf das Wertermittlungsobjekt mit einer BGF von 207 m² ergeben sich ungefähre Abbruchkosten in Höhe von ca. 13.000 €.

Aus aktuellen Erfahrungswerten des Gutachterausschusses ergeben sich für Einfamilienhäuser in einfacher Bauweise ohne Sonderabfälle Abbruchkosten in Höhe von 15.000 bis 20.000 €. Zusätzlich kann mit Entsorgungskosten von Sonderabfällen (Asbest) mit Kosten von ca. 5.000 bis 10.000 € gerechnet werden.

Nach Abwägung der oben beschriebenen Werte hält der Gutachterausschuss Abbruchkosten für das Wohngebäude in Höhe von ca. 15.000 € und zusätzlich Entsorgungskosten (z.B. Asbest) in Höhe von ca. 5.000 € für angemessen und ermittelt somit Freilegungskosten für das Wohngebäude in Höhe von ca. 20.000 €.

Für die weiteren Nebengebäude und die Wohnbaufläche sind weitere Freilegungskosten zu berücksichtigen. Hier setzt der Gutachterausschuss für Aufräumarbeiten, Abriss der Nebengebäude und Entsorgung der diversen auf dem Grundstück lagernden Utensilien weitere 5.000 € an zu erwartenden Kosten an.

Aufgrund der Größe des Gebäudes, der vorhandenen Baumaterialien sowie des Zustandes der Außenanlagen geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die Freilegungskosten insgesamt ca. 25.000 € betragen.

Der fiktive Verkehrswert im Liquidationswertverfahren ergibt sich entsprechend aus Bodenwert minus Freilegungskosten zu

$$24.700 \text{ €} - 25.000 \text{ €} = -300 \text{ €}.$$

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) muss hier nicht mehr erfolgen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind mit den Freilegungskosten des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt.

Entsprechend der Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger; Kommentar zum Baugesetzbuch, digitale Ausgabe) ist ein Preis von minus 300 € im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zu erzielen. Das Verkehrswertobjekt wäre unverkäuflich. Es hat keinen Verkehrswert. In der Kaufpreissammlung tauchen keine negativen Kaufpreise auf. Die geringsten Preise für – wertlose – Grundstücke sind gelegentlich 1 €, ein symbolischer Wert. Es gibt somit keine Preise, aus denen ein negativer Verkehrswert abgeleitet werden könnte.

Das Grundstück hat somit keinen Marktwert und der Gutachterausschuss ermittelt einen **symbolischen Verkehrswert zu 1 Euro**.

3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Das Grundstück hat letztlich keinen Marktwert. Die Ermittlung eines negativen Wertes schließt jedoch auch die Definition des Verkehrswertes (s. Abschn. 3.1.1) aus.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Heinschenwalde, Postweg 13, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.01.2022 mit

1 €

(in Worten: ein Euro)

ermittelt.

Rotenburg (Wümme), den 20.01.2022

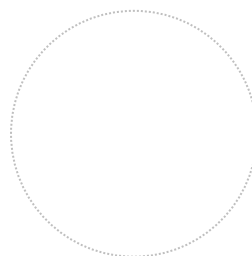
Heinrich Kansmeyer	Markus Bohling	Kai Oevermann
ehrenamtliches Mitglied	Vorsitzender	ehrenamtliches Mitglied

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Otterndorf**

Ulmenweg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon: 04261 84021-14 Fax: 04261 84021-42
E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de

Rotenburg (Wümme), den 03.02.2022



Im Auftrage

(Hintze)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (4-fach)

Amtsgericht Bremervörde
Amtsallee 1
27432 Bremervörde

2. Eigentümer: bei Zwangsversteigerungen - siehe Begleitschreiben

3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ulmenweg 9
27356 Rotenburg (Wümme)

Bei gerichtlich beauftragten Gutachten wird davon ausgegangen, dass die dem Eigentümer nach § 193 (4) BauGB zustehende Abschrift vom Auftraggeber übermittelt wird.

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Prüfvermerk vom 09.07.2026, 12:14:40

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Behördenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 09.07.2026, 12:12:29
Absender: LGLN - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.2d63e94c-149d-46db-8334-a79b8820fa83.836c
Aktenzeichen des Absenders: 034-W2-23/2021

Empfänger: Amtsgericht Bremervörde
Aktenzeichen des Empfängers: NZS 11 K 2/21

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen: ndsvpp17835919340422c8b7a69-8091-4b71-9b69-83dd6988e716

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
034_202100023.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				