

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden Ein-
familienwohnhaus und zwei Garagen

Adresse: Hoher Acker 2
27432 Bremervörde

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 4/22

Wertermittlungstichtag: 09. Februar 2023

Verkehrswert/Marktwert: rund 206.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten.....	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	12
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	12
3.3.2 Gebäudeaufteilung	16
3.4 Beurteilung	24
4 Wertermittlung	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2 Sachwertermittlung	26
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.2.2 Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor.....	30
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	33
4.2.5 Bodenwert	33
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	34
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	35
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
4.2.10 Sachwert	37
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	38
5 Fragen des Gerichts	39
6 Verkehrswert / Marktwert (Zusammenfassung)	40

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 42 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen
Aufteilung (Annahmen)	KG: Keller-/Abstellräume, Heizung/Hauswirtschaftsraum, Flur EG: 3 Zimmer, Küche, Bad/I, Bad/II, WC, Flur DG: 2 Zimmer, Flur
Lage	Hoher Acker 2, 27432 Bremervörde
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde, Zwangsversteigerungsgericht – 11 K 4/22

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	09. Februar 2023
Tag der Ortsbesichtigung/en	25. Januar / 09. Februar 2023
Abschluss der Recherchen	22. Februar 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Erweiterung	1965 / 1973
Bewertungsrelevantes Baujahr	1972
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 19 Jahre
Brutto-Grundfläche (Einfamilienwohnhaus)	rund 229 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	rund 110 m ² / 50 m ²
Brutto-Grundfläche / Nutzfläche (Garage)	rund 42 m ² / 34 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garagen / Freiplätze)	4 Stück (2 + 2)
Grundstücksgröße	1.051 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	363.922 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,271
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	98.623 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert (Vorderland)	72.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	184.623 EUR
Sachwertfaktor	1,25
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	230.778 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-24.000 EUR
Sachwert	rund 206.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	188.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	- unbelastet - belastet
	1.975 EUR/m ² 1.756 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 206.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Hohe Acker“ 2 in 27432 Bremervörde, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebauten Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1965 errichtet / fertig gestellt und 1973 durch einen Anbau erweitert. Die Garagen wurden 1967 errichtet. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 4/22
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 14. Dezember 2022
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 ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • 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/en des Bewertungsobjekts wurden am 25. Januar 2023 und 09.02.2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei den durchgeführten Ortsbesichtigungen konnten die Innenbereiche der Gebäude / baulichen Anlagen nicht besichtigt werden. Der/die Eigentümer/in war am 1 Termin (25.01.2023) anwesend, jedoch war an diesem Termin, wie auch am 2. Termin (09.02.2023) eine Innenbesichtigung nicht möglich. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größen, die Zuschnitte bzw. die Zustände und die Ausstattungen, etc. der Gebäude / Bereiche erfolgt deshalb 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 / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 09. Februar 2023 (Tag der II. Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 22. Februar 2023 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Bremervörde - Blatt: 3269

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.3
	Gemarkung.....Bremervörde
	Flur6
	Flurstück/e- Nr..... 109/19
	WirtschaftsartGebäude-/ Freifläche
	LageHoher Acker 2
	Größe1.051 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ Lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 4/22)

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 15.12.2022
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 23.12.2022
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (29.12.2022)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (25.01.2023)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (09.01.2023)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiterin bei der Stadtverwaltung Bremervörde in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (02.01.2023)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2022 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.

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 10

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. Auflage 2020 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Dezember 2022, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Werner Verlag 2017
- Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft / Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer, ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber; Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtsschutz

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Rotenburg / Wümme	
Stadt	• Bremervörde	
Einwohner	• rund 18.700	(Quelle; komsis.de - Stand 31.12.2021)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrum ca. 85 km	} Verkehrswege
	• Bremen ca. 66 km	
	• Rotenburg / W..... ca. 55 km	
	• Stade..... ca. 28 km	

Allgemeines zur Stadt Bremervörde

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, Plönjeshausen, 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.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Stadt Brmervörde bis zum Jahr 2030 als kleine / mittlere Gemeinde / Stadt mit moderater Alterung / Schrumpfung (Demografietyt 3) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Bremervörde



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

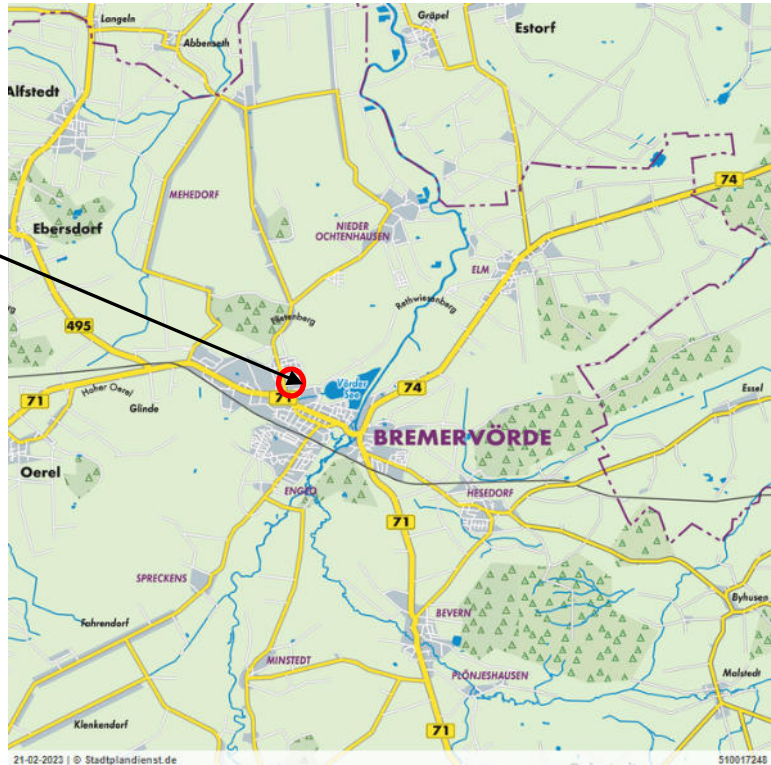
- Bushaltestelle des ÖPNV (Stadt-/Regionalverkehr) vorhanden und fußläufig erreichbar
- Die nächstliegende Bundesautobahn (A1) Hamburg - Bremen, liegt rund 35 Kilometer entfernt
- Die Bundesstraßen 71 / 74 verlaufen durch Bremervörde
- Der nächstgelegene zentrale Bahnhof befindet sich in Horneburg, mit Anschluss nach Hamburg und Cuxhaven (S-Bahn, Metronom), ca. 30 km entfernt, in Bremervörde befindet sich ein Haltepunkt der EVB Strecke Bremerhaven-Buxtehude – rund 1.500 Meter entfernt
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 92 bzw. 70 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Straße „Hohe Acker“ im nördlichen Bereich von Bremervörde. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Wohnbebauung (freistehend Ein-/Zweifamilien- oder Reihenhäuser) geprägt. Im süd-/östlichen Bereich befindet sich ein Friedhof und der Natur- und Erlebnispark Bremervörde mit dem Vörder See (rund 500 Meter). Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bremervörde beträgt rund 1.000 Meter.

Örtlicher Übersichtsplan

Hoher Acker 2
27432 Bremervörde



© Stadtplandienst.de 2023

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Garagen und zwei Kfz-Abstellmöglichkeiten im Zufahrtsbereich der Garagen. Im öffentlichen Straßenraum (Hoher Acker) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur bedingt möglich.

Infrastruktur

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

Immissionen

Bei der Straße „Hohe Acker“ handelt es sich um eine Anliegerstraße (Sackgasse) innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebiets von Bremervörde, mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz (Anlieger). Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

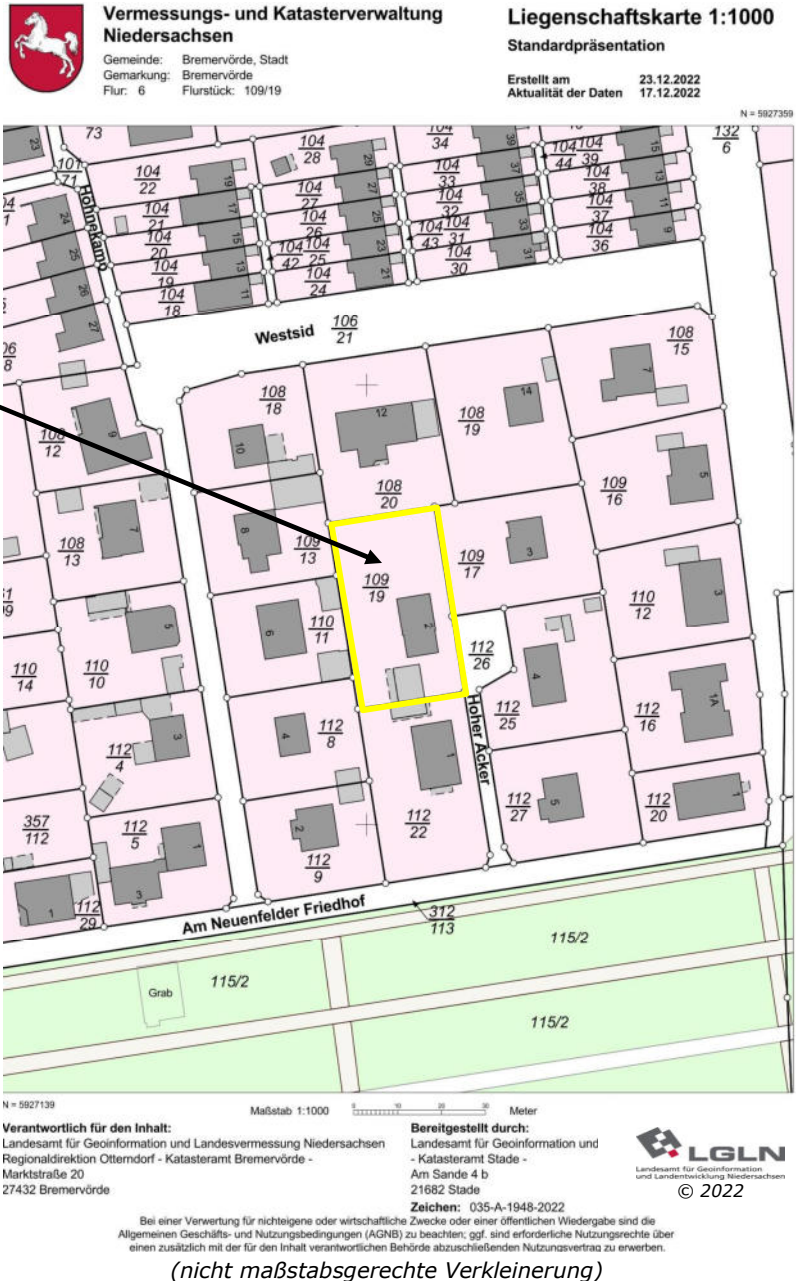
- Wohnbebauung (Siedlungsgebiet) im nördlichen Bereich der Stadt Bremervörde
- Grund-/Mittelzentrum
- relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

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).

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

Liegenschaftskarte



Bewertungsobjekt

Flurstück 110/4
Hoher Acker 2

Grundstücksgröße 1.051 m² (Flurstück 109/19)

Zuschnitt regelmäßig / rechteckig, Straßenfront: rund 18 Meter

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden. Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 29.12.2022, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen/ Auszügen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde, besteht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bilden somit die Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB.

Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin folgende Unterlagen für das Bewertungsobjekt übersandt:

- Nr. 60/ 28471 vom 29.05.1964 – Neubau eines Wohnhauses
- Nr. 61/ 35629 vom 10.11.1966 – Neubau einer Garage
- Nr. 611 / 47051 vom 25.01.1973 - Wohnhausanbau

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen (Wohngebäude / Garage) auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts den bauplanungs- und / oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da bei den durchgeführten Ortsterminen, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine relevanten Abweichungen von den erteilten Baugenehmigungen – im Außenbereich – 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 09.01.2023, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche 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 Stadt Bremervörde vom 02.01.2023, 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 / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war am Wertermittlungsstichtag in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.12.2023, unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 4/22) vom 05.09.2022 – dieser ist generell nicht wertrelevant – eingetragen. Weitere Eintragungen waren nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Hohe Acker) an und wird zugangs-/ verkehrstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung (Versorgungsmedien = Wasser, Abwasser, Strom / Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße / diesen Bereich erfolgt.

Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität/en

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.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung in Verbindung mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1965 erbaut / fertig gestellt und 1973 erweitert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis / 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.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen², spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz)Energiekosten in den letzten Monaten kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert entfalten werden.

Ob am Wertermittlungstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohngebäude erstellt wurde, konnte nicht recherchiert werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der unterstellten (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/ durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.³

Miet-/ Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der an den Tagen der Ortsbesichtigung/en gewonnenen Eindrücke kann aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungstichtag durch den/die Eigentümer/in selbst genutzt wurde.

Nachbarrechte

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

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

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

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften, 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 der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Wichtiger Hinweis: Wie bereits ausgeführt, konnten bei der durchgeführten Ortsbesichtigung die Innenbereiche der Gebäude (Wohngebäude / Garagen) nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der/s Innenbereiche/s beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1965 - ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude) • 1967 - Errichtung der Garagen • 1970 - Erweiterung / Anbau des Wohngebäudes
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • Freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente / Sohle in Stampfbeton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • Ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Putzfassade / gestrichen) (innen → außen), im Bereich des Anbaus teilweise Sicht-/Verblendmauerwerk • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (KG/EG/DG) in Massivausführung mit Aufbau (Dämmung / Estrich), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung • Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung, Flachdachkonstruktion im Bereich des Anbaus mit Bitumenbahnabdichtung • Massiver Schornsteinzug mit äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) • Garagen in Massivbauweise, Putzfassade, Flachdachkonstruktion, Dacheindeckung mit Faserzementplatteneindeckung, Überdachung / Unterstand im rückwärtigen Bereich
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Zufahrt, etc. gepflastert, Terrasse in Holz-Beleg • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche • Einfriedung mit Zaun, Hecke oder offen • Kelleraußentreppe mit teilweiser Überdachung • Überdachung im Eingangsbereich

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



rückwärtige / seitliche Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Gebäudeeingangsbereich (straßenseitig)



Seitliche Ansicht



Garagen



Garten-/Grundstücksbereich





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Verputzt • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitäre-Bereich (Bad/ WC, Küche) gefliest • DG: tapeziert/gestrichen
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> • TK: Rohdecke gestrichen • EG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilholzverkleidung • DG: tapeziert/gestrichen mit Profilholz verkleidet
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • TK: Rohfußboden • EG: Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag • DG: Textil- oder Laminat-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • Gewendelte Treppen in Massiv- oder Holzkonstruktion (KG/EG, EG/DG)
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff-/ oder Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung, überwiegend Außenrollläden, im Kellergeschoss - Metall-Kellerfenster
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung/en • furnierte oder gestrichene Innentüren mit Umfassungszargen • Metallschwinger im Bereich der Garagen
Sanitärbereich	<p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken • Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne, Waschbecken • Badewanne, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Gaszentralheizung • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung • Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper • Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage (einfach) • Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • Zentrale TV-Empfangsanlage

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäude /-bereiche können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht wieder gegeben werden.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag im Außenbereich teilweise in einem zurückgehaltenen Unterhaltungsstandard. Es waren Schäden / Unterhaltungsrückstände vorhanden, die beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Im Bereich des Anbaus / der Erweiterung sind straßenseitig Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassade bzw. Übergang Dach / aufgehendes Mauerwerk vorhanden, die auf Un-

dichtigkeiten in der Dacheindeckung bzw. dem Übergang Dach / Wand zurückgeführt werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schadensbild auch auf den Innenbereich des Gebäudes übertragen werden kann.

- Im Bereich der Garage sind augenscheinlich Maßnahmen an der Dachabdichtung /-eindeckung erforderlich

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/ Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich der Gebäude (Wohnhaus / Garagen) erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Seite 36 des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Beseitigungskosten

Die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der vorgenannten Schäden werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Maßnahmen an der Dachabdichtung / Fassade.....	10.000 EUR
2. Maßnahmen an den Garagen	<u>4.000 EUR</u>
Gesamt	14.000 EUR

Es wird jedoch nochmals 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.

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 evtl. in dem Gebäude / den baulichen Anlagen sowie auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, etc. entfernt / entsorgt werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde entnommen bzw. durch den Unterzeichner überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Wohngebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners darauf hingewiesen, dass die nachfolgend 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	
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum • Heizung / HWR • Abstellraum • Vorratsraum • Vorraum / Flur 		7,95 m ² 22,93 m ² 4,59 m ² 6,85 m ² 7,36 m ²	rund 50 m ²
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Zimmer (Anbau) • Küche • Bad I • WC • Flur • Bad (Anbau) 	22,33 m ² 9,30 m ² 28,81 m ² 6,74 m ² 2,78 m ² 0,80 m ² 7,79 m ² 1,96 m ²	rund 80 m ²	
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer • Flur • Zimmer 	12,58 m ² 3,44 m ² 14,13 m ²	rund 30 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 110 m²	-	
Nutzfläche gesamt		-	rund 50 m²	

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt überschlägig insgesamt rund 110 m² und die Nutzfläche rund 50 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

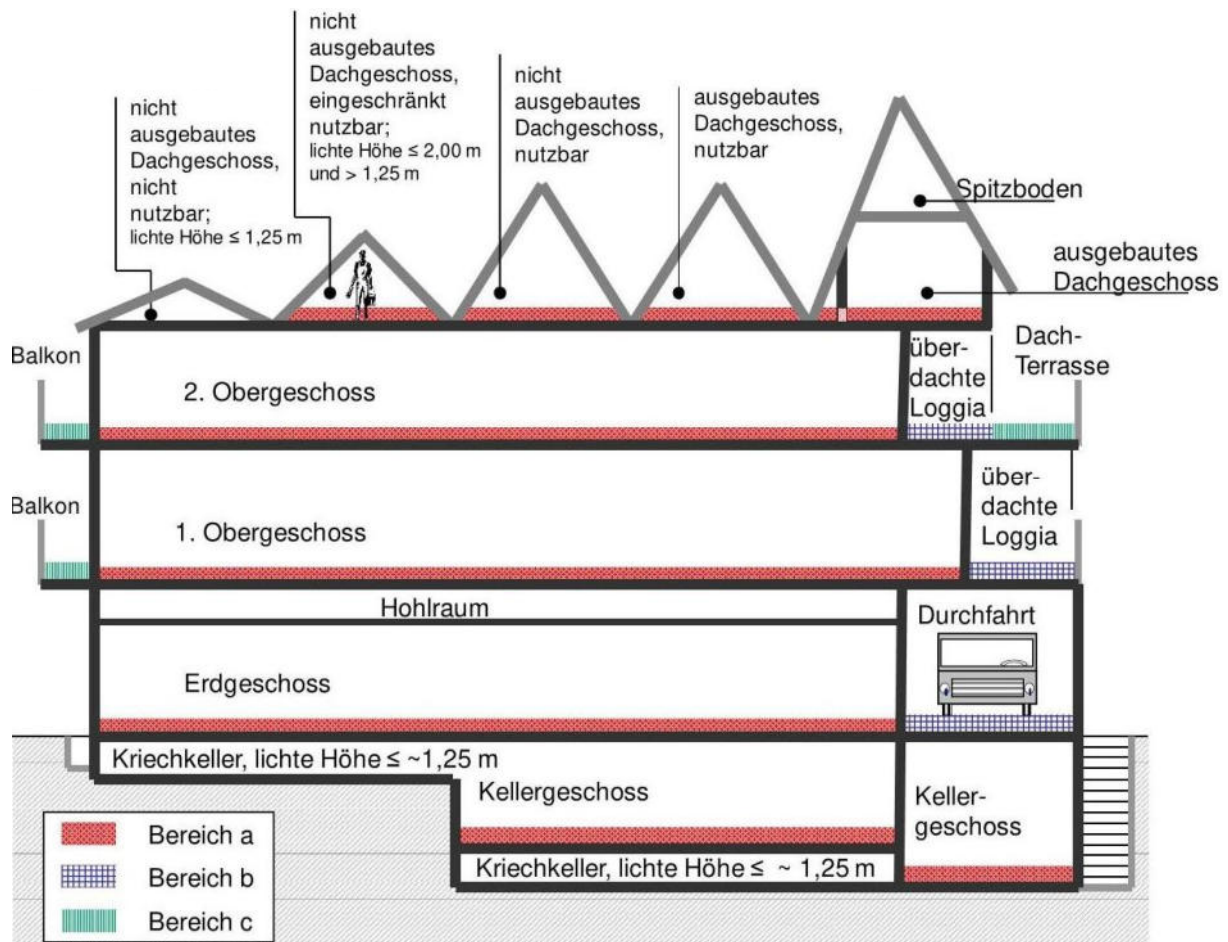
Die Nutzflächen der Garagen betragen jeweils 17 m² (insgesamt 34 m²).

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der 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:

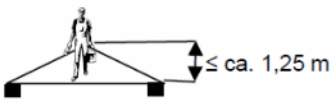
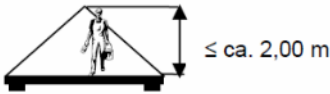

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁴

⁴ 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		
 $\leq \text{ca. } 1,25 \text{ m}$	 $\leq \text{ca. } 2,00 \text{ m}$	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Kellergeschoss:	ca.	63 m ²
Erdgeschoss:	ca.	103 m ²
Dachgeschoss:	ca.	63 m ²
gesamt	ca.	229 m²

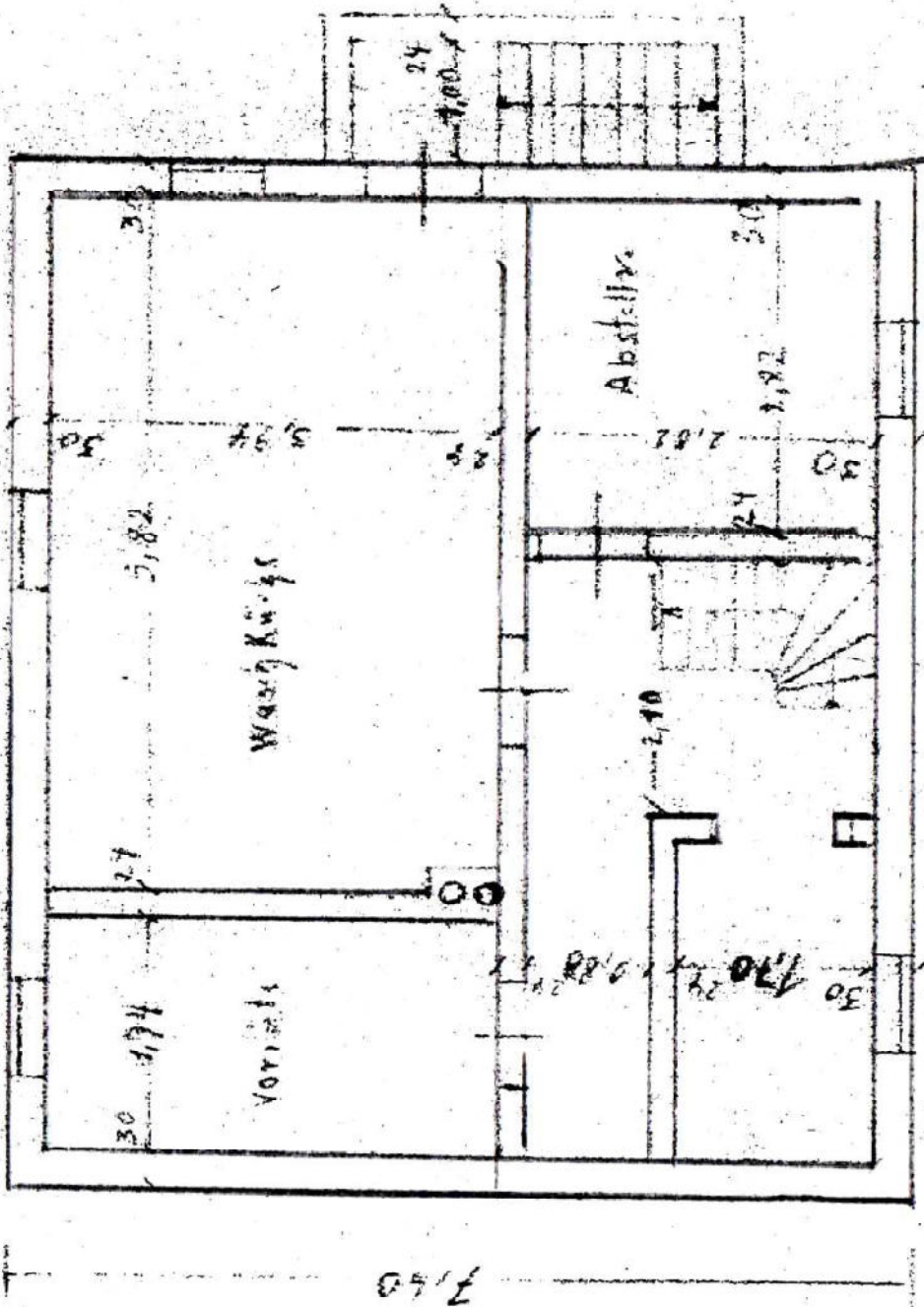
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 229 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Im Dachgeschoss ist ein Kniestock von rund 1,00 Meter Höhe vorhanden, so dass eine normale wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses gegeben ist.
- Die Dachraum- /Spitzbodenebene wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Bei der Kelleraußentreppe und der Überdachung im Eingangsbereich handelt es sich um sogenannte „C-Flächen“, die nicht zur Brutto-Grundfläche zählen. Diese Bauteile werden innerhalb der Wertermittlung unter den besonderen Bauteilen separat wertmäßig angesetzt / berücksichtigt.
- Für die Garagen erfolgt separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garagen beträgt insgesamt rund 42 m² (jeweils 21 m²).

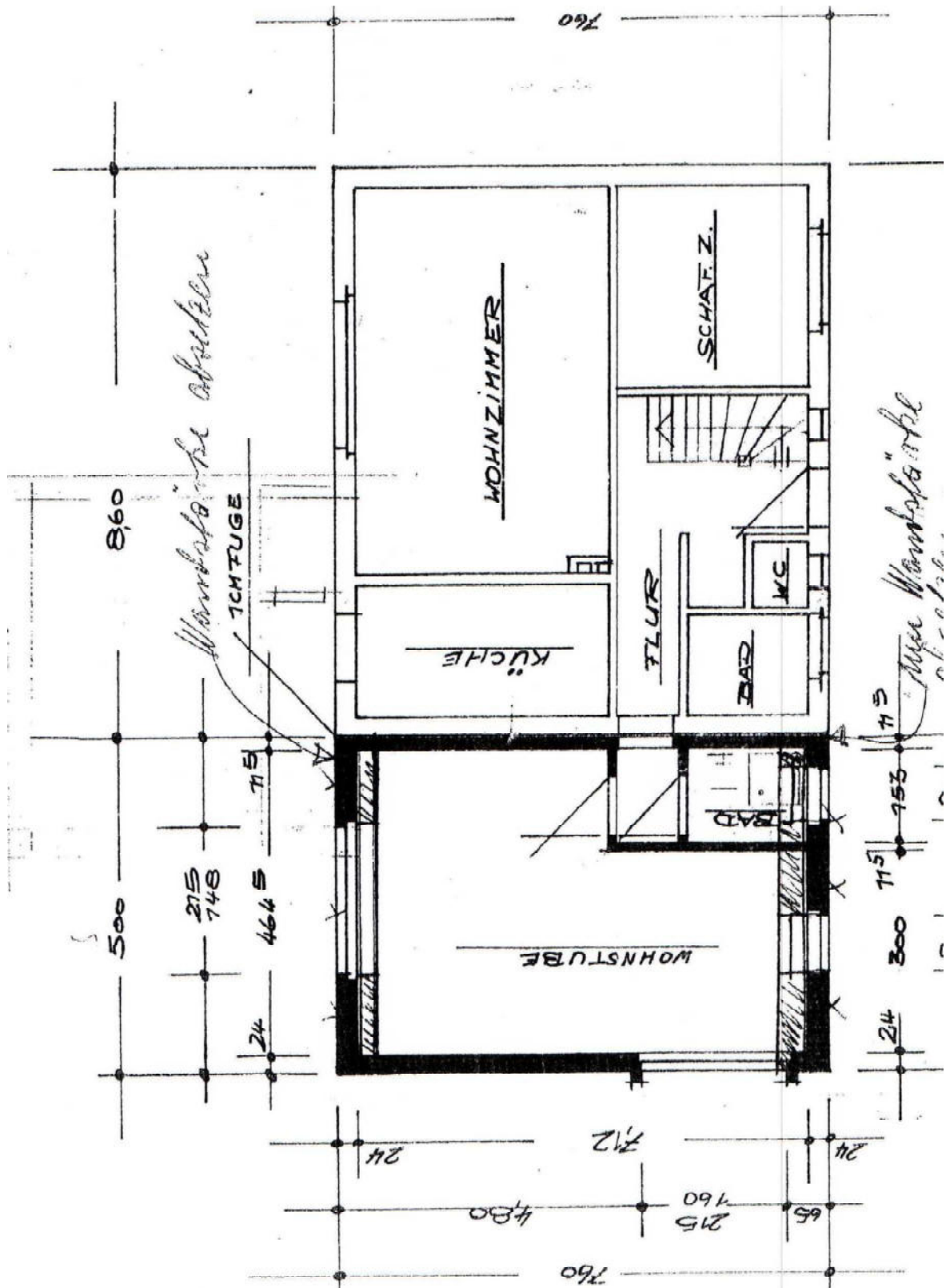
Zeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten)

Grundriss Kellergeschoss



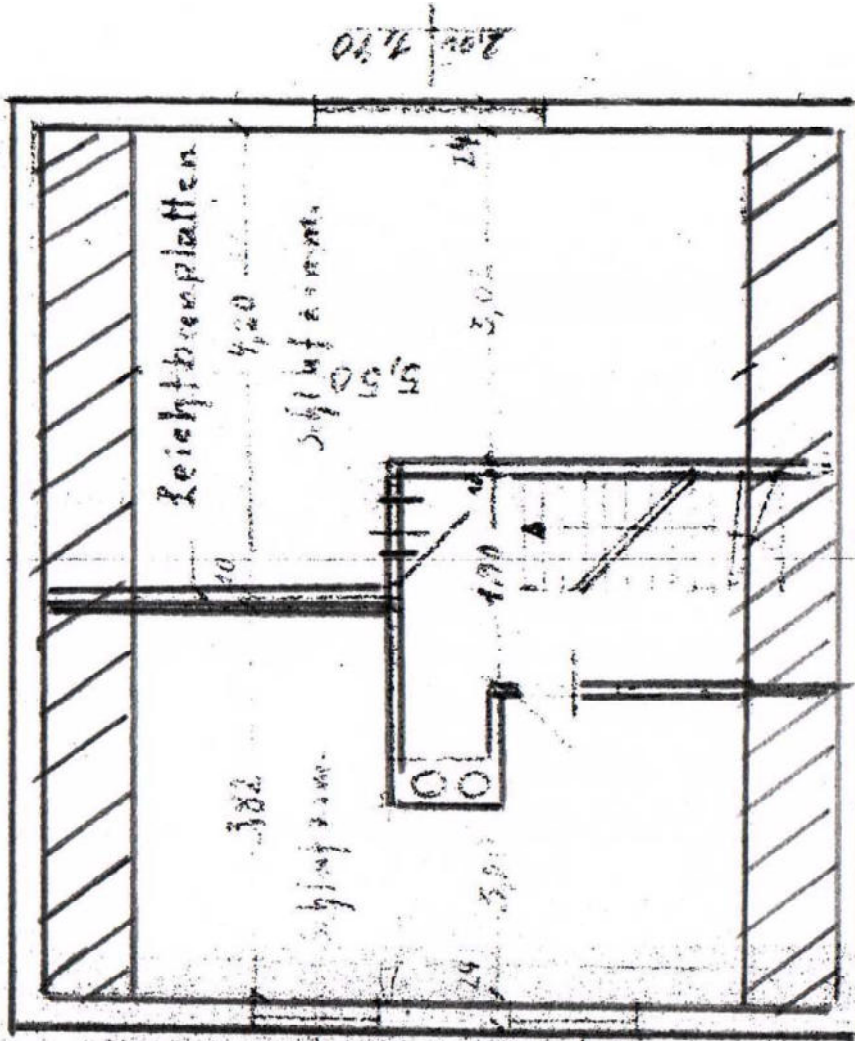
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

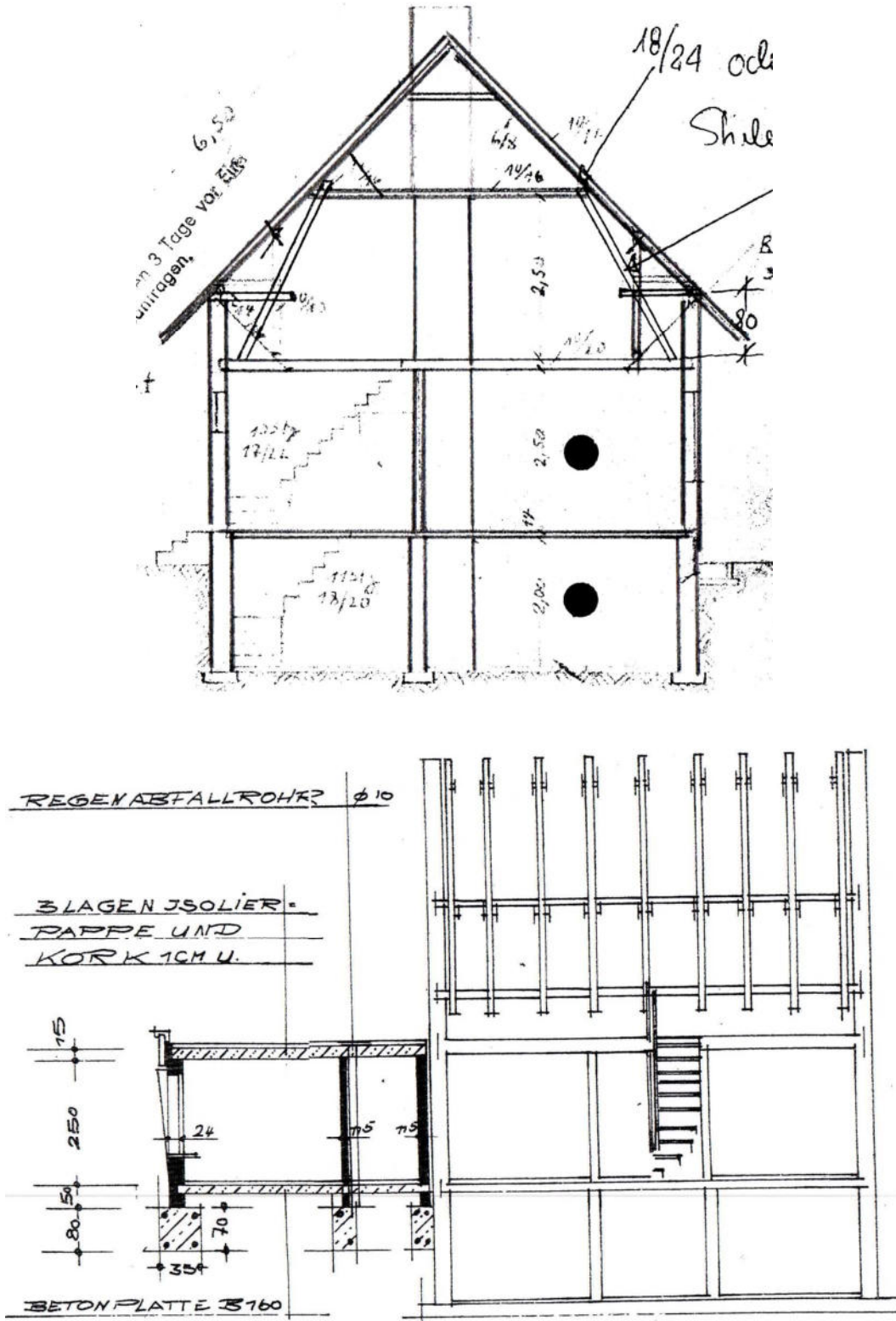
Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

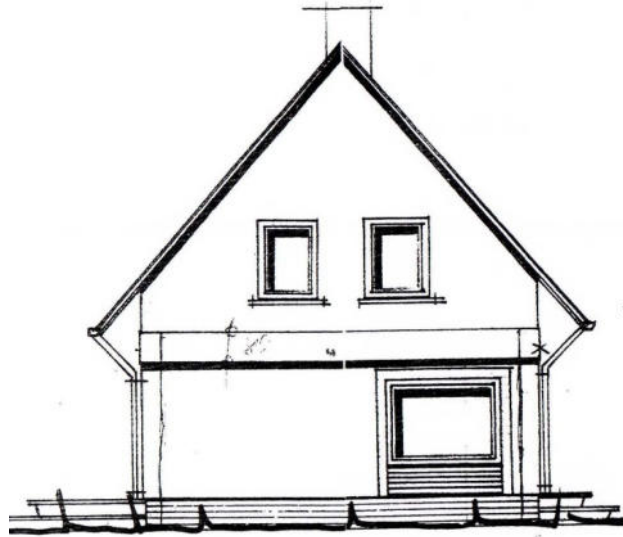
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitte

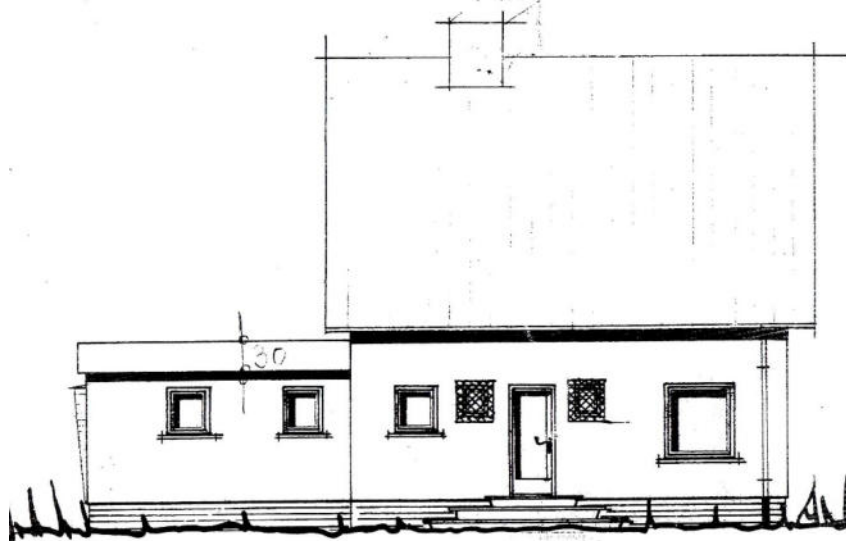


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

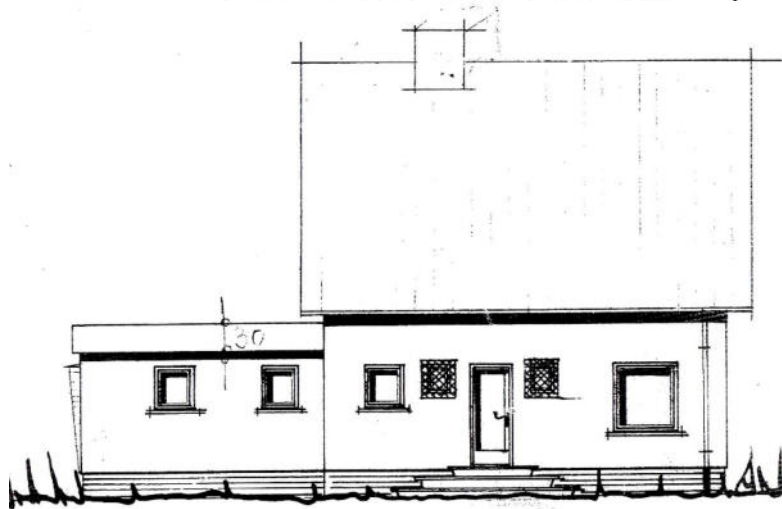
Ansichten



SÜDANSICHT



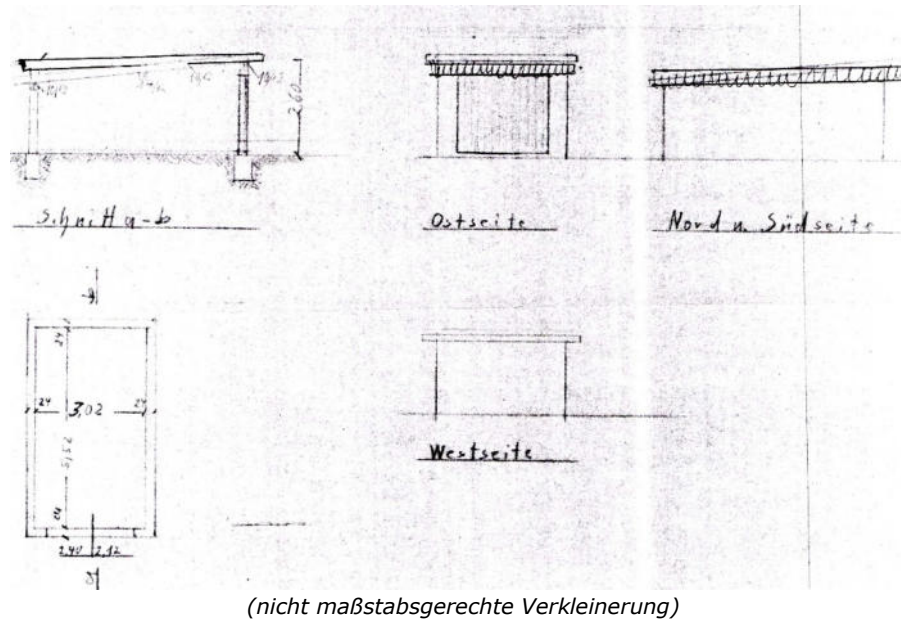
OSTANSICHT



OSTANSICHT

(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Garage/n



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Hohe Acker“ 2 in 27432 Bremervörde, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut ist.

Das Wohngebäude (Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1965 errichtet / fertig gestellt und 1973 durch einen Anbau erweitert. Die Garagen wurden 1967 errichtet. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) entspricht, soweit augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend noch den Anforderungen an ein Gebäude dieses Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhäuser), jedoch sind Unterhaltungsrückstände / Schäden vorhanden, die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung beseitigt werden müssen. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „einfach / mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks / der baulichen Anlagen kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigennutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) im Bereich der Stadt Bremervörde, einschl. den angrenzenden Gemeinden, muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, die insbesondere auf die Stagnation bei der Nachfrage nach Immobilien seit April / Mai 2022, in Verbindung mit einem teilweise schon vorhandenen Preiserückgang zurück geführt werden kann.

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 Verkaufsvorfälle von vergleichbaren Gebäuden und Grundstücken herangezogen. Jedoch besteht die Schwierigkeit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens darin, dass Unterschiede (Größe, Art, Ausstattung, Schäden, etc.) der Vergleichsobjekte berücksichtigt werden müssen (Vergleichbarkeit). Aus diesem Grund kann das direkte Vergleichswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewendet werden. Jedoch besteht die Möglichkeit, den abgeleiteten Verkehrswert / Marktwert über so genannte Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) zu überprüfen / zu plausibilisieren.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet das/die vorhandene/n Gebäude anhand seiner/ihrer Art, der Ausstattung, des Alters und der Restnutzungsdauer. Es kommt dann zur Anwendung, wenn nicht die Erzielung von Erträgen, sondern die (persönliche, zweckgebundene) Eigennutzung im Vordergrund steht, wie z. B. bei Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern bzw. Wohn-/Wirtschaftsgebäuden 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
- Alterswertminderung / Alterswertminderungsfaktor
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁵ bei der Wertermittlung, wird davon zunächst davon ausgegangen, dass einerseits keine Schäden / Unterhaltungsrückstände an den Gebäuden (Wohnhaus / Garagen) vorhanden sind und weiterhin kein Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung des Gebäudes / der baulichen Anlagen zu berücksichtigen wäre. Die vorgenannten Punkte 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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

⁵ 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.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

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

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe														
				1	2	3	4	5										
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1.005	1.260	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe														
				1	2	3	4	5										
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reiheneinzelhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	665	735	840	1.015	1.270
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	610	680	785	945	1.180

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach	Standardstufe														
				1	2	3	4	5										
freistehende Einfamilienhäuser ³	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 Reiheneinzelhäuser	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

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,0			
Dach		0,9		0,1	
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m ²	725 EUR/m ²	835 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.260 EUR/m ²
Kostenkennwerte - Typ 1.23	920 EUR/m ²	1.025 EUR/m ²	1.180 EUR/m ²	1.420 EUR/m ²	1.775 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 %	167 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	113 EUR/m ²	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m ²	0,28
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 %	75 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	75 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	792 EUR/m²	2,60

Gebäudetyp 1.23:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	236 EUR/m ²	0,46
Dach	15 %	160 EUR/m ²	0,33
Fenster und Außentüren	11 %	121 EUR/m ²	0,28
Innenwände und -türen	11 %	130 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	130 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	59 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	106 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	106 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	71 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.119 EUR/m²	2,60

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit

$$(792 \text{ EUR/m}^2 \times 83 \%) + (1.119 \text{ EUR/m}^2 \times 17 \%) = \mathbf{847 \text{ EUR/m}^2}$$

Korrekturen und Anpassungen⁶

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (Wohngebäude mit einer Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)..... = 90,0
- Wertermittlungsstichtag 02/2023 = 154,7
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 154,7/90,1 = 1,717

⁶ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors (§ 36 (3) ImmoWertV) erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und daraus resultierend die Herstellungskosten des Wohngebäudes ergibt sich mit der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	847 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,719
= Endgültiger Kostenkennwert	1.456 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	229 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	333.422 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 333.422 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Kelleraußentreppe mit Überdachung 5.000 EUR
- Überdachung Eingangsbereich..... 4.000 EUR
- gesamt..... 9.000 EUR

Es handelt sich um einen üblichen Kostenkennwert gemäß Sachwertrichtlinie⁷ und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur.⁸

Herstellungskosten der Garage

Die Herstellungskosten der Garage werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 400 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garagen:

Ausgangswert	300 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,717
= Endgültiger Kostenkennwert	515 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	42 m ²
= Herstellungskosten der Garagen gerundet	21.634 EUR 21.500 EUR

Die Herstellungskosten der Garagen betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 21.500 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	333.422 EUR
+ Besondere Bauteile	9.000 EUR
+ Herstellungskosten der Garagen	21.500 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	363.922 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 363.922 EUR

⁷ Nr. 4.1.1.7 der Sachwertrichtlinie

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

4.2.2 Alterswertminderung / 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 (ursprüngliches Baujahre 1965, Erweiterung 1973) handelt, dass im Laufe der Zeit teilweise modernisiert wurde und diese zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2023 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauern 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 (Marktpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Wohngebäude 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 1965 errichtet und im Jahr 1973 erweitert wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das/die Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber⁹:

„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 **19 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt / ermittelt.

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Hohe Acker 2, 27432 Bremervörde		Satz-Nr.	Kommentar
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4			
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2			
Modernisierung der Heizungsanlage	2			
Wärmedämmung der Außenwände	4			
Modernisierung von Bädern	2	1		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			
Summe	20	3		
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.				
Modernisierungsgrad		Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0		
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3		
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0		
überwiegend modernisiert	11 - 17	0		
umfassend modernisiert	18 - 20	0		
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres				
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2023	
	Baujahr		1965	
	tatsächliches Alter		58 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		68 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		19 Jahre	
	lineare Alterswertminderung		73%	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 19 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1972.

$$\begin{aligned} &\text{Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre} - \text{Restnutzungsdauer: 19 Jahre} = \text{Alter: 51 Jahre} \\ &2023 + 19 \text{ Jahre} = 2042 - 70 \text{ Jahre GND} = 1972 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{10} \end{aligned}$$

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

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

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 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 19 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,271, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 72,85 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	363.922 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,271
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	98.623 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 98.623 EUR.

¹⁰ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und 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 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn 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 insgesamt 17.006 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2022
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 88 EUR/m²
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 900 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 900 m², Grundstück des Bewertungsobjekts = 920 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten¹¹ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
800 m ²	1,00
900 m ²	0,99

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

$$88,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,00}{0,99} \approx 88,89 \text{ €/m}^2$$

Der angepasste Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstücks beträgt rund 89 EUR/m².

Hinweis: Der relativ lange Zeitraum zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Stichtag der dem Bodenrichtwert zu Grunde liegt wird im Rahmen der Marktanpassung (Sachwertfaktor) gewürdigt.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert	89 EUR/m ²	rund 71.000 EUR
x Größe des Grundstücksbereichs	800 m ²	
= Bodenwert	71.200 EUR	

Der Bodenwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 71.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	363.922 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,271
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	98.623 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	72.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	184.623 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 184.623 EUR.

¹¹ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001– Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug GAG Otterndorf

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/W. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 551 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹²:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
<i>Kaufzeitpunkt</i>	01.01.2022	<i>Wohnfläche</i>	140 m ²
<i>Bodenrichtwertniveau</i>	60 EUR/m ²	<i>Brutto-Grundfläche</i>	268 m ²
<i>Grundstücksgröße</i>	843 m ²	<i>Baujahr (modifiziert)</i>	1983
<i>Standardstufe</i>	2,3	<i>Vorläufiger Sachwert</i>	222.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 185.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 88 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 1,36 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 36 % vom vorläufigen Sachwert)¹³.

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 Randlage von Bremervörde innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebiets. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Stadt Bremervörde kann am Wertermittlungstichtag noch als ausgeglichen eingestuft werden, wobei seit dem II. Quartal 2022 eine Stagnation bei den Verkäufen und teilweise ein Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen ist. Folgende individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Relativ großes Grundstück
- Ruhige Lage

negativ:

- Energetische/r Eigenschaften / Zustand des Wohngebäudes
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **1,25** (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 25 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung / Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren (insbesondere die nachlassende Nachfrage und das sinkende Preisniveau, etc.) stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert / Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

¹² Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹³ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	184.623 EUR
x Sachwertfaktor	1,25
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	230.778 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 230.778 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall einerseits die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Maßnahmen und andererseits die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude (Wohngebäude / Garagen) berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Schäden

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 15/16 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Unterhaltungsrückstände / Schäden beseitigt werden:

- Im Bereich des Anbaus / der Erweiterung sind straßenseitig Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassade bzw. Übergang Dach / aufgehendes Mauerwerk vorhanden, die auf Undichtigkeiten in der Dacheindeckung bzw. dem Übergang Dach / Wand zurückgeführt werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schadensbild auch auf den Innenbereich des Gebäudes übertragen werden kann.
- Im Bereich der Garage sind augenscheinlich Maßnahmen an der Dachabdichtung /-eindeckung erforderlich

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten / Aufwendungen werden überschlägig mit rund 14.000 EUR wertmindernd berücksichtigt. Es wird seitens des Unterzeichners 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.

Fehlende Innenbesichtigung

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeführten Ortsbesichtigungen keine Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen möglich. Die Besichtigung erfolgte nur im / vom Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude, insbesondere des Wohnhauteils 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 die Instand-/Unterhaltung der Gebäude in den Innenbereichen würden nicht ausreichend gewürdigt. Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich 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 der Gebäude, unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag von 10.000 EUR (rund 10 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen = 98.623 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	230.778 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden / Rückstände - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-14.000 EUR -10.000 EUR
=	Sachwert gerundet	206.778 EUR 206.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 206.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung / 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/W. aus der Kaufpreissammlung (857 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (88 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1972), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/W., zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.787 EUR/m² Wohnfläche.¹⁴ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2022	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	60 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1980
Ausstattungsstandard	mittel	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 (110 m²) 1,105
 Grundstücksgröße (800 m²) 1,00

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.787 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,105
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,00
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.975 EUR/m ²
x	Wohnfläche	110 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	217.210 EUR
x	Korrekturfaktor / Marktanpassung ¹⁵	0,98
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	212.866 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden / Rückstände	-14.000 EUR
	- Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-10.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	188.866 EUR 188.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 188.000 EUR und liegt rund 18.000 EUR (\cong 9 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (rund 206.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem indirekten Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Art, Bauweise, Ausstattung, Gebäudekonzeption, Lage im Außenbereich) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren, keine Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

¹⁴ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2022/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser

¹⁵ Die Marktanpassung ist für Marktsituation (Stagnation / Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2021) bis zum Wertermittlungstichtag 02.2023)) erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der an den Tagen der Ortsbesichtigung/en gewonnenen Eindrücke kann aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungsstichtag durch den/die Eigentümer/in selbst genutzt wurde.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den Eindrücken, die durch den Unterzeichner während der Ortstermine gewonnen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts geführt wird.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung der Gebäude / 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 Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG), konnte seitens Unterzeichners nicht abschließend recherchiert werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise und dem Allgemeinzustand des Gebäudebereichs kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁶

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 29.12.2022 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 09.01.2023 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert / Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert / Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 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 zwei Garagen - 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 beeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wurden die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Schäden und der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts 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 des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen - gelegen in der Straße „Hohe Acker“ 2 in 27432 Bremervörde, zum Wertermittlungstichtag 09. Februar 2023 mit rund

206.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 22. Februar 2023

