

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden
Einfamilienwohnhaus und einem Nebenge-
bäude (Anbau)

Adresse: Kötnermoor 24
27442 Gnarrenburg/Karlshöfen

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 4/24

Auftrags-Nr.: 24/094

Tag der Gutachtenerstellung: 27. November 2024

Wertermittlungsstichtag: 07. November 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 80.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	26
4 Wertermittlung	27
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2 Sachwertermittlung	28
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	29
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	32
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	34
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	35
4.2.5 Bodenwert	35
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	36
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	37
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	38
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
4.2.10 Sachwert	39
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	40
5 Fragen des Gerichts	41
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	42

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 44 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude
Aufteilung	Teilkeller: Kellerraum, Heizung, Öltank, Flur Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC, Flur, Windfang Dachgeschoss: 2 Zimmer, Flur Nebengebäude: Abstellräume
Lage	Kötnermoor 24, 27442 Gnarrenburg / Karlshöfen
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 4/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07. November 2024
Tag der Ortsbesichtigung	07. November 2024
Abschluss der Recherchen	15. November 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / Bewertungsrelevantes Baujahr	1966 / 1969
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 15 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 205 m ²
Wohnfläche/Nutzfläche	rund 111 m ² / 36 m ²
Anzahl Zimmer	4 Stück
Kfz-Abstellplätze (Freiplätze)	2 Stück
Grundstücksgröße	960 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	357.340 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,214
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	76.470 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR
Bodenwert	46.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	133.470 EUR
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	120.123 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-40.000 EUR
Sachwert	rund 80.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 81.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	- unbelastet - belastet
	1.214 EUR/m ² 732 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 80.000 EUR
-------------------------------	------------------------

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

lfd.-Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR
---	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Kötnermoor“ 24 in 27442 Gnarrenburg/Karlshöfen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude wurden ursprünglich 1966 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch die Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 4/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 01. Oktober 2024
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen und Betriebseinrichtungen• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorhanden ist• Ermittlung ob Eintragungen im Altlasterkataster und Baulastenverzeichnis vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 07. November 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten die Innenbereiche des Wohngebäudes und des Nebengebäudes nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt, den Zustand und die Ausstattung, etc. der Gebäude 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 und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 07. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 15. November 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Karlshöfen - Blatt: 484

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1 Gemarkung Karlshöfen Flur 4 Flurstück/e- Nr. 117/9 Liegenschaftsbuch 433 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche Lage Kötnermoor 24 Größe 960 m ²
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen) ¹	Lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 4/24)
Anmerkung zu Abt. III (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 02.05.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 14.10.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (15.10.2024)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (15.11.2024)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (11.10.2024)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Gnarrenburg in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (14.11.2024)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 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

Hinweis:

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

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

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

¹ vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 12

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beileihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Rotenburg/W.	
Gemeinde	• Gnarrenburg	
Einwohner (Gemeinde)	• rund 9.200	
(Karlshöfen)	• rund 1.300	(Stand: 31.12.2023 - Quelle: Gnarrenburg.de)

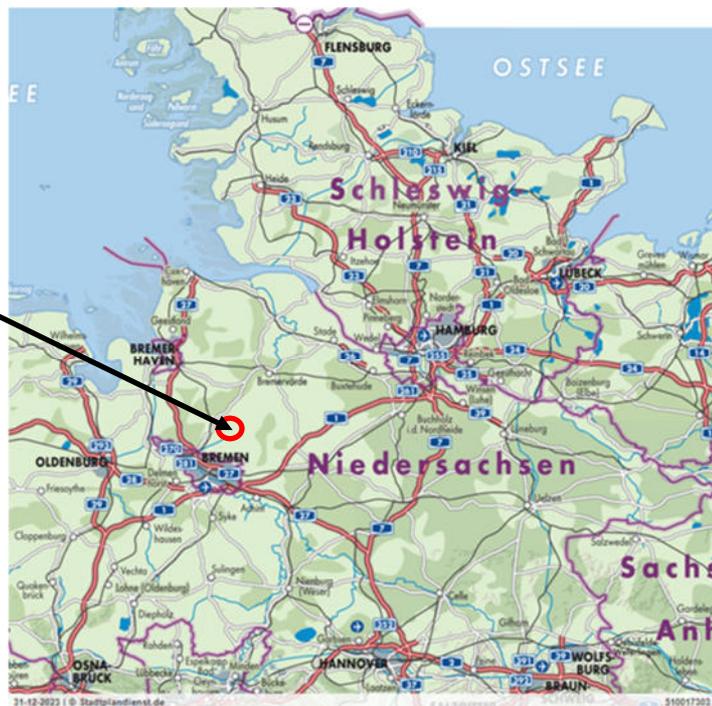
Entfernungen	• Hamburg- Zentrum..... ca. 100 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 50 km	
	• Rotenburg/W ca. 45 km	
	• Bremervörde ca. 20 km	

Allgemeines zur Gemeinde Gnarrenburg

Die Gemeinde Gnarrenburg liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen im Elbe-Weser-Dreieck. Sie besteht aus insgesamt 12 Mitgliedsgemeinden. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Gnarrenburg. Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft, den Tourismus aber auch von mittelständischen Unternehmen geprägt. In Gnarrenburg befindet sich die Zentrale des zweitgrößten europäischen Leuchtenherstellers „Brilliant AG“. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Gemeinde Gnarrenburg bis zum Jahr 2030 als stabile Stadt/Gemeinde in ländlichen Regionen (Demografietyt 4) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Gnarrenburg



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

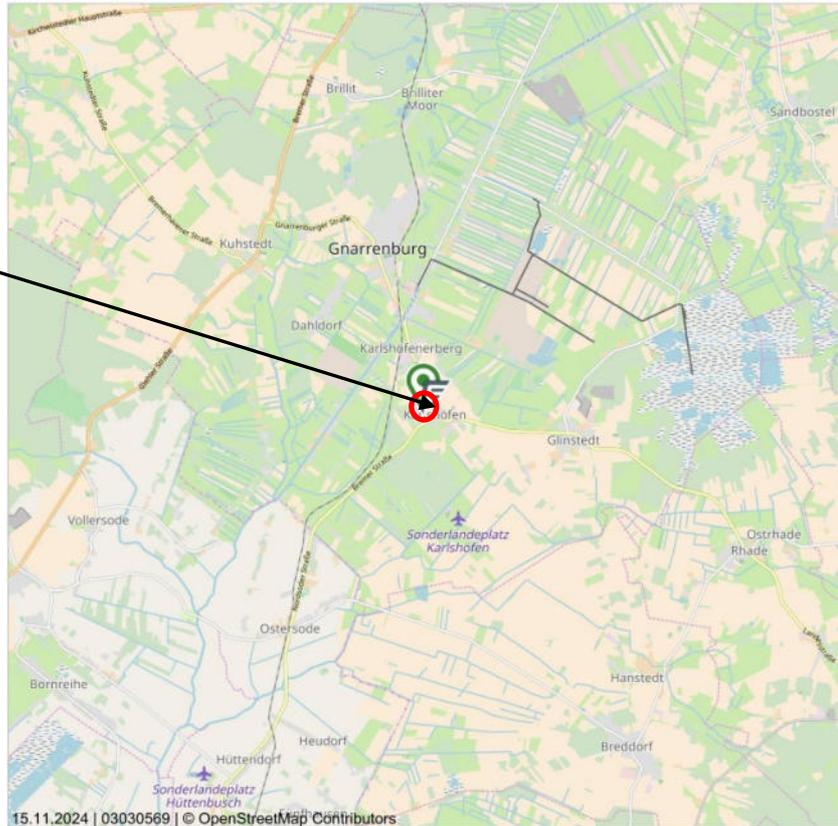
- Bus- und Bahnhaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in Gnarrenburg vorhanden.
- In Karlshöfen ist eine Bushaltestelle vorhanden und fußläufig erreichbar.
- Die nächstliegenden Bundesautobahnen sind die A1 Hamburg-Bremen und die A 27 Cuxhaven-Bremen-Hannover, jeweils rund 37 Kilometer entfernt.
- Die Bundesstrasse 74 (Stade-Bremen) verläuft in rund 7 Kilometer Entfernung.
- Die nächste (überregionale) Bahnstation befindet sich in Bremen, ca. 50 Kilometer entfernt.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 110 bzw. 50 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Kötnermoor“, im Ortsteil Karlshöfen, süd-östlich von Gnarrenburg. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Wohnbebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser) und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Gnarrenburg beträgt rund 3,5 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan

Kötnermoor 24
27442 Gnarrenburg



© on-geo 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich 2 Stellplätze. Im öffentlichen Straßenraum („Kötnermoor“) und den angrenzenden Straßen ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Gnarrenburg (3 Km) und weitläufiger in Bremervörde (20 km), Osterholz-Scharmbeck (26 km) bzw. Zeven (28 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Kötnermoor“ handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohnbebauung innerhalb eines Siedlungsgebiets von Gnarrenburg/Karlshöfen
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Liegenschaftskarte

Bewertungsobjekt
Kötnermoor 24

Flurstück 117/9



Grundstücksgröße 960 m² (Flurstück 117/9)

Zuschnitt regelmäßig (winklig) / Eckgrundstück

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrundeignung, Altablagerungen, etc.) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 15.10.2024, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

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

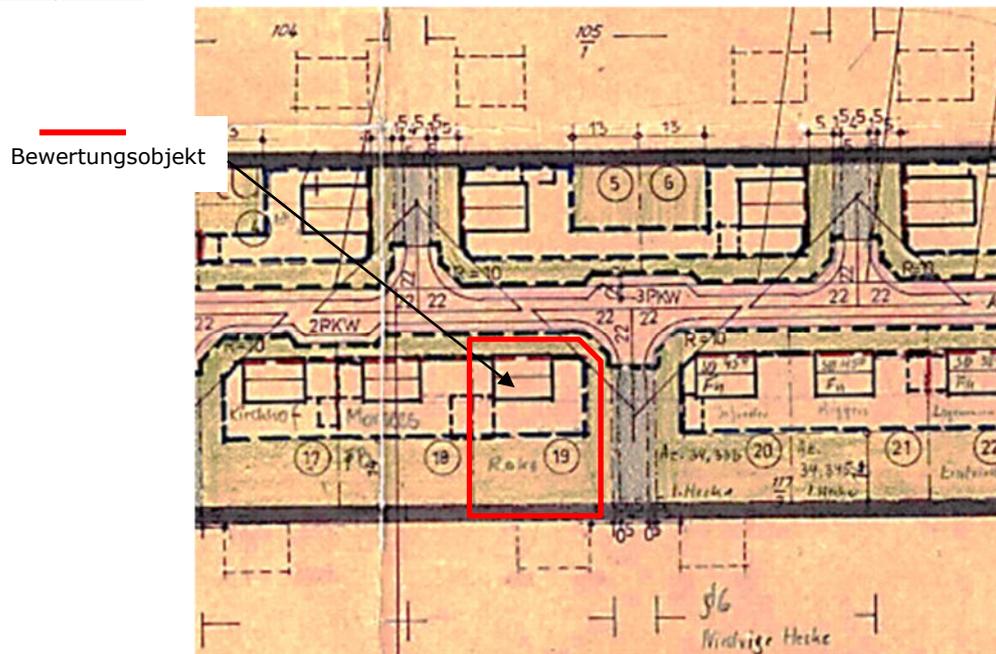
3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen („Digitale Bebauungspläne für den Landkreis Rotenburg/W.“, etc.) besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Gnarrenburg, Bebauungsplan Nr. 4 „Kötnermoor“ vom 15. Juli 1965 mit folgenden Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts:

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- l/o eingeschossige (Vollgeschoss), offene Bauweise
- 0,2 Grundflächenzahl
- 0,2 Geschossflächenzahl
- 750 m² Mindestgrundstücksgröße
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Auszug B-Plan



Gemäß den mir übersandten Unterlagen (11.10.2024) aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde (Nordkreis), wurde/n folgende/r Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt:

- Nr. 61.30373 vom 04.08.1965 – Neubau eines Wohnhauses
- Nr. 671-36927 vom 27.06.1967 – Errichtung eines Satteldaches auf dem Nebengebäude
- Nr. 611.44428 vom 22.02.1971 – Einbau einer Ölheizungsanlage

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungs- / bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da soweit am Tag der Ortsbesichtigung augenscheinlich vom Außenbereich ersichtlich, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte Baugenehmigung festgestellt werden konnten.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 11.10.2024, sind auf dem Grundstück/Flurstück des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks/Flurstücks 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 des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Gemeinde Gnarrenburg vom 14.11.2024 sind/waren am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.05.2024 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 4/24) vom 02.05.2024 (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

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

Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Wohngebäude, das 1966 erbaut / fertiggestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴

⁴ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer.

Nachbarrechte

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

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis:

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1966 ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude/Nebengebäude) • 1967 Errichtung eines Satteldaches auf dem Nebengebäude • 1971 Einbau einer Ölheizungsanlage
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Wohngebäude in Massivbauweise (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachraum) • Fundamente/Sohle in Stahlbetonausführung • zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Sicht-/Verblendmauerwerk) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (TK/EG) und (EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Dämmung und Oberaufbau, Geschossdecke über dem DG in Holzbalkenkonstruktion mit Dämmung • Sattel-/Spitzdachausführungen in Holzkonstruktion, Dachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung • massive Schornsteinzüge, äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) in Sichtmauerwerk • Nebengebäude in Massivbauweise (zweischaliges Mauerwerk – Fassade in Sichtverblendmauerwerk), Zwischenboden, Sattel/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Stellplätze gepflastert (Verbundpflasterung) • Treppen mit Podesten in den Eingangsbereichen (Haupt- und Nebeneingang) • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche • Einfriedung mit Hecke, Sträucher oder offen

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Seitliche Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Gebäudeeingangsbereich



Rückwärtiger Eingang



KFZ-Stellplätze



Nebengebäude

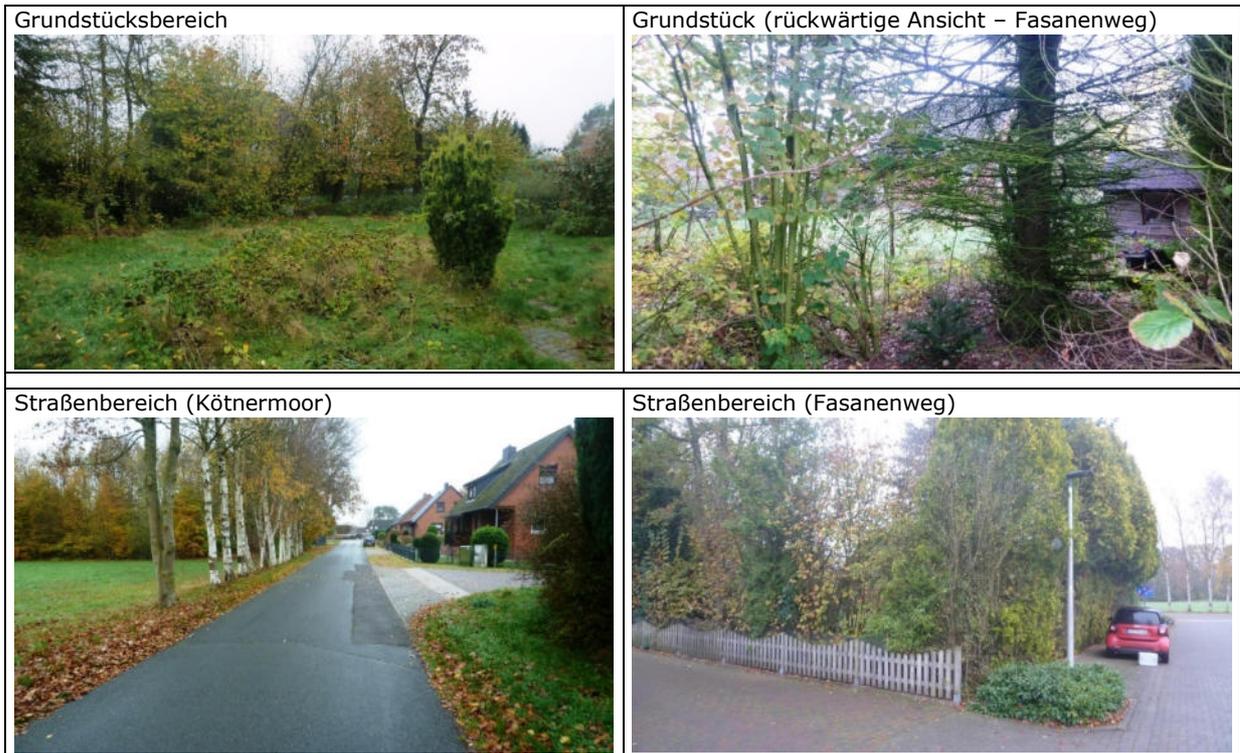


Eingang Nebengebäude



Dachfläche (Nebengebäude)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • TK: Roh-Putz gestrichen • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitäre-Bereich gefliest • DG: tapeziert/gestrichen, WC gefliest
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Roh-Decke • EG: tapeziert/gestrichen, • DG: tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • KG: Beton • EG: Fliesen-/Keramik-, Textil, PVC- oder Laminat-Belag • DG: Textil-, Laminat- oder Fliesen-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • Offene oder geschlossene in Massiv- oder Holzkonstruktion (TK/EG/DG) • Einschub-/Klapptreppe (Spitzboden) in Holzkonstruktion
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1978)
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung, Seitenteil aus Glassteinen • einflügelige Nebeneingangstüren in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllungen • furnierte oder beschichtete Innentüren mit Stahl-Umfassungszargen
Sanitärbereich	<p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Bad- und/oder Duschwanne, Waschbecken • Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Ölzentralheizung (1971) mit 4.000 Liter Tank (Tankraum) • Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung oder mittels elektrischer Geräte • Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon-/Internetanschluss) • elektrische Absicherungen/Unterverteilung • Einbauküche mit elektrischen Geräten (EG) • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäude können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht wiedergegeben werden.

Zustand des Gebäudes und der baulichen Anlagen

Die Gebäude/baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1966), soweit vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend in einem zurückgehaltenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.

Teilweise sind Maßnahmen an den Gebäuden sowie im Außenbereich erforderlich. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Überarbeitung der Fenster und Außentüren (Anstricharbeiten), die Reparatur/ den Austausch der Außenrollläden, Überarbeitung der Dacheindeckungen und der Dachentwässerungen sowie die Neugestaltung der Außenanlagen (Gartenbereich, etc.).

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.

Ob relevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. Seite 38 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁵ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen⁶, mit rund **25.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

Überholung der Fenster, einschl. der Rollläden und der Außentüren.	12.000 EUR
Ausbesserungen an der Dacheindeckung, einschl. der Dachentwässerung	6.000 EUR
Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen.....	7.000 EUR

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

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- 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.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden/baulichen Anlagen berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

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

⁵ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁶ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 30 bis 32

3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, 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, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Abweichungen in der Aufteilung sind, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung möglich.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Flur • Heizungsraum • Tankraum 		6,34 m ² 6,69 m ² 6,69 m ²
			} rund 20 m ²
Erdgeschoss (Wohngebäude)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Kinderzimmer • Flur • Bad • Garderobe • Speisekammer • Küche • Windfang • WC 	17,92 m ² 14,07 m ² 6,34 m ² 6,98 m ² 1,76 m ² 1,76 m ² 14,32 m ² 3,07 m ² 1,58 m ²	} rund 68 m ²
	(Nebengebäude)	<ul style="list-style-type: none"> • Hauswirtschaftsraum • Abstellraum I • Abstellraum II • Gang 	6,63 m ² 2,94 m ² 2,94 m ² 3,29 m ²
			} rund 16 m ²
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Schlafzimmer • Zimmer • Flur 	19,63 m ² 16,49 m ² 6,59 m ²	} rund 43 m ²
Wohnfläche gesamt		rund 111 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 36 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 111 m². Die Nutzfläche des Teilkellers und des Nebengebäudes beträgt insgesamt rund 36 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283).

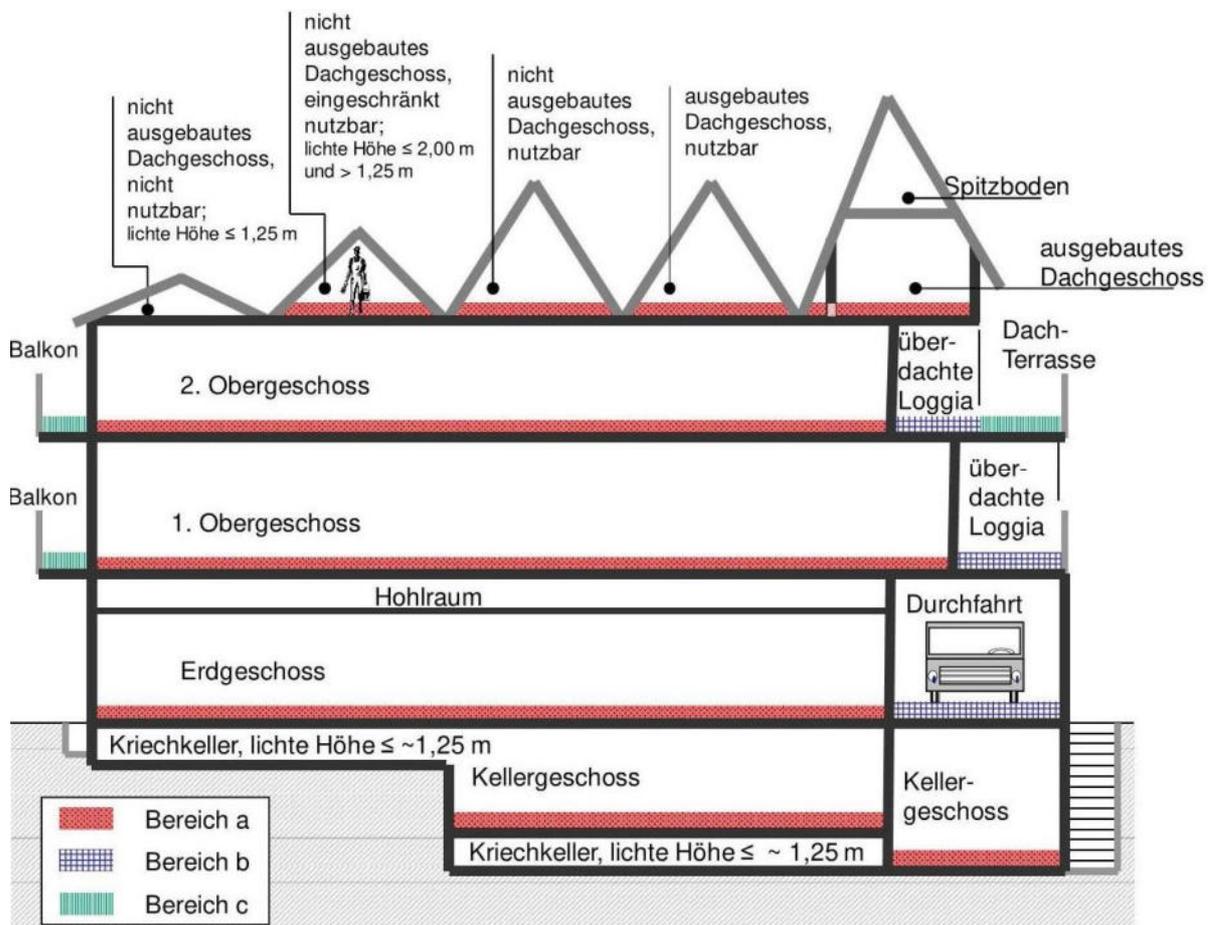
Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

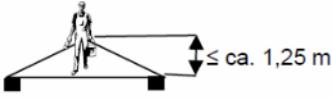
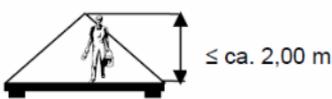
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals Sachwert-Richtlinie) auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:⁷

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

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

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

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

Teilkeller	ca.	31 m ²
Erdgeschoss	ca.	87 m ²
Dachgeschoss	ca.	87 m ²
gesamt	ca.	205 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 205 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

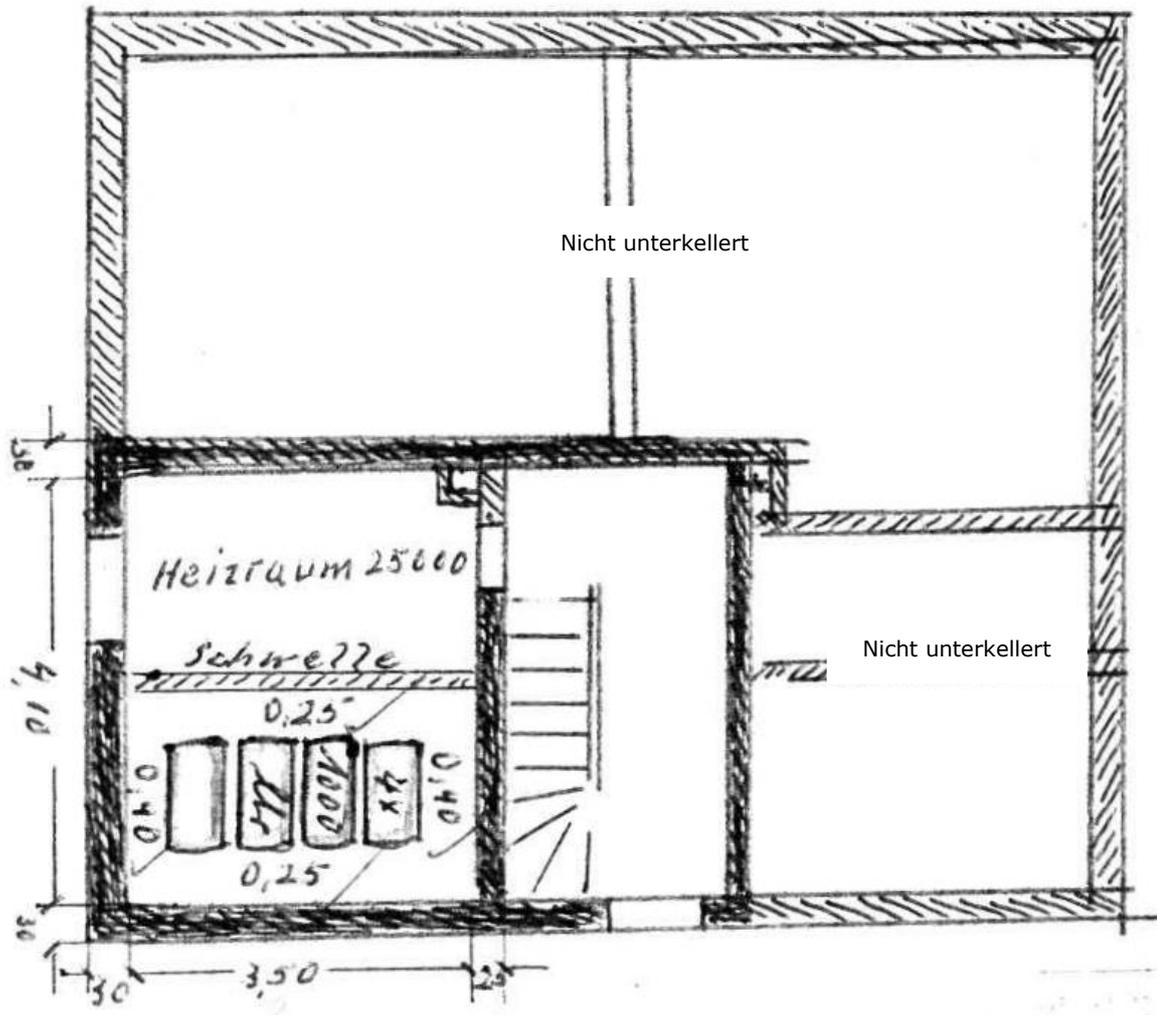
- Der Bereich des Dachraums (über dem Dachgeschoss) wurde nicht bei der Brutto-Grundfläche berücksichtigt.
- Für das Nebengebäude erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt rund 45 m²

Weitere Kennzahlen: (überschlägig)

Bebaute Fläche: 109 m² (Wohnhaus, Nebengebäude- ohne Kfz-Stellplätze)
 Grundflächenzahl: 0,11
 Geschossflächenzahl: 0,15

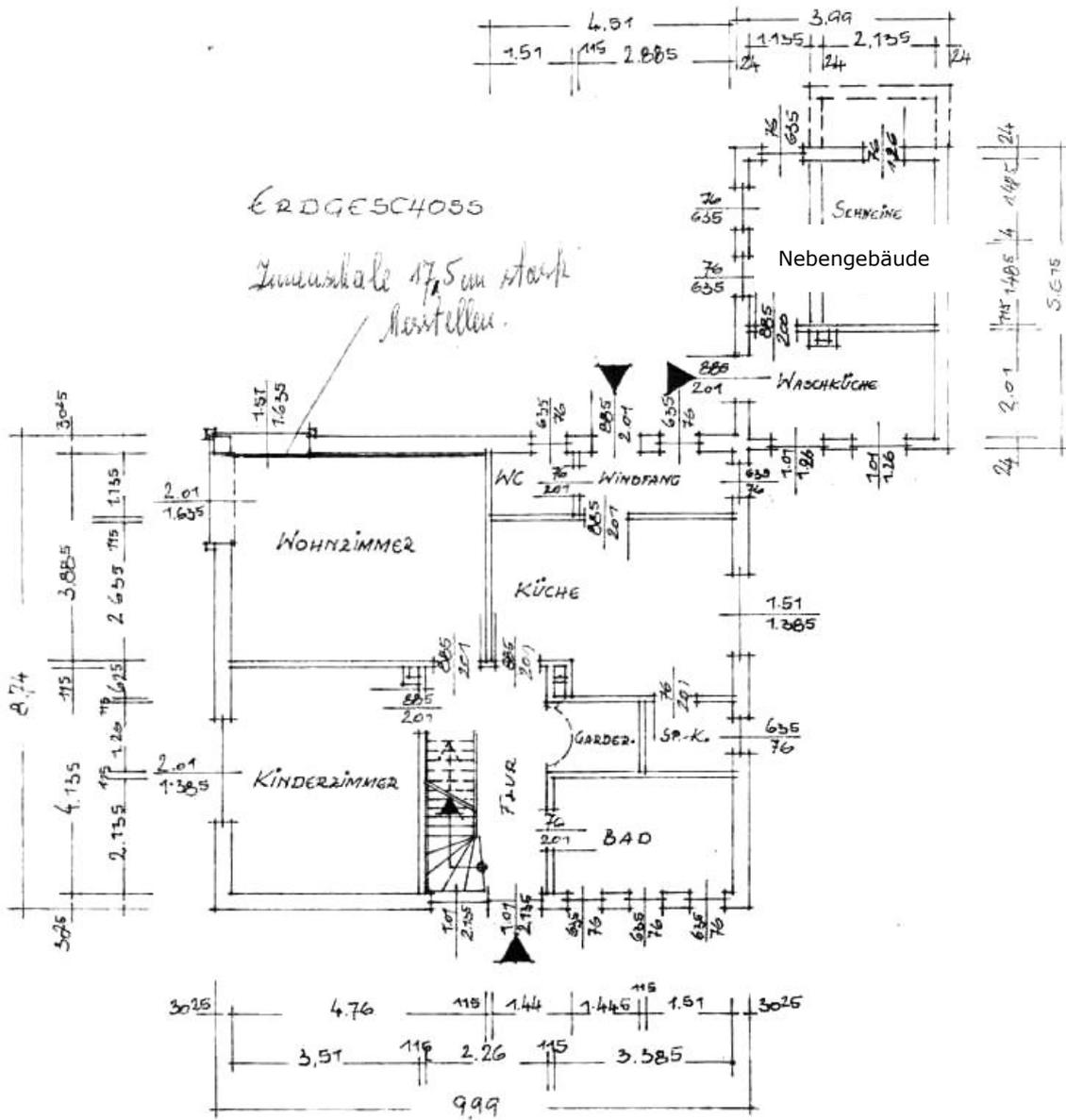
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Teilkeller



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss

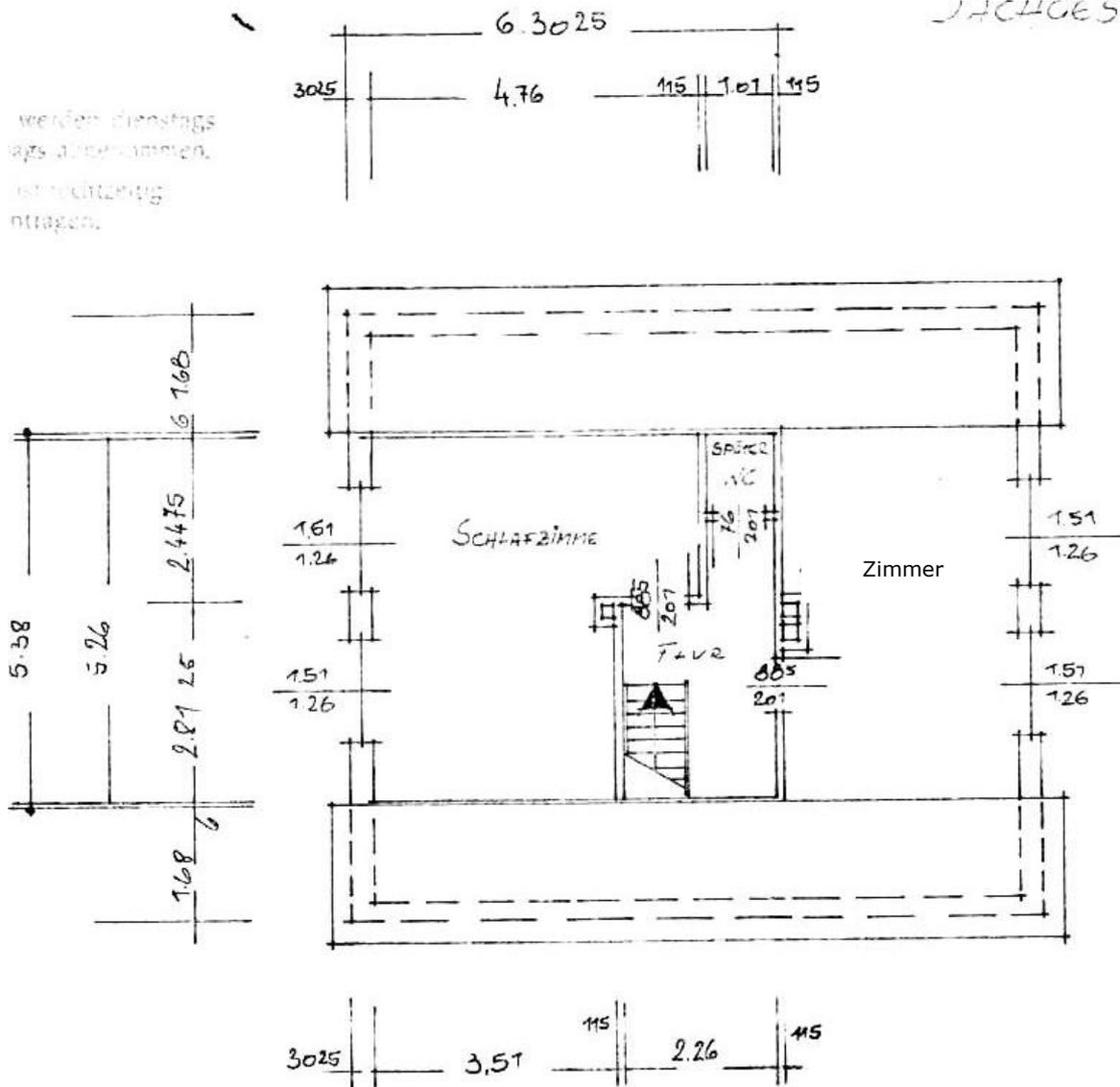


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss

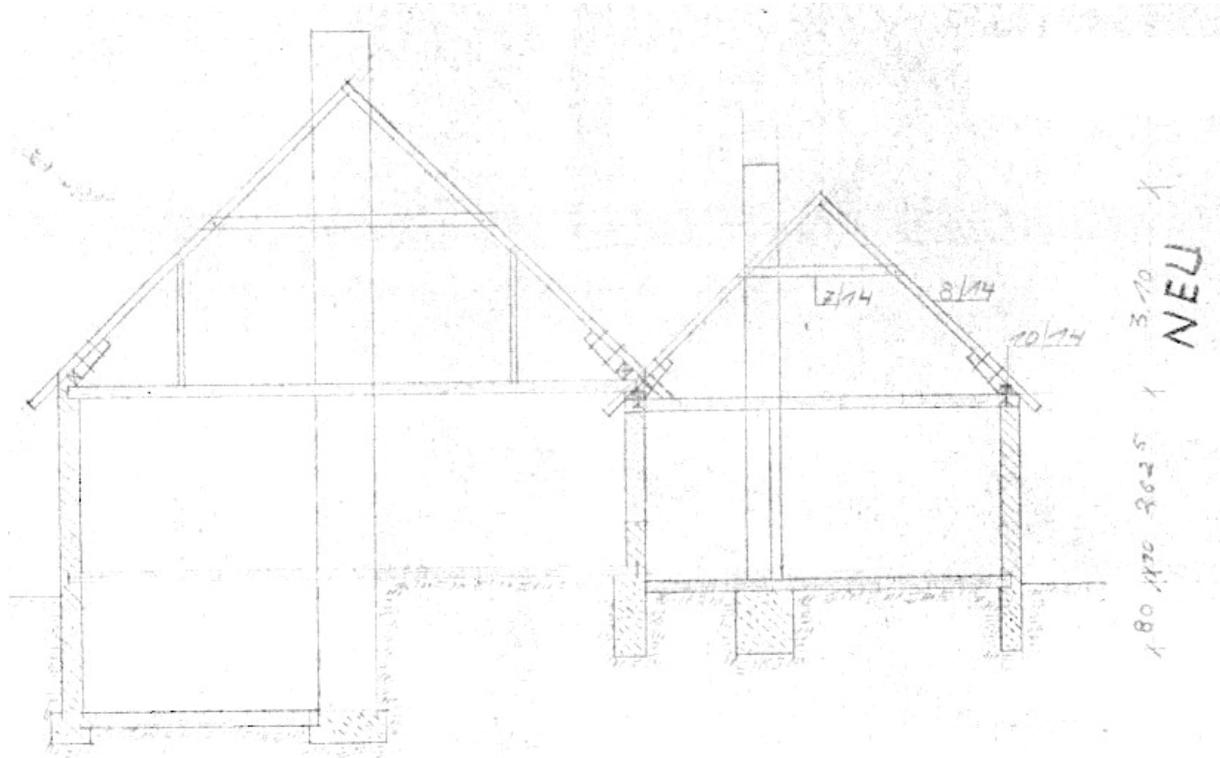
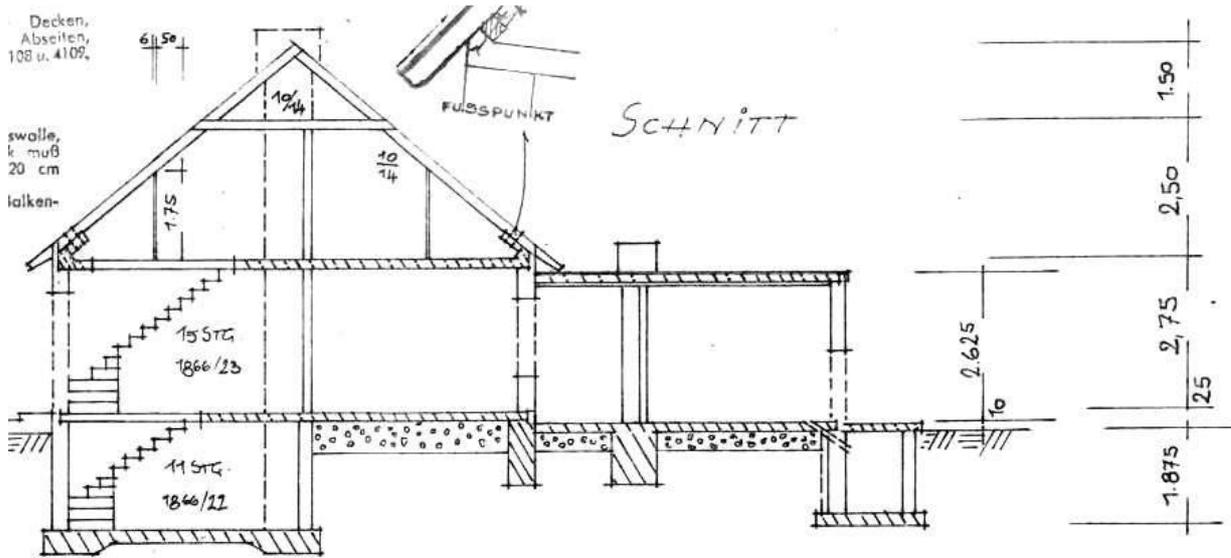
wirden dienstags
ags. abgenommen.
für rechtzeitig
ntragen.

DACHGES



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitte

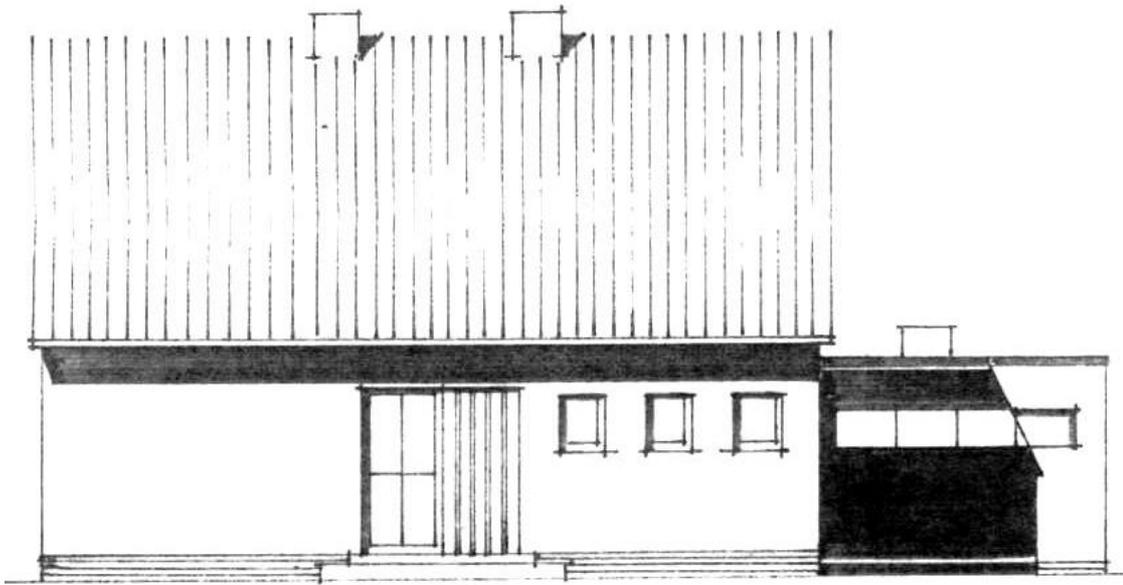


QUERSCHNITT

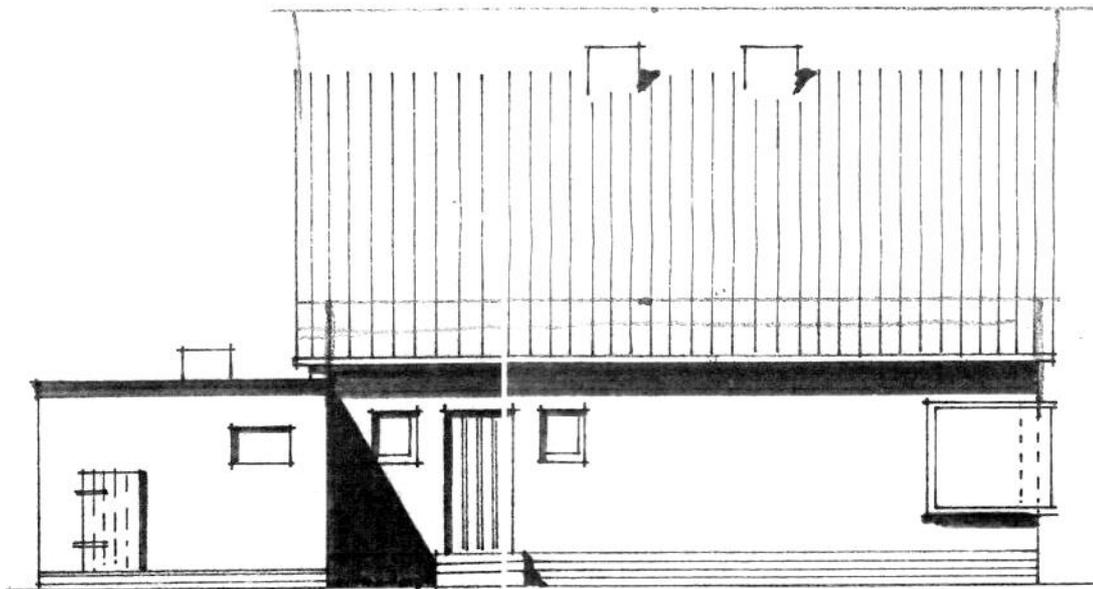
(nicht maßstabgerecht

)

Ansichten

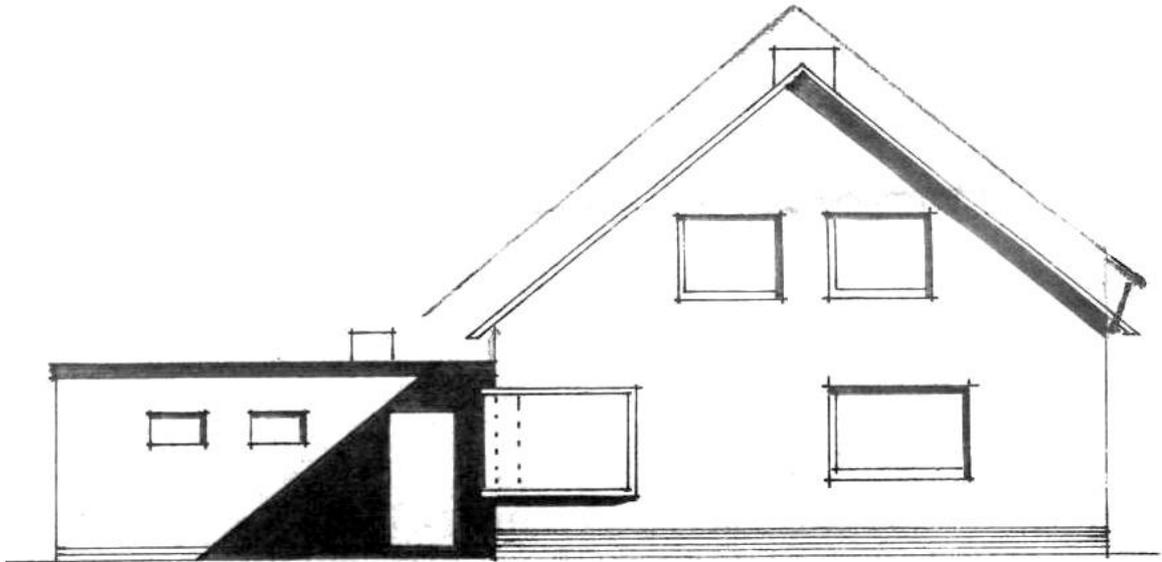


NORD - ANSICHT

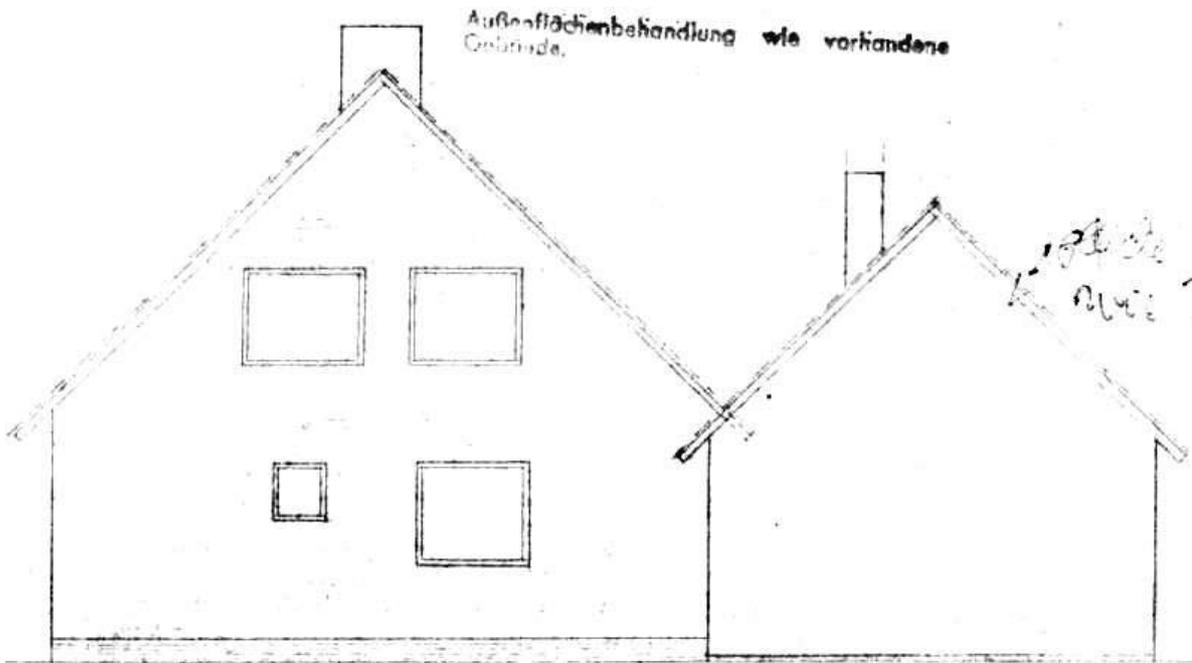


SÜD - ANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



Ost - Ansicht



WEST - ANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Kötnermoor“ 24 in 27442 Gnarrenburg/Karlshöfen, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist.

Das Wohngebäude (Teilkeller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude wurden ursprünglich 1966 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt augenscheinlich durch die Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Zuschnitt, Größe) des Wohnhauses entspricht überwiegend noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Einfamilienwohnhäuser), jedoch sind für eine weitere/zukünftige Nutzung des Gebäudes / der baulichen Anlagen diverse Maßnahmen erforderlich.

Unter kritischer Würdigung kann somit davon ausgegangen werden, dass potentielle Kaufinteressenten des Bewertungsobjekts ihre Kaufpreisfindung unter dem Gesichtspunkt verfolgen, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Eine Liquidation (Abriss des Gebäudes um eine Neubauung zu ermöglichen) halte ich für nicht gegeben, da die Grundstruktur des Gebäudes noch als zeitgemäß eingestuft werden kann.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Gemeinde Gnarrenburg mit Karlshöfen sowie den angrenzenden Gemeinden für das Teilmarktsegment Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, muss am Wertermittlungsstichtag von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in den vorhandenen objektbezogenen Gegebenheiten (Stichwort: Zustand) und der allgemeinen Marktsituation (eingeschränkte Nachfrage bei einem gesunkenen/stagnierenden Preisniveau).

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁸ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände/Schäden an den Gebäuden / baulichen Anlagen vorhanden bzw. keine Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände 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 zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

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

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1,0			
Dach		1,0			
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		1,0			
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5		
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 1.21	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

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

Gebäudetyp 1.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	186 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	80 EUR/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	36 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	70 EUR/m ²	0,23
Heizung	9 %	65 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	756 EUR/m²	2,24

Gebäudetyp 1.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	225 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,30
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	96 EUR/m ²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	103 EUR/m ²	0,28
Fußböden	5 %	44 EUR/m ²	0,10
Sanitäreinrichtungen	9 %	85 EUR/m ²	0,23
Heizung	9 %	79 EUR/m ²	0,18
Sonstige technische Ausstattung	6 %	53 EUR/m ²	0,12
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	912 EUR/m²	2,24

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche mit rund
 $(756 \text{ EUR/m}^2 \times 45 \%) + (912 \text{ EUR/m}^2 \times 55 \%) = \mathbf{842 \text{ EUR/m}^2}$.

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0.⁹
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2024 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)¹⁰ = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 11.2024 = 130,3
- NHK am Wertermittlungsstichtag: $130,3/70,9$ = 1,838

⁹ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹⁰ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert und daraus resultierend die Herstellungskosten für das Wohngebäude ergeben sich auf Grundlage der in den vorangegangenen Anschnitten ermittelten Brutto-Grundfläche (205 m²) somit wie folgt:

Ausgangswert	842 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreientwicklung	1,838
= Endgültiger Kostenkennwert	1.548 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	205 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	317.340 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen am Wertermittlungsstichtag rund 317.340 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Besondere Bauteile etc., die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden bzw. sind nicht vorhanden.

Herstellungskosten des Nebengebäudes

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes wird auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen, etc.) der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 485 EUR/m² BGF für das Nebengebäude als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für das Nebengebäude:

Ausgangswert	485 EUR/m ²
x Baupreientwicklung	1,838
= Endgültiger Kostenkennwert	891 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	45 m ²
= Herstellungskosten Nebengebäude	40.095 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 40.095 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	317.340 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	40.095 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	357.435 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall zum Wertermittlungsstichtag rund 357.435 EUR.

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1966) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude, das ursprünglich 1966 errichtet wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹¹:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **15 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 15 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1969.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 15 Jahre} = \text{Alter: 55 Jahre}$$

$$2024 - 55 = 1969 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{12}$$

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

¹² Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, das aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

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 15 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,214 was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 78,6 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	357.340 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,214
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	76.470 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 76.470 EUR.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

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

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 – 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 7.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 4.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

Ansatz der baulichen Außenanlagen	7.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 11.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts betragen 960 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.03.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:: beitragsfrei
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 48 EUR/m²
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße: 900 m²

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

Die relevanten Merkmale des Bodenrichtwerts und des Bewertungsobjekts stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung für die Ableitung des Bodenwerts des Bewertungsobjekts übernommen werden kann.

Somit ergibt sich am Wertermittlungsstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	48 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	960 m ²
= Bodenwert gerundet	46.080 EUR 46.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 46.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	357.340 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,214
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	76.470 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	11.000 EUR
+ Bodenwert	46.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	133.470 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 133.470 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis vom Verkehrswert zum Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) gegeben ist. Gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, wurden für den Landkreis Rotenburg/W. Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 397 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹³:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	76 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	276 m ²
Grundstücksgröße	867 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Vorläufiger Sachwert	255.000 EUR

Bei einem vorläufigen (reparaturfreien) Sachwert von rund 133.470 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 48 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 1,13 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 13 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁴.

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage im Gnarrenburger Ortsteil Karlshöfen. Der Immobilienmarkt ist seit Mitte 2022 von einer nachlassenden Nachfrage mit einer sinkenden Transaktionszahl, in Verbindung mit einem gesunkenen und stagnierenden Preisniveau geprägt. Weiterhin sind durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „energetische Anforderungen bzw. Heizungsanlagen“) weitere Risikofaktoren vorhanden. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind dabei zu berücksichtigen:

positiv:

- ruhige Lage
- marktgängige Grundstücksgröße

negativ:

- Gebäudekonzeption insgesamt
- Keine Garage oder Kfz-Unterstand vorhanden
- energetische Eigenschaften

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,90** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren (insbesondere die Marktsituation) stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

¹³ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁴ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	133.470 EUR
x Sachwertfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	120.123 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 120.123 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 16 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort bereits ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Überholung der Fenster, einschl. der Rollläden und der Außentüren.

Ausbesserungen an der Dacheindeckung, einschl. der Dachentwässerung.

Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **25.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes

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

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

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag von **15.000 EUR** (rund 11 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 133.470 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	120.123 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-25.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-15.000 EUR
=	Sachwert gerundet	80.123 EUR 80.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 80.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für freistehende Einfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/Wümme aus der Kaufpreissammlung (552 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (48 EUR/m²) und des bewertungsrelevanten Baujahrs (1969), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.024 EUR/m² Wohnfläche.¹⁵ Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zugrunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	48 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1969
Unterkellerung	-	Grundstücksgröße	800 m ²

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, wurden folgende Korrekturfaktoren veröffentlicht:

Wohnfläche (111 m²): 1,14

Grundstücksgröße (960 m²):..... 1,04

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.024 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,14
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,04
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.214 EUR/m ²
x	Wohnfläche	111 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	134.760 EUR
x	Marktanpassung ¹⁶	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	121.284 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-25.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-15.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	81.284 EUR 81.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 81.000 EUR und liegt rund 1.000 EUR (\approx rund 1,5 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (rund 80.000 EUR).

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Bauweise, Ausstattung, grundstücks-/objektbezogene Besonderheiten, etc.) des Bewertungsobjekts, gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/ Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts (Marktwerts) aus dem indirekten Vergleichswert ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen bzw. identisch sind.

¹⁵www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Interpolation zwischen den Jahren 1965 und 1975, bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 48 EUR/m².

¹⁶ Aufgrund der veränderten Marktsituation zwischen dem Zeitpunkt der Ableitung der Daten durch den Gutachterausschuss und dem Wertermittlungsstichtag halte ich einen Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 Prozent für marktgerecht.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer selbst genutzt wurde.

a) Wer ist WEG-Verwalter?

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

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den Eindrücken, die während des Ortstermins gewonnen wurden, kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf/in dem Bewertungsobjekt geführt wird.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen. ***Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes/der baulichen Anlagen möglich war.***

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Gebäude des Bewertungsobjekts ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand (Annahmen) kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁷

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 15.10.2024 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/Altablagerungen/Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 11.10.2024 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁷ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 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 Wohngebäude und einem Nebengebäude - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichsverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände / Schäden bzw. die Durchführung der für eine weitere Nutzung zwingend erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) 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 überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude und einem Nebengebäude - gelegen in der Straße „Kötnermoor“ 24 in 27442 Gnarrenburg/Karlshöfen - zum Wertermittlungsstichtag 07. November 2024 mit rund

80.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 27. November 2024

