

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Wohngebäude, ei-
ner Garage sowie diversen Unterständen, etc.

Adresse: Schulstraße 28
27442 Gnarrenburg

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 7/22

Wertermittlungstichtag: 02. November 2023

Verkehrswert/Marktwert: rund 180.000 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.....	12
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	12
3.3.2 Gebäudeaufteilung	18
3.4 Beurteilung	25
4 Wertermittlung	26
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.2 Sachwertermittlung	27
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	28
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	31
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	33
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	34
4.2.5 Bodenwert	34
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	35
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	35
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	36
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4.2.10 Sachwert	37
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	38
5 Fragen des Gerichts	39
6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)	40

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 42 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 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 Wohngebäude, einer Garage sowie diversen Unterständen
Aufteilung	TK: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Flur, etc. EG: 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder/WC, Abstellraum, Flure, etc. DG: 4 Zimmer, WC, Abstellraum, Flure, etc.
Lage	Schulstraße 28, 27442 Gnarrenburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Abt. Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 7/22

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	02. November 2023
Tag der Ortsbesichtigung/en	02. November 2023
Abschluss der Recherchen	17. November 2023

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Wohngebäude
Ursprüngliches Baujahr / Umbaumaßnahmen (Anbau)	1938 / 1969
Bewertungsrelevantes Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche	rund 364 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche (Teilkeller)	rund 205 m ² / 52 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage, Freiplätze)	3 Stück
Grundstücksgröße	1.000 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	516.101 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,229
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	117.966 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	78.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	210.966 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	200.418 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000 EUR
Sachwert	rund 180.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 206.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) unbelastet / belastet	1.506 EUR/m ² / 1.005 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 180.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 2 - Vorkaufsrecht	0 EUR
-----------------------------------	--------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Schulstraße“ 28 in 27442 Gnarrenburg, das mit einem Wohngebäude, einer Fertigteilgarage und diversen Unterständen bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) konnte nicht abschließend ermittelt, gemäß den durchgeführten Recherchen aber mit 1938 (Vertragsdatum der Eintragungsbewilligung des Vorkaufsrechts) angenommen werden. Im Jahr 1969 erfolgte die Erweiterung des Wohngebäudes durch einen Anbau (Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss). Die Fertigteilgarage (Metalleichtbau) wurde 1982 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt von einem Miteigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 7/22
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 18.09.2023
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 02. November 2023 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Eigentümer und Familienangehörige
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 02. November 2023 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 17. November 2023 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Gnarrenburg - Blatt: 963

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr. 1 Gemarkung Gnarrenburg Flur 4 Flurstück/e- Nr. 562/80 Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche Lage Schulstraße 28 Größe 1.000 m ²
Abt. I (Eigentümer/in)	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
Abt. II (Lasten/Beschränkungen) ¹	Lfd.-Nr. 2 Vorkaufsrecht für die Gemeinde Gnarrenburg
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 04.11.2022
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 16.10.2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (18.10.2023)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (17.11.2023)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (13.10.2023)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Gnarrenburg in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (03.11.2023)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2023 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. / 10. Auflage 2020 /2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand September 2023, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. 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 der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen	
Landkreis	• Rotenburg/W.	
Gemeinde	• Gnarrenburg	
Einwohner (Gemeinde)	• rund 9.300	
(Gnarrenburg)	• rund 3.115	(Stand: 31.12.2022 - Quelle: Gnarrenburg.de)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrum..... ca. 105 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 50 km	
	• Rotenburg/W ca. 49 km	
	• Bremervörde ca. 17 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

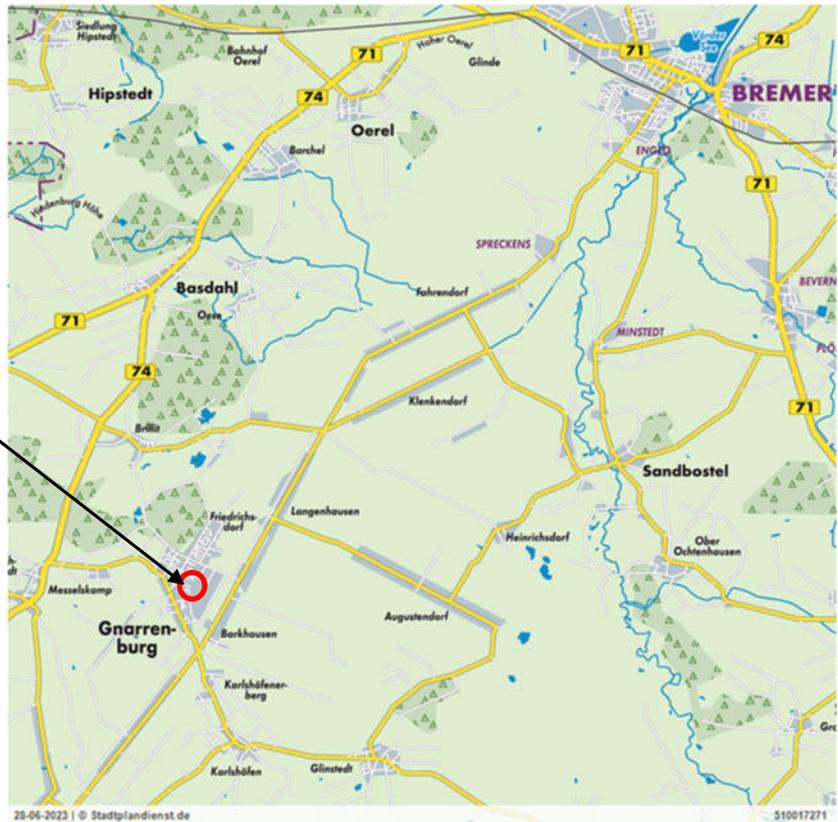
- Bus- und Bahnhaltstellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in Gnarrenburg vorhanden.
- Die nächstliegenden Bundesautobahnen sind die A1 Hamburg - Bremen und die A 29 Cuxhaven-Bremen-Hannover, jeweils rund 35 Kilometer entfernt.
- Die Bundestrassen 74 (Stade-Bremen) verläuft in rund 3,5 Kilometer Entfernung.
- Die nächste (überregionale) Bahnstation befindet sich in Bremen, ca. 50 Kilometer entfernt.
- Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 115 bzw. 54 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Schulstraße“ rund 400 Meter nördlich des Ortszentrums von Gnarrenburg. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Südlich grenzt ein Friedhof das Grundstück an.

Örtlicher Übersichtsplan

Schulstraße 28
27442 Gnarrenburg



© Stadtplandienst. de 2023

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich rund 3 Kfz-Abstellmöglichkeiten (Garage, Kfz-Unterstand, Zufahrtsbereich). Im öffentlichen Straßenraum („Schulstraße“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen eingeschränkt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Gnarrenburg und weitläufiger in Bremervörde (17 km) bzw. Zeven (24 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der „Schulstraße“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebietes mit einer sehr geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt/wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohn-/Siedlungsgebiet im zentrumsnahen Bereich von Gnarrenburg
- 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
Flurstück 562/80

(Schulstraße 8)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 1.000 m² (Flurstück 562/80)

Zuschnitt regelmäßig (rechtwinklig)

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 18.10.2023, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

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

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

- Nr. 611/41080 vom 23.07.1969 – Errichtung eines Anbaus
- Nr. 66729 vom 25.11.1982 – Errichtung einer Fertigteilgarage

Weitere Unterlagen, insbesondere in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes und der weiteren Nebengebäude (Kfz-Unterstand, etc.) waren/sind in der Bauakte nicht enthalten. Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes kann aufgrund der durchgeführten Recherchen mit um 1938 (Vertragsdatum der Eintragungsbewilligung des Vorkaufsrechts der Gemeinde) angenommen werden.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen den bauplanungs- / bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

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 13.10.2023, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Gemeinde Gnarrenburg vom 03.11.2023 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 (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist am Wertermittlungsstichtag, gemäß dem mir vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch vom 04.11.2022, unter der lfd.-Nr. 2 ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde Gnarrenburg (Bewilligung vom 23.11.1938) eingetragen. Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung/Rechtsprechung haben Gemeinden ein grundsätzliches Vorkaufsrecht, so dass die vorhandene Eintragung nicht wertrelevant ist. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) nach Ausdruck des mir vorliegenden Auszuges in das Grundbuch eingetragen wurde.

Erschließung

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

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1938 erbaut und im Jahr 1969 (Anbau) erweitert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

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.

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.³

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück/Gebäude wird/wurde durch einen Miteigentümer bzw. Familienangehörige selbst genutzt.

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der während des Ortstermins anwesenden Person/en, 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.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt 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 Inaugenscheinahme 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 (Grundstück und Gebäude) wurden im Innen- (Gebäude) und Außenbereich (Grundstück/Gebäude) besichtigt.

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> • 1938 – ursprüngliches Baujahr (Wohngebäude) = Annahme • 1969 – Anbau / Erweiterung des Wohnhauses • 1982 – Errichtung der Fertigteilgarage
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes Wohngebäude in Massivbauweise (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) • Fundamente/Sohle in Stampfbeton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) • ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Sichtmauerwerk) • Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (Teilkeller/EG) in Massivausführung mit Aufbau (Dämmung/Estrich), über dem Erd- und Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion • Satteldachkonstruktion mit Dachziegel-/ Dachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung • massive Schornsteinzüge, äußerer Verkleidung (Schornsteinkopf) in Sichtmauerwerk • Fertigteilgarage in Metalleichtbaukonstruktion, Schwingtor • Nebengebäude: Kfz-Unterstand, Garten-/Gerätehaus, etc. in Holzkonstruktion⁴
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Verbund, großformatig) • Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche • Einfriedung mit Zaun, Hecke oder offen, Sichtschutzwände • Überdachungen / Einhausungen in den Gebäudeeingangsbereichen

⁴ Aufgrund des Zustandes der Nebengebäude im rückwärtigen Bereich werden diese baulichen Anlagen wertneutral gestellt.

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Gebäudeeingangsbereich (straßenseitig)



Rückwärtige Ansicht (Süden)



Gebäudeeingangsbereich (seitlich - Nordwesten)



Kellerzugang



Seitenansicht (Nordwest und Südwest-Fassade)



Fertigarage und Kfz-Unterstand



Garten-/Gerätehaus



Rückwärtiger Grundstücksbereich





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	<ul style="list-style-type: none"> TK: verputzt/gestrichen EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitäre-Bereich (Bad/WCs, Küche) gefliest DG: tapeziert/gestrichen
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohdecke EG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilplattenverkleidung DG: tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> TK: Rohfußboden, tlw. Textilbelag EG: Fliesen-, PVC- oder Laminat-Belag DG: Textil-, Laminat-, Roh- oder Fliesen-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> Holztreppe (TK/EG) Offene, angewinkelte Betontreppe (EG/DG) Einschub-/Klapptreppe (Spitzboden)
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1978), teilweise Außenrollläden (defekt), im Dachgeschoss teilweise Dachflächenfenster
Türen	<ul style="list-style-type: none"> einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion, seitlich mit Glassteinen einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion (Kellerzugang) furnierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereich	<p><u>Erdgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken Stand-WC mit Spülkasten, Duschwanne/ Abtrennung, Waschbecken <p><u>Dachgeschoss</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> Gaszentralheizung (1991) Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung Platten-/Flach-Heizkörper, tlw. Rippenheizkörper Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telefon-/Internetanschluss) elektrische Absicherungen aus dem Baujahr Einbauküche mit elektrischen Geräten (EG)

Innenaufnahmen

Die Genehmigung zur Wiedergabe von Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts wurde durch die am Tag der Ortsbesichtigung anwesenden Personen mündlich erteilt.

Wohnraum (EG)	Küche (EG)
Bad/WC (EG)	2. Bad/WC (EG)
Heizkörper (Zimmer EG)	Flurbereich (EG)
Treppenaufgang (EG/DG)	Wohnraum (DG)
WC (DG)	Spitzboden / Dachraum

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Heizung (Teilkeller)	Treppenzugang (TK/EG)
Elektrische Unterverteilung (Teilkeller)	Raum)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen

Das Wohngebäude / die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden/befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres, den im Lauf der Zeit erfolgten Umbau-/Erweiterungsmaßnahmen sowie den kleineren Instandhaltungsmaßnahmen (Austausch der Heizungsanlage und Fenster) überwiegend in einem normalen (bauzeitüblichen), teilweise aber auch in einem zurückgehaltenen Unterhaltungsstandard. Insbesondere im Kellerbereich sind Schäden/Unterhaltungsrückstände vorhanden, die für eine zukünftige Nutzung beseitigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- An den Innen-/Außenwänden (Teilkeller) sind Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die einerseits auf eine nicht ausreichende bzw. vorhandene Abdichtung im Außenbereich und auf eine fehlende horizontale Abdichtung (Innenwände) zurückgeführt werden können.
- Die elektrische Installation (Unterverteilung) muss überholt/erneuert werden.

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes (Dämm-) Maßnahmen (Dachraum, etc.) denkbar. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung 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 **20.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Maßnahmen im Kellerbereich 15.000 EUR
2. Erneuerung der technischen Installation (elektrische Unterverteilung, etc.) 5.000 EUR

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 32 bis 34

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

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Grundstücks / Gebäudes auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremerförde entnommen bzw. durch den Unterzeichner überschlägig ermittelt und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

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

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	<ul style="list-style-type: none"> • Kellerraum • Kellerraum • Heizungsraum • Flure 		16,04 m ² } 6,85 m ² } rund 47 m ² 6,26 m ² } 17,75 m ² }
Erdgeschoss Anbau	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Küche • Dusche • Flur • Windfang 	16,32 m ² } 13,49 m ² } rund 43 m ² 3,01 m ² } 8,00 m ² } 2,53 m ² }	
Erdgeschoss Altbau	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer • Zimmer • Küche • Bad/WC • Diele • Flur 	23,31 m ² } 22,02 m ² } rund 78 m ² 14,09 m ² } 6,60 m ² } 7,83 m ² } 3,88 m ² }	
	• Abstellraum		rund 5 m ²
Dachgeschoss Anbau	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer • Flur • Abstellraum • Balkon (¼) 	17,87 m ² } 6,98 m ² } rund 32 m ² 5,94 m ² } 0,82 m ² }	
Dachgeschoss Altbau	<ul style="list-style-type: none"> • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Bad/WC • Diele 	16,47 m ² } 13,81 m ² } rund 52 m ² 10,59 m ² } 4,56 m ² } 6,39 m ² }	
Wohnfläche gesamt		rund 205 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 52 m²

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 205 m² und die Nutzfläche rund 52 m². Der Balkon im Bereich des Anbaus (DG) wurde mit einem Viertel der Grundfläche bei der Wohnflächenermittlung angesetzt.

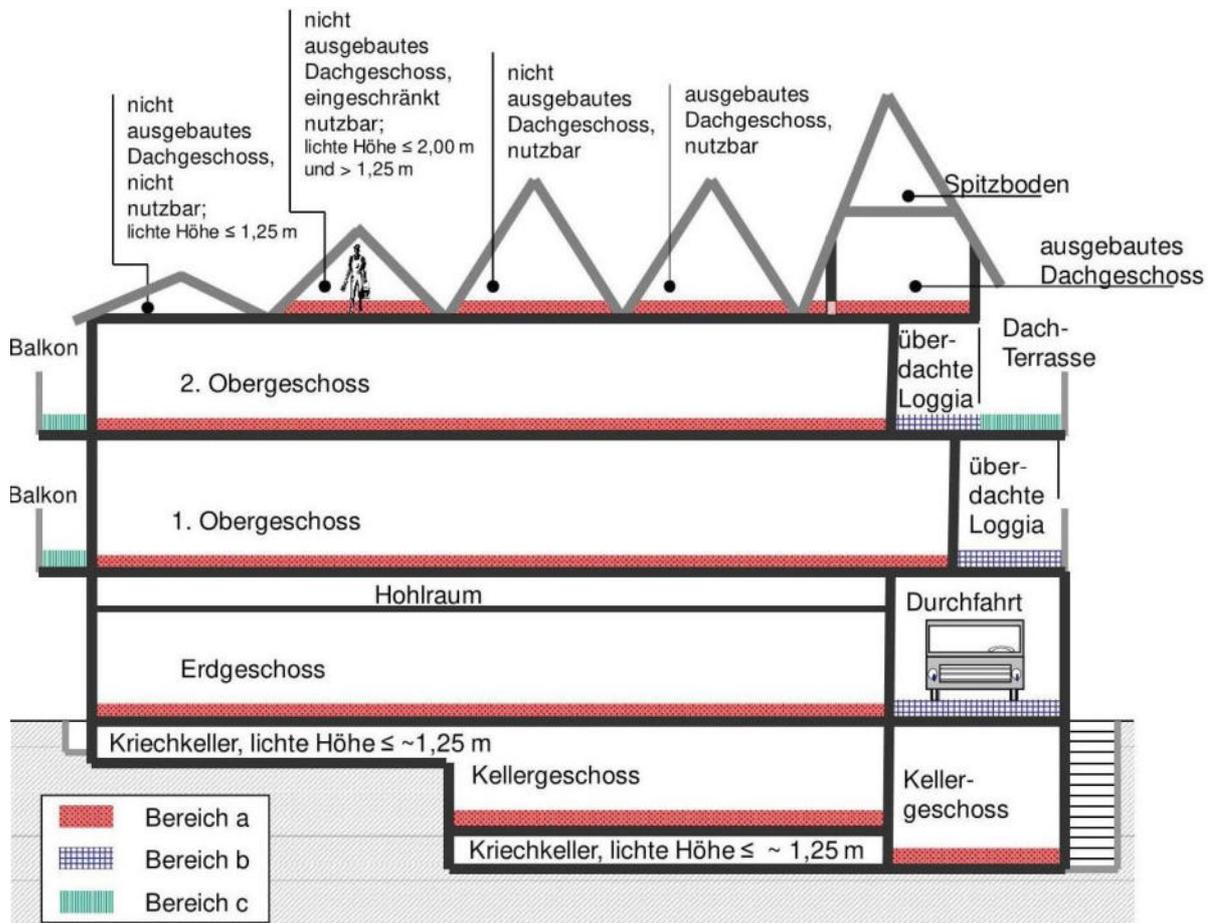
Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt / berücksichtigt.

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:

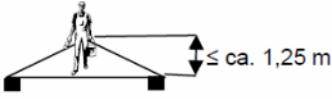
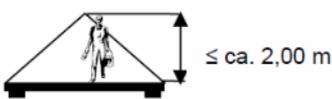
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 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:

	Anbau:	Altbau:
Teilkeller:	ca. 56 m ²	-
Erdgeschoss:	ca. 56 m ²	98 m ²
Dachgeschoss:	ca. 56 m ²	98 m ²
gesamt	ca. 168 m²	196 m²

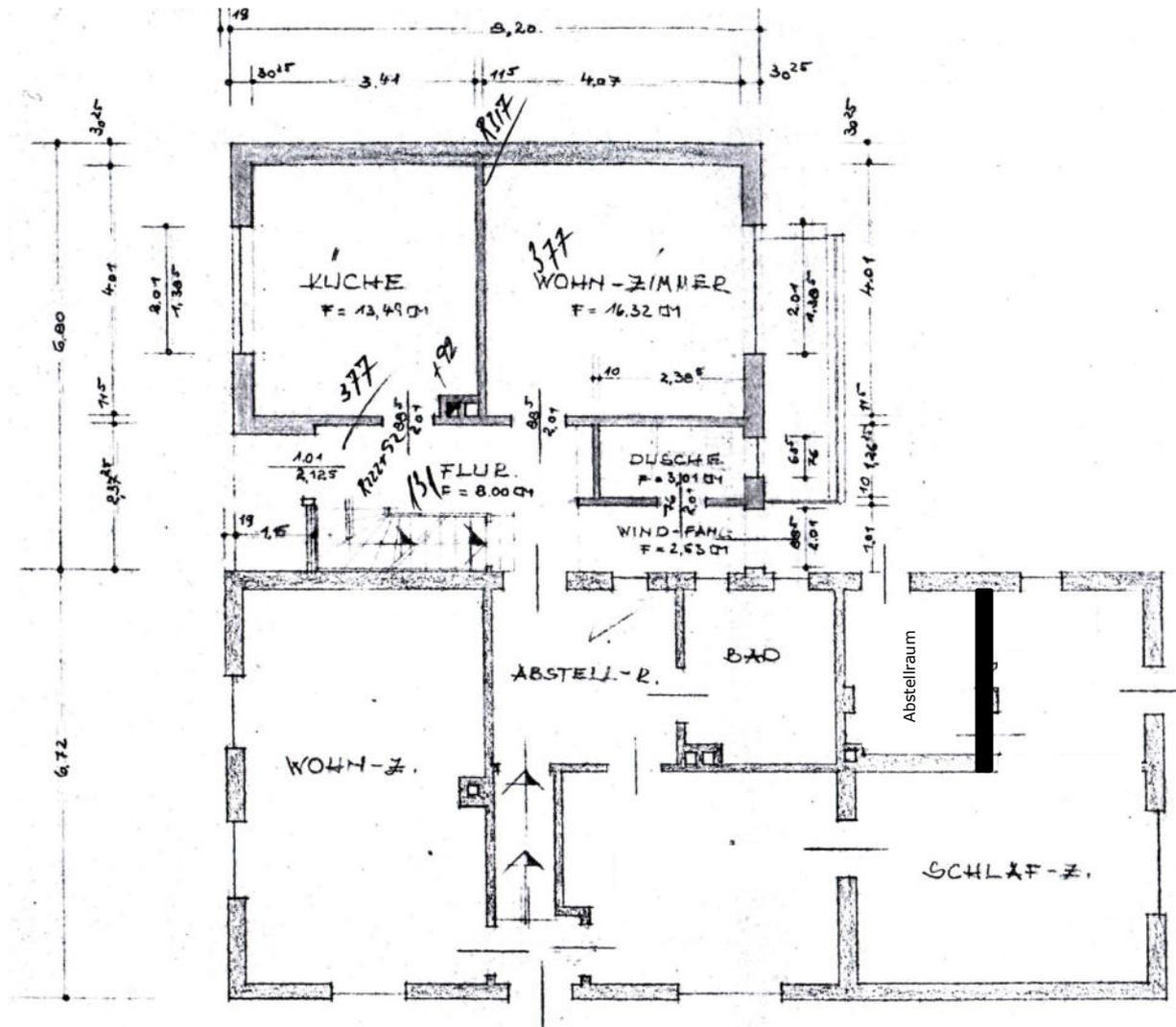
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 364 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Der Dachraum / Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Gaube (Nordwestseite), die Kelleraußentreppe und der Balkon berücksichtigt werden.
- Die Garage wird mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
- Die übrigen Nebengebäude (Gartenhaus, Kfz-Unterstand, etc.) werden auf Grund des Zustandes und der Nutzbarkeit wertneutral gestellt⁸.

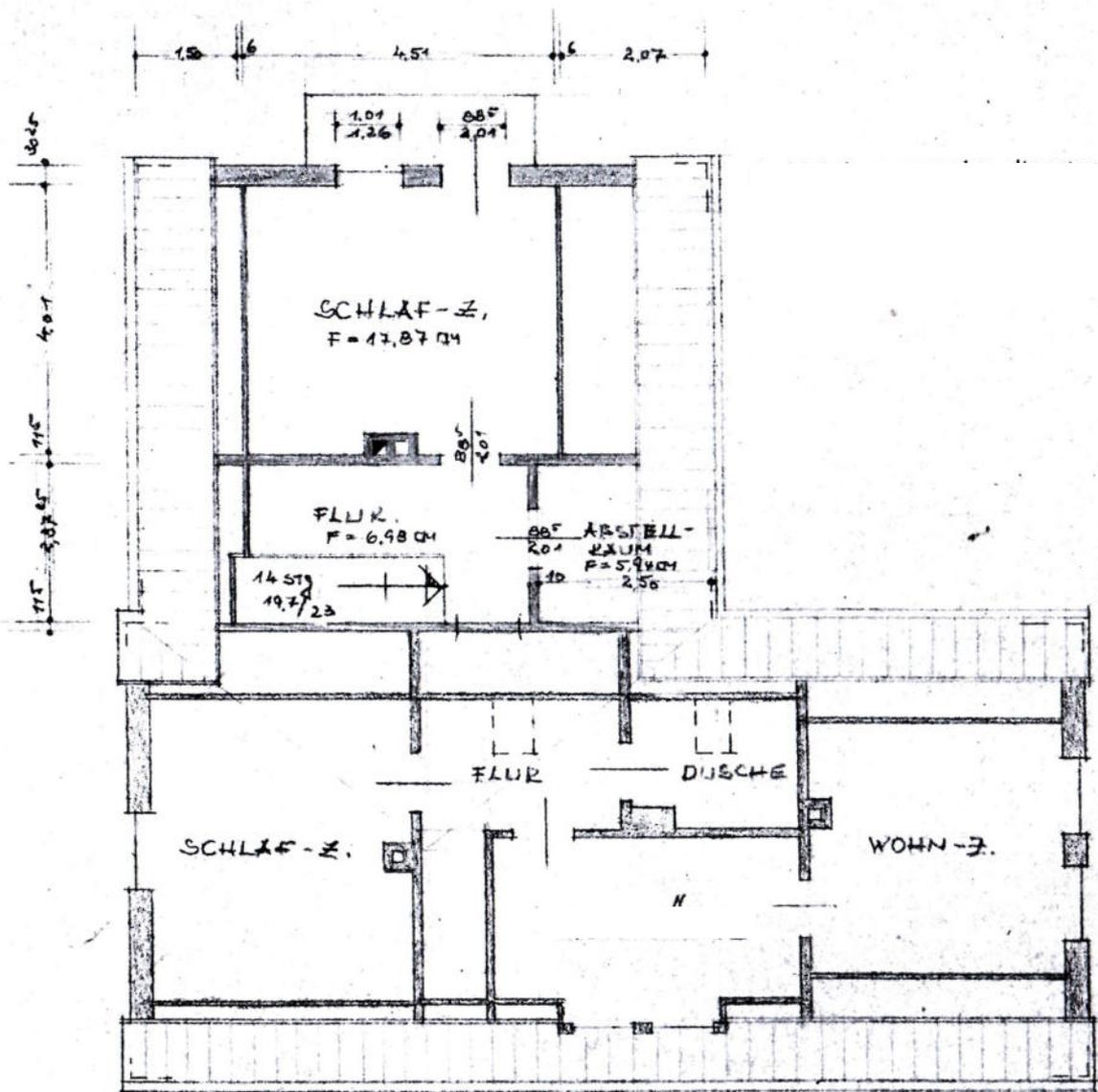
⁸ Wertneutral bedeutet, es werden keine Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen, demgegenüber auch keine Werte berücksichtigt

Grundriss Erdgeschoss



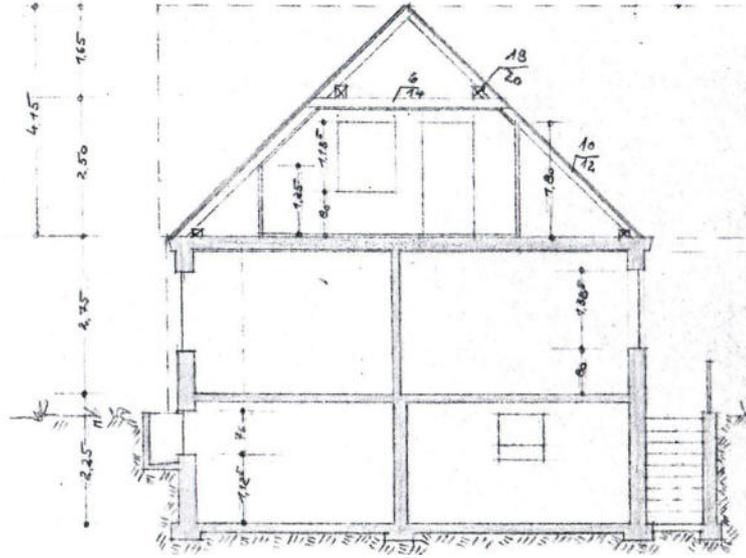
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



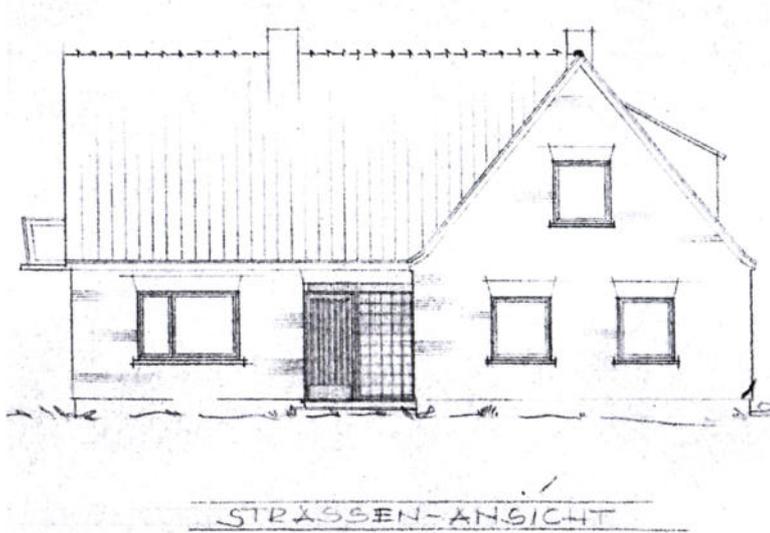
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt

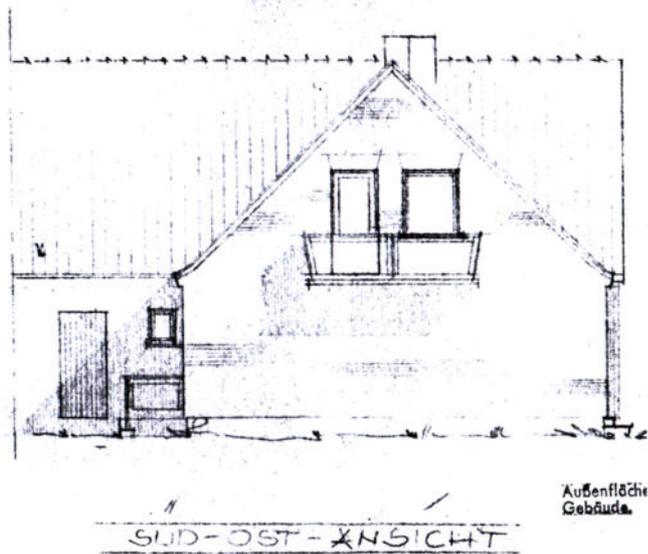


Ansichten

Straßenansicht



Seitenansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der „Schulstraße“ 28 in 27442 Gnarrenburg, das mit einem freistehenden Wohngebäude (Einfamilienhauscharakter), einer Garage und diversen Unterständen (u. a. Kfz-Unterstand, Garten-/Gerätehaus, etc.) bebaut ist.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) kann gemäß den durchgeführten Recherchen mit um 1938 angenommen werden. Im Jahr 1969 erfolgte die Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau. Die Garage wurde 1982 errichtet.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch einen Miteigentümer und ggf. Familienangehörige selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) des Gebäudes entspricht nur noch bedingt den heutigen Anforderungen an Gebäude dieser Art (Ein-/Zweifamilienwohnhaus). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „einfach/mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte aber auch Vermietungsaspekte (renditeorientiert) durchaus in Betracht gezogen werden können.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Gemeinde Gnarrenburg für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau) und andererseits in der Gebäudekonzeption (Stichwort: „energetische Eigenschaften / Zustand“).

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 Modellkonformität⁹ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude (Wohnhaus) und baulichen Anlagen vorhanden 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 Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV / ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

⁹ 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 in Anlehnung an die durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart (Wohnhaus) folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

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

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

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.22	585	650	745	900	1.125	1.23	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.22	550	610	700	845	1.055	2.23	865	965	1.105	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1.035	1.250	1.560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.32	620	690	790	955	1.190	1.33	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.32	580	645	745	895	1.120	2.33	735	820	940	1.135	1.415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1.215	3.32	545	605	695	840	1.050	3.33	690	765	880	1.060	1.325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ 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 Sachwert-Richtlinie:

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		1,0			
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5		
Heizung		1,0			
Sonstige technische Ausstattung		1,0			
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.01</i>	<i>655 EUR/m²</i>	<i>725 EUR/m²</i>	<i>835 EUR/m²</i>	<i>1.005 EUR/m²</i>	<i>1.260 EUR/m²</i>
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.21</i>	<i>790 EUR/m²</i>	<i>875 EUR/m²</i>	<i>1.005 EUR/m²</i>	<i>1.215 EUR/m²</i>	<i>1.515 EUR/m²</i>

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

Gebäudetyp 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	167 EUR/m ²	0,48
Dach	15 %	109 EUR/m ²	0,32
Fenster und Außentüren	11 %	80 EUR/m ²	0,23
Innenwände und -türen	11 %	80 EUR/m ²	0,23
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	80 EUR/m ²	0,23
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,11
Sanitäreinrichtungen	9 %	70 EUR/m ²	0,19
Heizung	9 %	65 EUR/m ²	0,19
Sonstige technische Ausstattung	6 %	44 EUR/m ²	0,13
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	734 EUR/m²	2,1

Gebäudetyp 1.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	201 EUR/m ²	0,48
Dach	15 %	131 EUR/m ²	0,32
Fenster und Außentüren	11 %	96 EUR/m ²	0,23
Innenwände und -türen	11 %	96 EUR/m ²	0,23
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	96 EUR/m ²	0,23
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,11
Sanitäreinrichtungen	9 %	85 EUR/m ²	0,19
Heizung	9 %	79 EUR/m ²	0,19
Sonstige technische Ausstattung	6 %	53 EUR/m ²	0,13
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	884 EUR/m²	2,1

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

$$(734 \text{ EUR/m}^2 \times 46 \%) + (884 \text{ EUR/m}^2 \times 54 \%) = \mathbf{815 \text{ EUR/m}^2}$$

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart - Wohngebäude mit einer Wohneinheit - bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Dremmel im Dachgeschoss ist ein Abschlag erforderlich. Dieser Abschlag wird im vorliegenden Fall mit rund 55 EUR/m² (\cong 6,7 %) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0¹⁰.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2023 liegt.

¹⁰ 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.

Korrektur wegen der Baupreientwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)..... = 90,1
- Wertermittlungsstichtag 11/2023 = 106,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 160,6/90,1 = 1,782

Normalherstellungskosten / Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

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

Ausgangswert	815 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-55 EUR/m ²
= Zwischenwert	760 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,0
x Baupreientwicklung	1,782
= Endgültiger Kostenkennwert	1.355 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	364 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	493.101 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 493.101 EUR.

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

Kelleraußentreppe	5.000 EUR
+ Gaube	5.000 EUR
+ Balkon	5.000 EUR
+ Garage	8.000 EUR
= gesamt	23.000 EUR

Es handelt sich um ein übliche Ansätze gemäß ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹¹. Wie bereits ausgeführt, werden die übrigen Nebengebäude bzw. baulichen Anlagen wertneutral gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	493.101 EUR
+ Besondere Bauteile	23.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	516.101 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungsstichtag rund 516.101 EUR.

¹¹ Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1938 / Erweiterung 1969) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2023 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das ursprünglich 1938 errichtet und im Jahr 1969 erweitert 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 Kleiber¹²:

„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 **16 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.

 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Schulstraße 28, 27442 Gnarrenburg	Satz-Nr.		Kommentar
		max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente				
	Dachemeuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
	Wärmedämmung der Außenwände	4		
	Modernisierung von Bädern	2	1	
	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
	Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
	Summe	20	3	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.				
Modernisierungsgrad		Punkte		
	nicht modernisiert	0 - 1	0	
	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3	
	mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
	überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
	umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres				
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!	2023	
	Baujahr		1938	
	tatsächliches Alter		85 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		65 Jahre	
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		70 Jahre	
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		16 Jahre		
lineare Alterswertminderung		77%		

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 16 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1969.

$$\begin{aligned} &\text{Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre} - \text{Restnutzungsdauer: 16 Jahre} = \text{Alter: 54 Jahre} \\ &2023 + 16 \text{ Jahre} = 2039 - 70 \text{ Jahre GND} = 1969 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{13} \end{aligned}$$

Hierzu wird meinerseits 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 16 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,229, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 77,10 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	516.101 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	117.966 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 117.966 EUR.

¹³ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist und dieses sich aufgrund der unterstellten Revitalisierung des Gebäudes ergibt.

4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, aufgrund der Größe des Grundstücks und den örtlichen Gegebenheiten einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 5.000 EUR gewählt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

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

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

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 1.000 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2023
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 80 EUR/m²
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße: 800 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 800 m², Bewertungsgrundstück = 1.000 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.000 m ²	0,98
800 m ²	1,00

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

$$80 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,98}{1,00} \approx 78,40 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	78,40 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	1.000 m ²
= Bodenwert gerundet	78.400 EUR 78.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 78.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	516.101 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,229
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	117.966 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	78.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	210.966 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 210.966 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,

¹⁴ vgl. Umrechnungstabelle 0875004 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/W.

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 152 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁵:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	02.02.2023	Wohnfläche	138 m ²
Bodenrichtwertniveau	138 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	266 m ²
Grundstücksgröße	876 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Vorläufiger Sachwert	259.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 210.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 80 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 1,05 (Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁶.

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 Gemeinde. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Gemeinde Gnarrenburg und den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden muss am Wertermittlungstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Weiterhin ist ein Preisrückgang seit Mitte 2022 zu verzeichnen, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort „Heizanlagen“) noch verstärken wird.

Folgende individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte sind zu berücksichtigen:

positiv:

- relativ großes Grundstück
- ruhige und zentrumsnahe Lage

negativ:

- einfacher Ausstattungsstandard und Modernisierungsrückstau
- Marktsituation (nachlassende Nachfrage / sinkendes Preisniveau)

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren (insbesondere die nachlassende Nachfrage und das sinkende Preisniveau, etc.) stärker einzuschätzen sind, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert/Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	210.966 EUR
x Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	200.418 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 200.418 EUR.

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁶ wie vor

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Maßnahmen berücksichtigt werden. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 16/17 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Unterhaltungsrückstände/Schäden beseitigt werden:

- An den Innen-/Außenwänden im Kellergeschoss sind Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die einerseits auf eine nicht ausreichende/vorhandene Abdichtung im Außenbereich und andererseits auf eine fehlende horizontale Abdichtung (Innenwände) zurückgeführt werden können. Für die Beseitigung/Eindämmung der Auswirkungen sind die entsprechenden Maßnahmen erforderlich.
- Die elektrische Installation (Unterverteilung) muss überholt/erneuert werden.

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund 20.000 EUR wertmindernd berücksichtigt. Es wird meinerseits 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.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	200.418 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden, etc.	-20.000 EUR
=	Sachwert gerundet	180.418 EUR 180.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 180.000 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/W. aus der Kaufpreissammlung (519 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (80 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1969), ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen für den Landkreis Rotenburg/W., zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.746 EUR/m² Wohnfläche¹⁷. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Normobjekt):

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.07.2022	Wohnfläche	150 m ²
Bodenrichtwertniveau	70 EUR/m ²	Baujahr (wertrelevant)	1985
Grundstücksgröße	1.000 m ²		

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

Wohnfläche (205 m²)0,87 Grundstücksgröße (1.000 m²).....1,04

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

	Vorläufiger Vergleichsfaktor	1.746 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,87
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,04
=	Angepasster Vergleichsfaktor	1.580 EUR/m ²
x	Wohnfläche	205 m ²
=	vorläufiger angepasster Vergleichswert	323.919 EUR
x	Marktanpassung ¹⁸	0,70
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	226.743 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden	-20.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	206.743 EUR 206.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/m² Wohnfläche), beträgt rund 206.000 EUR und liegt rund 26.000 EUR (\triangleq 14,5 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (rund 180.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da 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.

¹⁷ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2023/Vergleichsfaktor/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser

¹⁸ Die Marktanpassung ist für die Marktsituation (Preisrückgang in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (01.07.2022) bis zum Wertermittlungstichtag (11.2023)) zwingend erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins, bestanden am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück/Gebäude wurde durch einen Miteigentümer und ggf. Familienangehörige selbst genutzt. Das Objekt wird durch die Eigentümer selbst verwaltet.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück (in dem Gebäude) geführt.

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.

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?

Für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem Zustand und der (technischen) Ausstattung kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 18.10.2023 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten/Alttablagerungen/ Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 13.10.2023 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude, einer Garage sowie diversen Unterständen Carport, Garten-/Gerätehaus) Nebengebäuden - 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 Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände / Schäden 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 grob überschlägig.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude, einer Garage sowie diversen Unterständen - gelegen in der „Schulstraße“ 28 in 27442 Gnarrenburg - zum Wertermittlungsstichtag 02. November 2023 mit rund

180.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 22. November 2023

