



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus
(Charakter eines Doppelhauses / zwei Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude
(Garage/Abstellraum)

Adresse: Am Sportplatz 4 und 4a
27432 Oerel-Barchel

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 9/23

Auftrags-Nr.: 24/018

Tag der Gutachtenerstellung: 29. April 2024

Wertermittlungstichtag: 24. April 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 308.000 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	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	14
3.3.2 Gebäudeaufteilung	19
3.4 Beurteilung	27
4 Wertermittlung	28
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2 Sachwertermittlung	29
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	30
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	34
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	37
4.2.5 Bodenwert	37
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	38
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	38
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	40
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
4.2.10 Sachwert	40
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	41
6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert	44

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 46 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (Charakter eines Doppelhauses / zwei Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Garage mit Abstellraum)
Aufteilung <u>Haus Nr. 4</u>	TK: 3 Räume EG: Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Diele DG: 2 Zimmer, Flur
<u>Haus Nr. 4a</u>	EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele, HWR (im Altbau) DG: 1 Zimmer, Bad/WC, Galerie, Abstellraum, Flur, 2 Zimmer (im Altbau)
Lage	Am Sportplatz 4, 4a, 27432 Oerel-Barchel
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Abt. Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 9/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24. April 2024
Tag der Ortsbesichtigungen	09. April / 24. April 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Doppelhaus (zwei DHH)
Ursprüngliche Baujahre / bewertungsrelevantes Baujahr	1953, 2003 / 1999
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 45 Jahre
Brutto-Grundfläche gesamt	360 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche (gesamt)	236 m ² / 20 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	4 Stück (1 + 3)
Grundstücksgröße	621 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	671.346 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,643
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	431.675 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.000 EUR
Bodenwert	23.300 EUR
Vorläufiger Sachwert	472.975 EUR
Sachwertfaktor	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	378.380 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-70.000 EUR
Sachwert	rund 308.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 295.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) – unbelastet	1.547 EUR/m ²
– belastet mit boG	1.250 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 308.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

lfd.-Nr. 2 - Altenteilrecht	0 EUR
lfd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Am Sportplatz“ 4 / 4a in 27432 Oerel-Barchel, das mit einem Wohnhaus (Charakter eines Doppelhauses / 2 Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) bebaut ist.

Der Gebäudebereich = DHH-Haus-Nr. 4 (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude (Garage/Abstellraum, ehemaliges Stallgebäude) wurden ursprünglich 1953 errichtet/fertig gestellt. Die Doppelhaushälfte Nr. 4a (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde 2003 an das ursprüngliche Gebäude (Haus-Nr. 4) angebaut. Die beiden Haushälften bilden eine wirtschaftliche Einheit (Verschmelzung des Gebäudekomplexes, gemeinsame Heizungsanlage).

Eine Haushälfte (Haus-Nr. 4a = Neubau) wurde am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst, die Haushälfte (Haus-Nr. 4 = Altbau) wurde durch einen Familienangehörigen genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 9/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 27.02.2024
Auftragsumfang/Beschluss	• 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 09. April 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Die Lebensgefährtin des Eigentümers
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

An diesem Tag wurde das Bewertungsobjekt im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und der Innenbereich des Gebäudebereichs (Haus Nr. 4a). Eine Innenbesichtigung des Gebäudebereichs (Haus-Nr. 4) konnte nicht durchgeführt werden. Diese Innenbesichtigung wurde durch ein Videotelefonat zwischen mir und dem Eigentümer am 24. April 2024 durchgeführt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. April 2024 (Tag der letzten Besichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. April 2024 abgeschlossen.

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 u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. / 10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 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 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, 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.

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.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Rotenburg/Wümme
Samtgemeinde	• Geestquelle
Gemeinde	• Oerel (Barchel)
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 6.500
(Oerel)	• rund 1.900

(Stand: 31.12.2022 - Quelle: Wikipedia, geestquelle.de)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrum..... ca. 100 km • Bremen..... ca. 58 km • Rotenburg/W..... ca. 60 km • Bremervörde ca. 9 km	Verkehrswege
---------------------	---	--------------

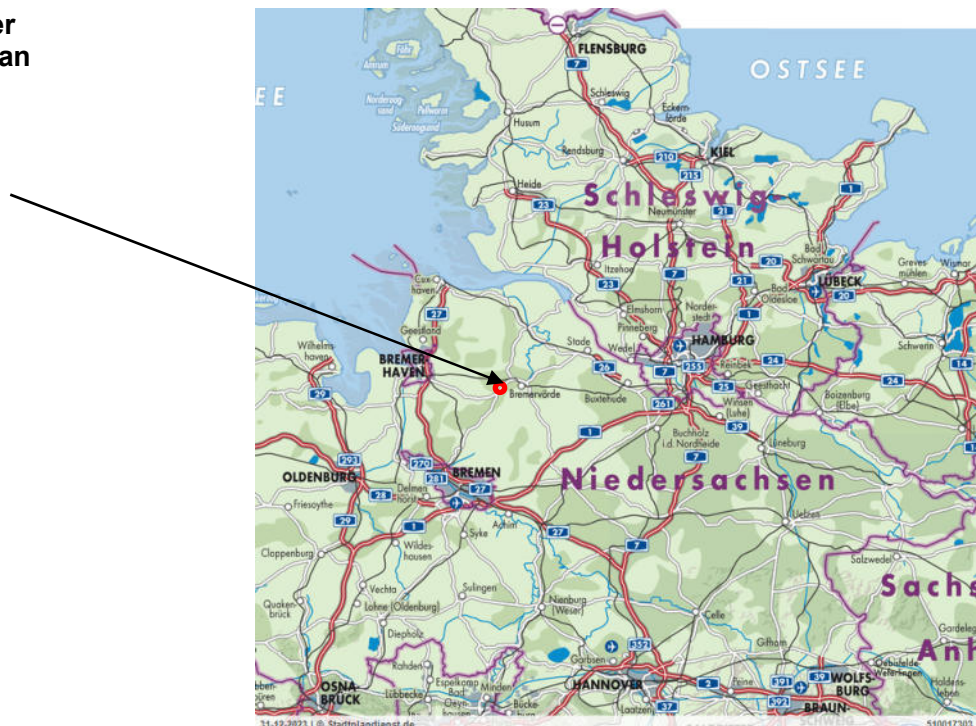
Allgemeines zur Samtgemeinde Geestquelle mit Oerel-Barchel

Die Samtgemeinde Geestquelle ist ein Gemeindeverbund aus den Gemeinden Alfstedt, Basdahl, Ebersdorf, Hipstedt und **Oerel** (mit dem Ortsteil **Barchel**) und liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen im Elbe-Weser-Dreieck. Sitz der Gemeindeverwaltung ist in Oerel. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft und den Tourismus geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Geestquelle bis zum Jahr 2030 als stabile Gemeinde in ländlichen Regionen (Demografiertyp 4) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Oerel-Barchel



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

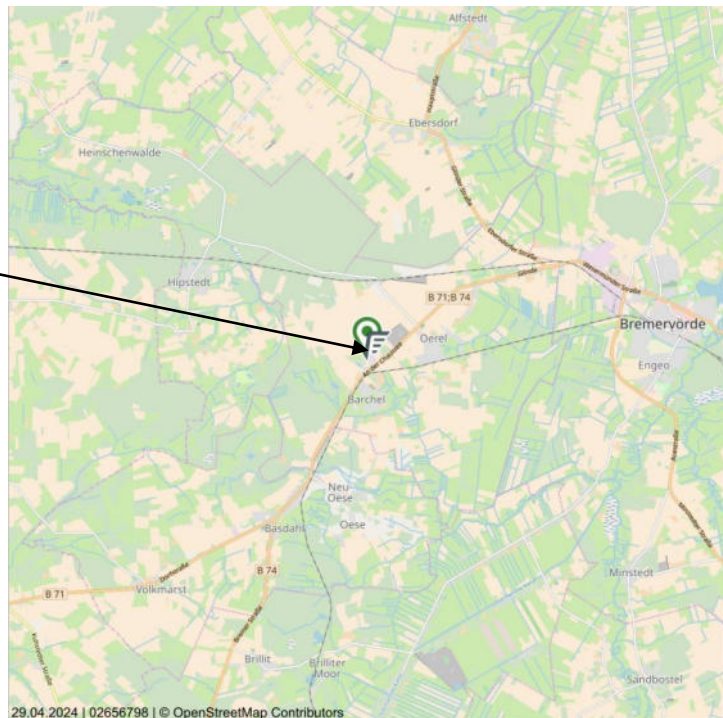
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Der Haltepunkt (EVB = Regionalverkehr) befindet sich in rund 3 Kilometer Entfernung.
- Die Bundesstraßen 71 und 74 (Bremerhaven bzw. Bremen – Bremervörde – Soltau bzw. Stade) verlaufen in rund 200 Meter Entfernung
- Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 1 und A 29 jeweils rund 45 Kilometer entfernt.
- Die Flughäfen von Hamburg bzw. Bremen befinden sich rund 117 bzw. 64 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Am Sportplatz“ im nördlichen Randbereich des Oereler Ortsteils Barchel. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise sowie durch eine nahe gelegene Spedition (Gewerbe) geprägt. Barchel ist insgesamt umgeben von Landwirtschaftsflächen.

Örtlicher Übersichtsplan

Am Sportplatz 4 + 4a
27432 Oerel-Barchel



© on-geo.de 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kfz-Abstellplatz in der Garage und ein weiterer Stellplatz Zufahrtbereich der Garage (rechtsseitig Gebäudebereich Haus- Nr. 4). Im Bereich des Gebäudebereichs (Haus-Nr. 4a) befinden sich zwei weitere Kfz-Abstellplätze. Im öffentlichen Straßenraum („Am Sportplatz“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen bedingt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Oerel und weitläufiger in Bremervörde vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Am Sportplatz“ handelt es sich um eine Anliegerstraße innerhalb eines Wohn-/Siedlungsgebietes mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt, durch die Bundesstraße/n 71/74 aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Wohn-/Siedlungsgebiet im nördlichen Randbereich von Oerel/Barchel
- ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionseinwirkungen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Oerel
Gemarkung: Barchel
Flur: 1 Flurstück: 42/24

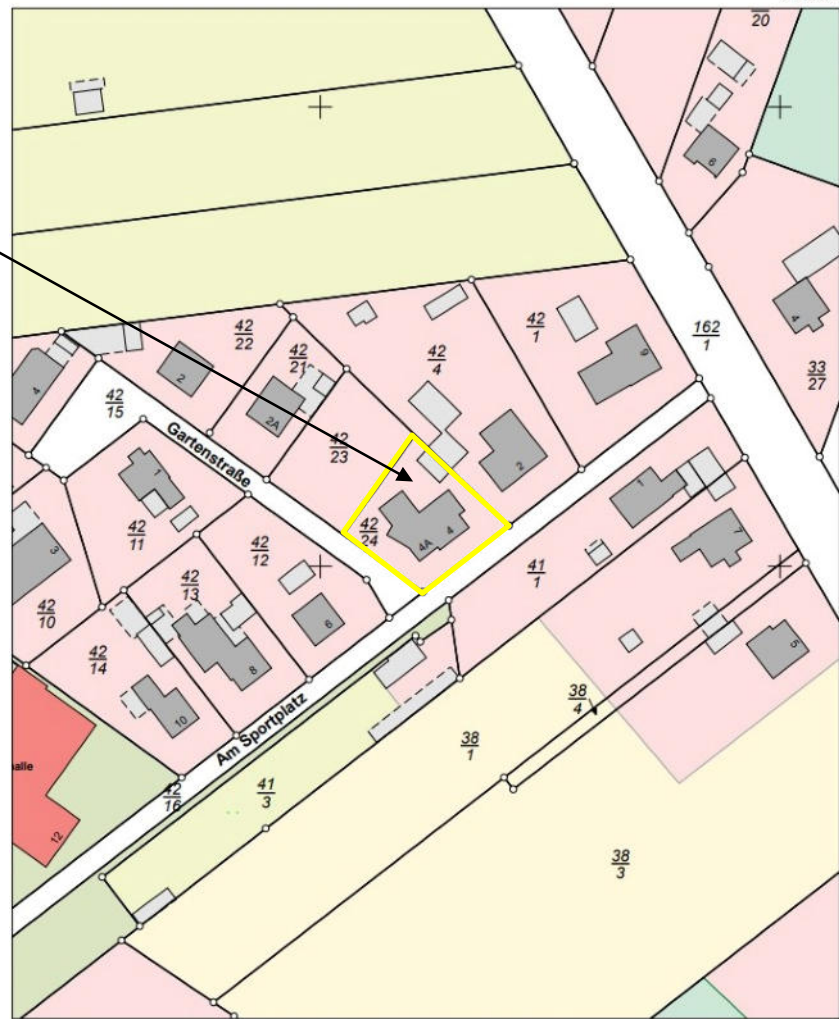
Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation

Erstellt am 05.03.2024
Aktualität der Daten 02.03.2024

N = 5925421

Bewertungsobjekt
Flurstück 42/24

(Am Sportplatz 4, 4a)



N = 5925201

Maßstab 1:1000

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Bremervörde -
Marktstraße 20
27432 Bremervörde

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation
- Katasteramt Stade -
Am Sande 4 b
21682 Stade

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen
© 2024

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 621 m² (Flurstück 42/24)

Zuschnitt regelmäßig, 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 12.03.2024 bestehen für das Grundstück 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 (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben³ gefährdeten Gebiet. 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 in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet § 34 BauGB in Verbindung mit dem § 30 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestquelle ist der Bereich mit dem Bewertungsobjekt als „Mischgebiet“ dargestellt.

Aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bremervörde wurden mir folgende/r relevante/r Baugenehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt übersandt:

- Nr. 885/53 vom 21.11.1953 – Neubau eines Siedlungshauses
- Nr. 63/22942-02-13 vom 20.02.2003 – Erweiterung eines Wohnhauses in ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Neubau eines Carports

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum, ehemalige Stallung) wurden mir nicht übermittelt bzw. waren in der Bauakte nicht vorhanden. Aufgrund der Bauweise gehe ich davon aus, dass das Nebengebäude ebenfalls um 1953 zusammen mit dem ursprünglichen Gebäudebereich des Wohnhauses errichtet wurde. Der Kfz-Unterstand/das Carport im Bereich des Neubaus (Haus-Nr. 4a) wurde nicht errichtet. Es war am Wertermittlungstichtag nicht vorhanden.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude bzw. baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da während des Ortstermins, soweit augenscheinlich sichtbar, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnte.

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/W. vom 04.03.2024, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts 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.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Geestquelle vom 03.03.2024 sind/waren am/zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird vorausgesetzt, dass an dem Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge und Abgaben 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
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.02.2024 insgesamt zwei Eintragungen vorhanden, die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

lfd.-Nr. 2 - Altenteil für eine berechnigte Person (weiblich), unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.04.2003. Inhalt des Altenteils sind u. a. folgende Leistungen:

- Unentgeltliches Wohnrecht (§ 1093 BGB) an der im Erdgeschoss befindlichen Wohnung
- Freis Essen und Trinken am Familientisch
- Freier Umgang im Hause und auf dem Grundbesitz
- Freie PKW-Fahrten zur Stadt, zum Arzt und zu Verwandten

lfd.-Nr. 3 - Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 9/23)

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁴

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechnigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁵

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die zwei in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts vorhandenen Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

- Gemäß Auskunft des Eigentümers ist die Altenteilberechnigte im Zeitraum 2015/2016 verstorben. Die Eintragung kann somit auf Antrag gelöscht werden kann.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd.-Nr. 3) ist generell nicht wertrelevant

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen, kann am Wertermittlungstichtag somit jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

⁴ vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

⁵ wie vor -, Seite 641 ff

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 42/24) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich „Am Sportplatz“ bzw. „Gartenstraße“ an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von diesen Straßen aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße/n bzw. diese/n Bereich/e 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 zwei Gebäudebereiche, die ursprünglich 1953 bzw. 2003 errichtet wurden. Der ursprüngliche Gebäudebereich (Haus-Nr. 4) wurde im Laufe der Zeit teilweise modernisiert. 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 Wohngebäudekomplex des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Baujahre, der Bauweise/n, den (technischen) Ausstattungen und dem Zustand insgesamt, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, 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 Wärme-

gewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß der erteilten Auskunft des Eigentümers wurde für das Gebäude des Bewertungsobjektes noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. 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 „normales/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.⁶

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers während des Ortstermins, bestanden/bestehen am Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Die Nutzung erfolgte durch den Eigentümer selbst (Haus-Nr. 4a) und Familienangehörigen (Haus-Nr. 4).

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.

⁶ 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

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 und des durchgeführten Videotelefonats, 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 über nicht sichtbare 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 bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) und im Innenbereich (Gebäude) vollständig besichtigt. Dies erfolgte teilweise durch ein Videoübertragung (Innenbereich Haus-Nr. 4)).

Baujahr/Chronik	• 1953 – ursprüngliches Baujahr (Haushälfte Nr. 4) • 2003 – ursprüngliches Baujahr (Haushälfte Nr. 4a)
Wohneinheiten	• 2 Stück
Baukonstruktion	• freistehendes Wohnhaus (Doppelhauscharakter) in Massivbauweise, Haushälfte Nr. 4 mit Teilkeller, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss Spitzboden/Dachraum), Haushälfte 4a mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie Spitzboden • Fundamente/Sohle in (Stahl)Betonausführung, dem jeweiligen Baujahr entsprechend • ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Dämmung (Haus-Nr. 4a), Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) • Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion • Geschossdecken (TK/EG/DG) in Massivausführung mit Ober-/Aufbau • Satteldachkonstruktionen in Holzbalkenausführung, Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung, im Bereich des Neubaus teilweise Pultdachkonstruktion • Nebengebäude: Garage in Massivbauweise, Fassade in Sichtmauerwerk, Satteldachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zinkausführung, ein-/zweiflügelige Eingangstüren /-tor
Außenanlagen	• Zuwegungen, Zufahrten, Terrasse, etc. gepflastert (Verbundpflasterung) • Baum-, Strauchaufwuchs, kleine Rasenfläche • Einfriedung mit Metallzaun-Elementen (straßenseitig), sonst Draht- oder Holzzaun, Sichtschutzelemente • Diverse Unterstände/Überdachungen, etc. (überwiegend wertneutral)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I (Süden)



Straßenansicht II (Gartenstraße - Südwesten)



Straßenansicht III (Am Sportplatz - Südosten)



rückwärtige Ansicht I (Haus-Nr. 4 - Nordwesten)



rückwärtige Ansicht II (Haus-Nr. 4a - Westen)



rückwärtiger Grundstücksbereich mit Nebengebäude



Straßenansicht Nebengebäude (Garage)



rückwärtige Ansicht (Nebengebäude)



Gebäudeeingangsbereich (Haus Nr. 4)



Gebäudeeingangsbereich (Haus Nr. 4a)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

	Haus-Nr. 4	Haus-Nr. 4a
Wände	- TK: Roh-Belag - EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC, Küche) gefliest - DG: tapeziert/gestrichen	- EG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Gäste-WC, Küche) gefliest - DG: tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decken/ Dachschrägen	- TK: Roh-Belag, gestrichen - EG: tapeziert/gestrichen - DG: tapeziert/gestrichen, tlw. Holzprofilverkleidung	- EG: tapeziert/gestrichen - DG: tapeziert/gestrichen, tlw. Kunststoffpaneele mit eingelassenen Deckenleuchten (Bad)
Bodenbeläge	- TK: Rohfußboden - EG: Fliesen- oder Laminat-Belag - DG: Laminat-Belag	- EG: Fliesen- und Textil-Belag - DG: Fliesen- und Textil-Belag
Innentreppe/n	- massive Treppe (TK/EG) - Holztreppe (EG/DG) - Einschub-/Klapptreppe (DG/Spitzboden)	offene Holztreppe mit Zwischenpodest, Trittstufen und Textilbelag, Holz-Metall-Geländer, Holzhandlauf, eingelassene Deckenleuchten (EG/DG), Einschub-/Klapptreppe (Spitzboden) in Holzkonstruktion
Fenster/-türen	einflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischiebenverglasung (1977), Dachflächenfenster in Holzkonstruktion (DG)	einflügelig in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweifachverglasung (2003), Sprossen, Außenjalousien (elektrisch)
Türen	- einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas- und Profulfüllung - einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas- und Profulfüllung - einfache Innentüren mit Umfassungszargen, Holz-Klaspentüren im Bereich des Teilkellers	- einflügelige Gebäudeeingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profulfüllung mit zwei feststehenden Seitenelementen (Glasfüllungen) - einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profulfüllung - furnierte Innentüren mit Umfassungszargen, tlw. mit Glasfüllung
Sanitärbereich	EG: Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken	- EG: wandhängendes WC, bodengleiche Dusche, Waschbecken - DG: wandhängendes WC, Eck-Badewanne, bodengleiche Dusche mit Abtrennung, Waschbecken mit Unterbau
Haustechnik	- Ölheizung (1993, 5.000 l Öllager) für beide Haushälften - Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung - Platten-/Flach-Heizkörper - Hausanschlüsse (Wasser/Abwasser, Elektrizität, Internet-/Glasfaseranschluss) - elektrische Absicherungen/Unterverteilung (Kippsicherung) - SAT-TV – Empfangsanlage - Einbauküche mit elektrischen Geräten (EG)	- Warmwasseraufbereitung über die Heizung - Fußbodenerwärmung im EG und im Bad (DG), Platten-/Flach-Heizkörper, tlw. Handtuchheizkörper (Bad DG) - Hausanschlüsse (Wasser/Abwasser, Elektrizität, Internet-/Glasfaseranschluss) - elektrische Absicherungen/Unterverteilung - SAT-TV – Empfangsanlage - Einbauküche mit elektrischen Geräten (EG) - Kaminofen - Zentrale Staubsaugeranlage - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Hinweise zu den Innenaufnahmen

Innenaufnahmen der Gebäudebereiche können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch den Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung erteilt wurde.

Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen befand/en sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre der jeweiligen Gebäudebereiche (1953, 2003) und den im Laufe der Zeit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Modernisierung des Daches (Haus-Nr. 4 = Altbau) im Zuge der Erweiterung 2003 (Neubau Haus-Nr. 4a) sowie Erneuerung der Heizungsanlage 1993), jeweils in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand (Gebäudebereich Haus-Nr. 4a = Baujahr 2003) und in einem angemessenen Unterhaltungszustand (Gebäudebereich Haus-Nr. 4 = Baujahr 1953).

Da die jeweiligen Gebäudebereiche (Doppelhaushälften = Doppelhaus) eine wirtschaftliche Einheit bilden und somit bei der Wertermittlung eine identische Restnutzungsdauer unterstellt werden muss, wird von folgender Überlegung ausgegangen:

Für eine identische Restnutzungsdauer der beiden Gebäudebereiche ist die „Verjüngung“ des ursprünglichen Teilbereichs (Haus-Nr. 4) erforderlich. Dies erfolgt unter der Annahme, dass in diesem Bereich diverse Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies betrifft die Erneuerung der Fenster und der Außentüren, die Überholung der technischen Installation (Leitungen der Ver-/Entsorgungsmedien, etc.), die Überholung/Erneuerung der Heizungsanlage und Maßnahmen an den Decken-, Wand- und Boden-Beläge sowie die Erneuerung der Innentüren. Weiterhin werden energetische Maßnahmen im Bereich der Außenwände (Hohlraumdämmung) unterstellt. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einem Eigentümerwechsel von neuen Eigentümern durchschnittlich durchgeführt wird.

Die Höhe der erforderlichen Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, ob und in welchem Umfang neue Eigentümer die vorgenannten Maßnahmen durchführen werden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und auch finanziellen Möglichkeiten der Erwerber in Verbindung mit der Baukostenentwicklung ab.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁷ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes⁸, insgesamt auf rund **70.000 EUR** geschätzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

- (energetische) Maßnahmen im Bereich der Außenwände 5.000 EUR
- Erneuerung der Fenster und Außentür/en 20.000 EUR
- Überholung/Erneuerung der technischen Installation..... 30.000 EUR
- Überholung der Heizungsanlage (Heizkörper, Leitungen) 5.000 EUR
- Decken-/Wand-/Boden-Belagsarbeiten/Innentüren (anteilig) 10.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Maßnahmen sich nur auf den Gebäudebereich (Haus-Nr. 4) beziehen und 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- bzw. Mieterwechseln anfallen oder durchgeführt werden (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind

⁷ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung – Hubert Wingen, Essen

⁸ vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.2 – Seite 33/34

einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

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.

3.3.2 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 und am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig auf Plausibilität überprüft. 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. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

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 wäre eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen/Bereiche erforderlich.

Gebäudebereich/Haushälfte Haus-Nr. 4			
Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	• Heizungsraum, Räume, etc.		rund 20 m ²
Erdgeschoss	• Wohnraum	15,48 m ²	} rund 53 m ²
	• Zimmer	12,35 m ²	
	• Küche	6,60 m ²	
	• Bad/WC	5,90 m ²	
	• Flur/Abstellraum	4,48 m ²	
	• Diele	8,50 m ²	
Dachgeschoss	• Zimmer I	9,61 m ²	} rund 26 m ²
	• Zimmer II	13,30 m ²	
	• Flur	3,40 m ²	
Wohnfläche gesamt (Altbau)		rund 79 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 20 m²

Gebäudebereich/Haushälfte Haus-Nr. 4a			
Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnen/Essen	30,75 m ²	} rund 77 m ²
	• Küche	14,75 m ²	
	• Gäste-WC	2,85 m ²	
	• Diele/Windfang	15,97 m ²	
	• HWR (im Altbau)	12,81 m ²	
Dachgeschoss	• Schlafzimmer	26,97 m ²	} rund 80 m ²
	• Galerie	16,93 m ²	
	• Bad/WC	11,47 m ²	
	• Abstellraum	2,91 m ²	
	• Zimmer (im Altbau)	8,37 m ²	
	• Zimmer (im Altbau)	13,25 m ²	
Wohnfläche gesamt (Neubau)		rund 157 m²	-

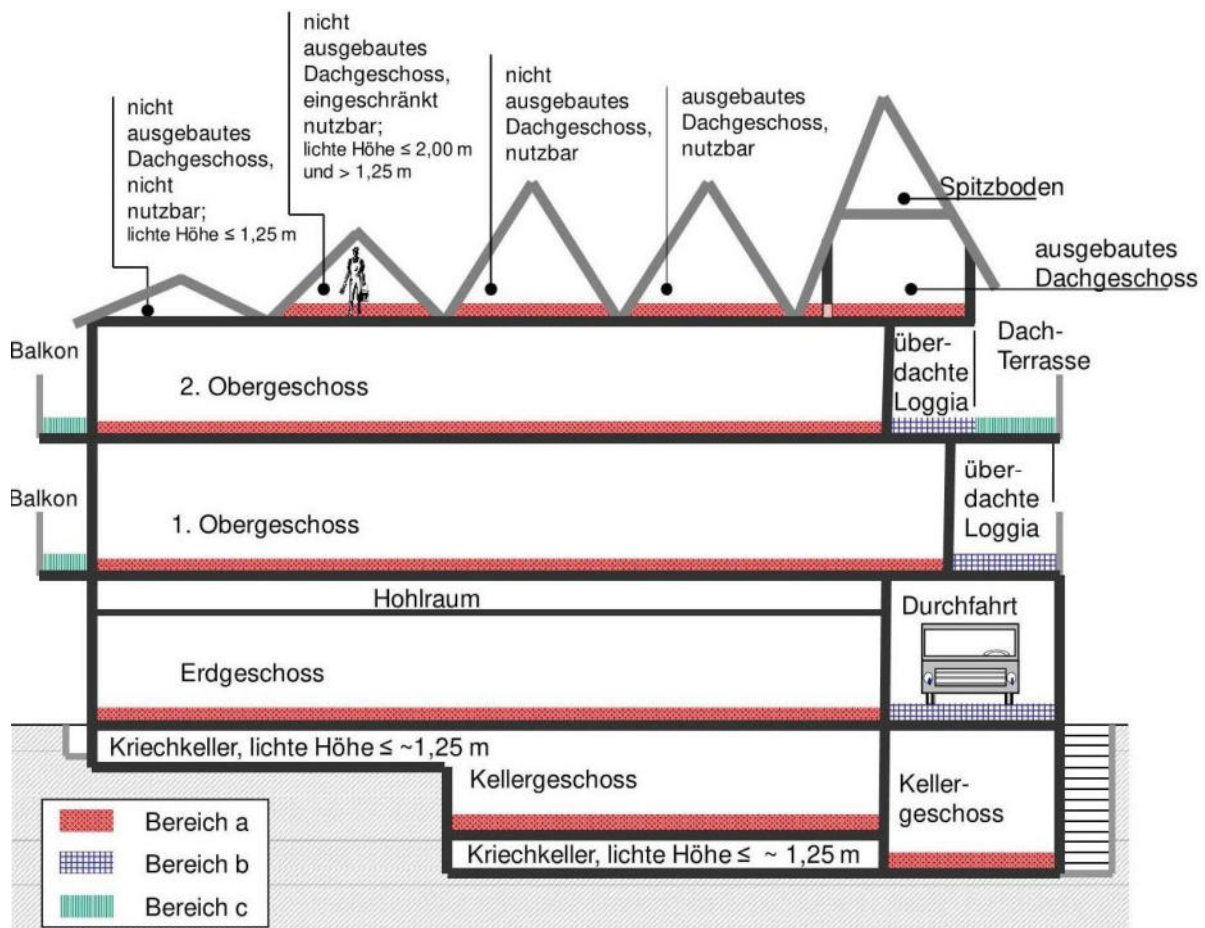
Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (Doppelhaus = zwei Doppelhaushälften) beträgt insgesamt rund 236 m² und die Nutzfläche rund 20 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei 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:

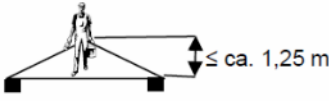
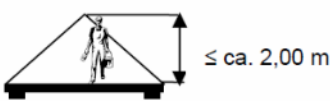
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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 dem Modell des Sachwertverfahrens 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:⁹

⁹ 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		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem 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:

Gebäudebereich Haus-Nr. 4

Teilkeller:	ca.	30 m ²
Erdgeschoss:	ca.	82 m ²
Dachgeschoss:	ca.	74 m ²
gesamt	ca.	186 m²

Gebäudebereich Haus-Nr. 4a

Erdgeschoss:	ca.	87
Dachgeschoss:	ca.	87
gesamt	ca.	174

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 360 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

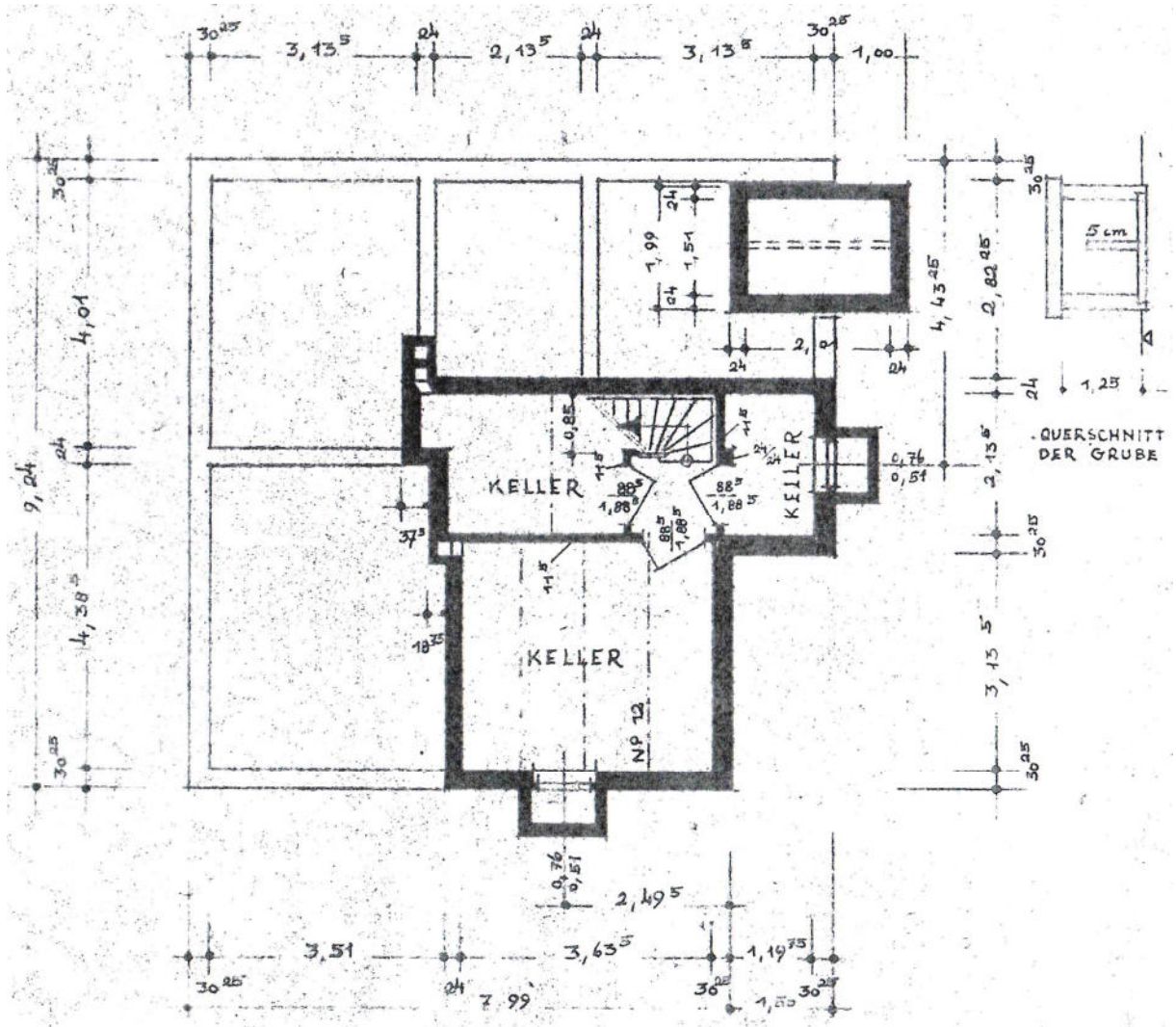
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem jeweiligen Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile/bauliche Anlagen, die noch nicht in der/n Brutto-Grundfläche/n enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die erkerartige Konstruktion im Dachgeschoss (nachfolgend „Zwergenhaus“ genannt) und der Kaminofen (Gebäudebereich Haus-Nr. 4a) berücksichtigt werden.
- Für das Nebengebäude erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten (separater Wertansatz). Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes beträgt rund 42 m².
- Die sonstigen baulichen Nebenanlagen (u. a. Überdachungen/Unterstände, etc.) werden entweder beim Ansatz der baulichen Außenanlagen oder aber aufgrund des Zustandes und der Nutzbarkeit wertneutral gestellt.

Weitere Kennzahlen:

Bebaute Fläche:	169 m ² (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude) = grob überschlägig
Grundflächenzahl:	0,27 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude) = grob überschlägig
Geschossflächenzahl:	0,53 (nur Wohngebäude, ohne Nebengebäude) = grob überschlägig

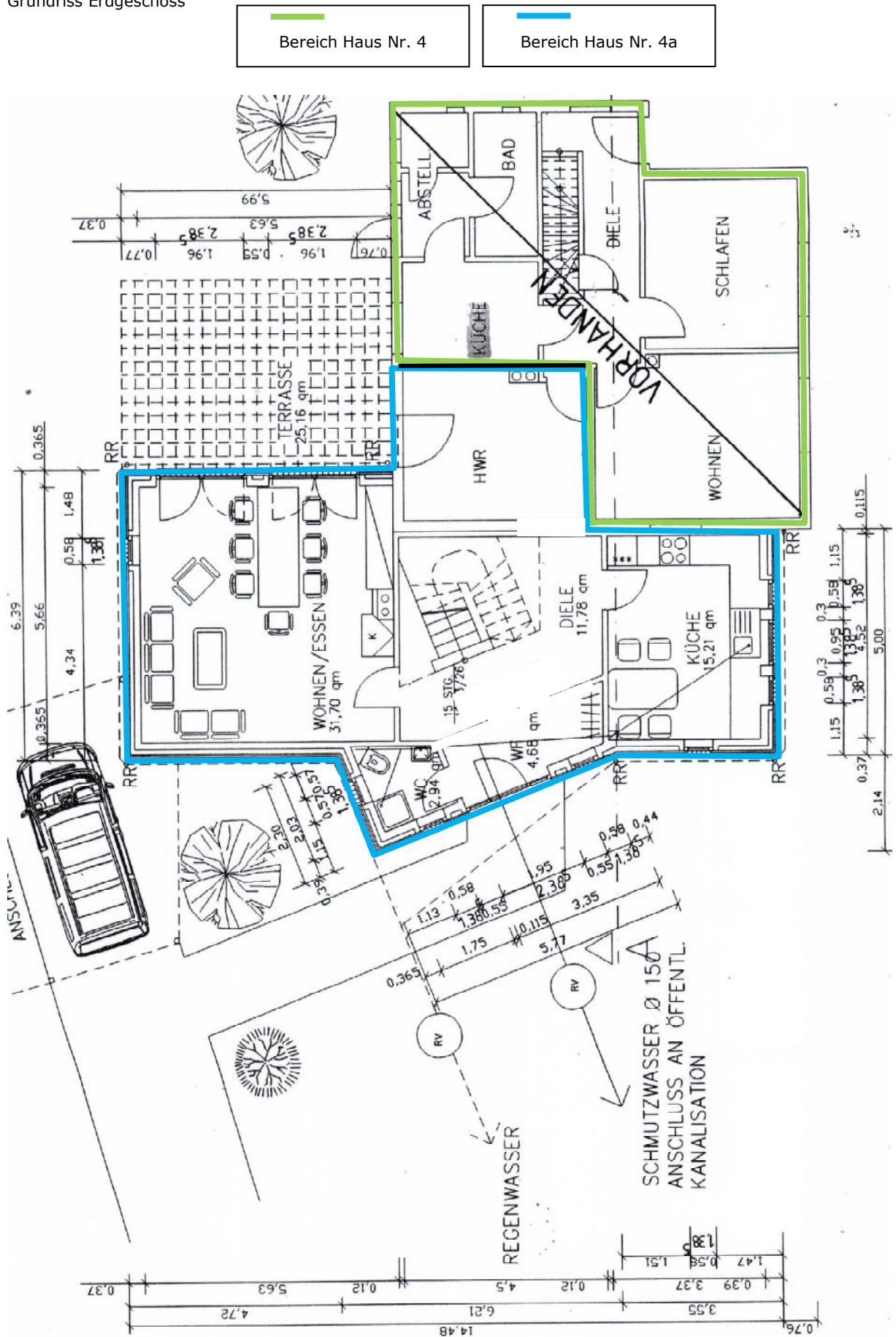
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Teilkeller (nur Gebäudehälfte 1953)



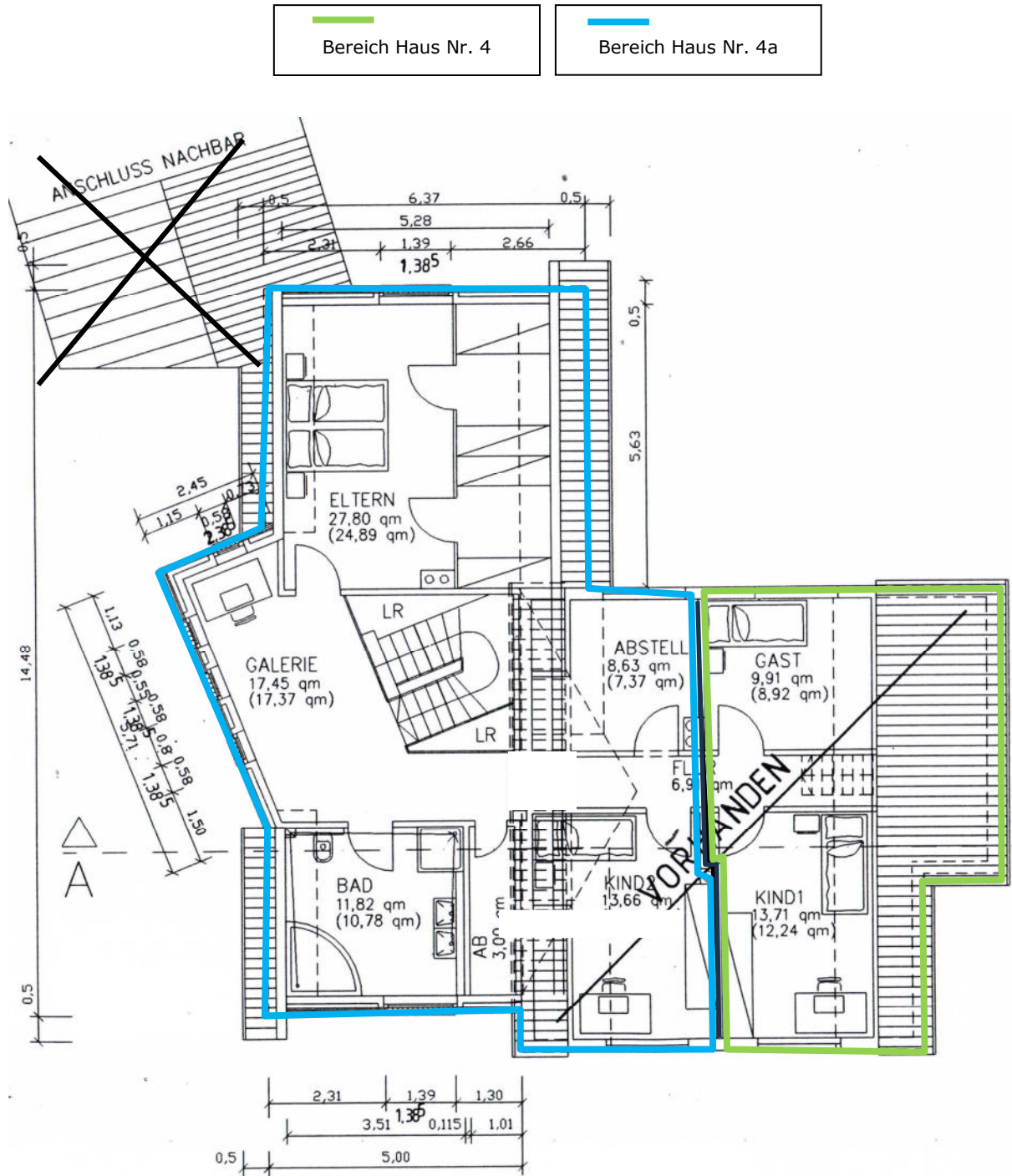
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



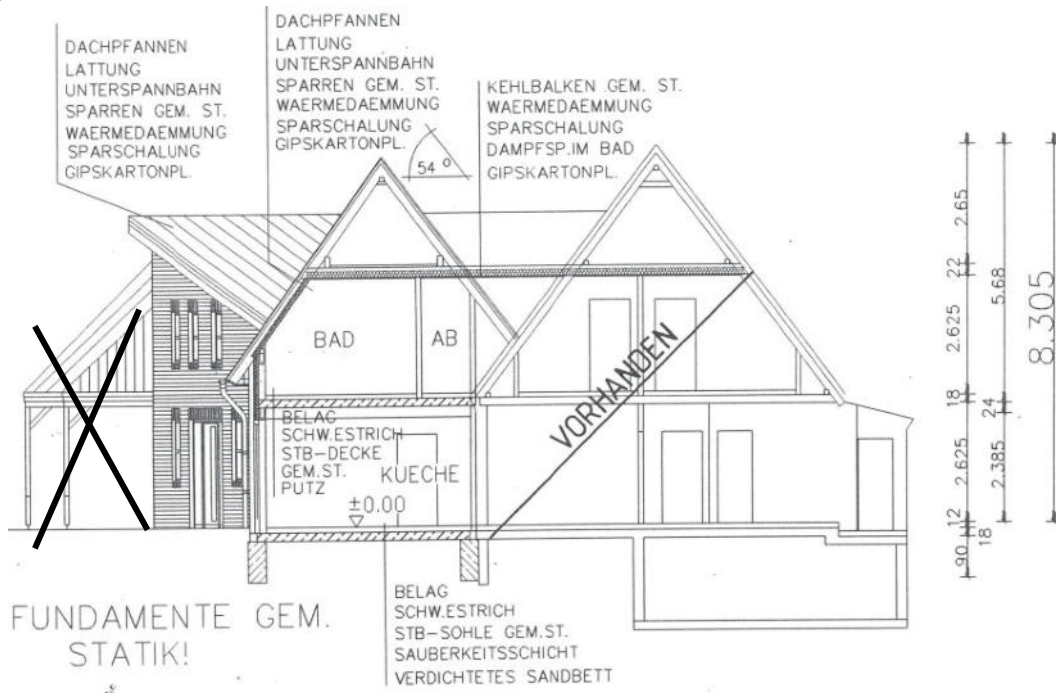
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



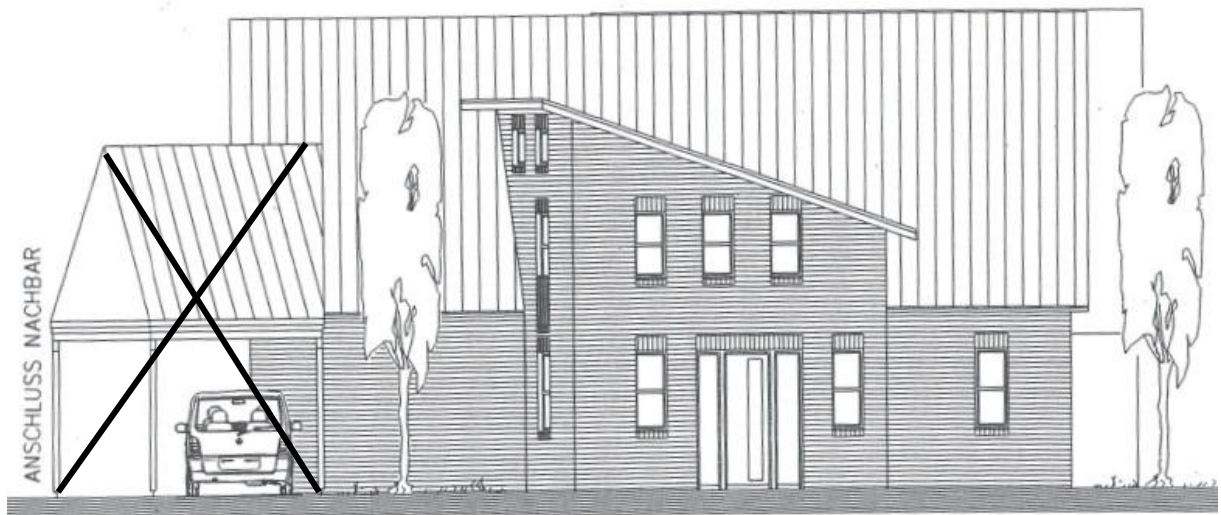
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Ansichten

Südwestansicht



Südostansicht

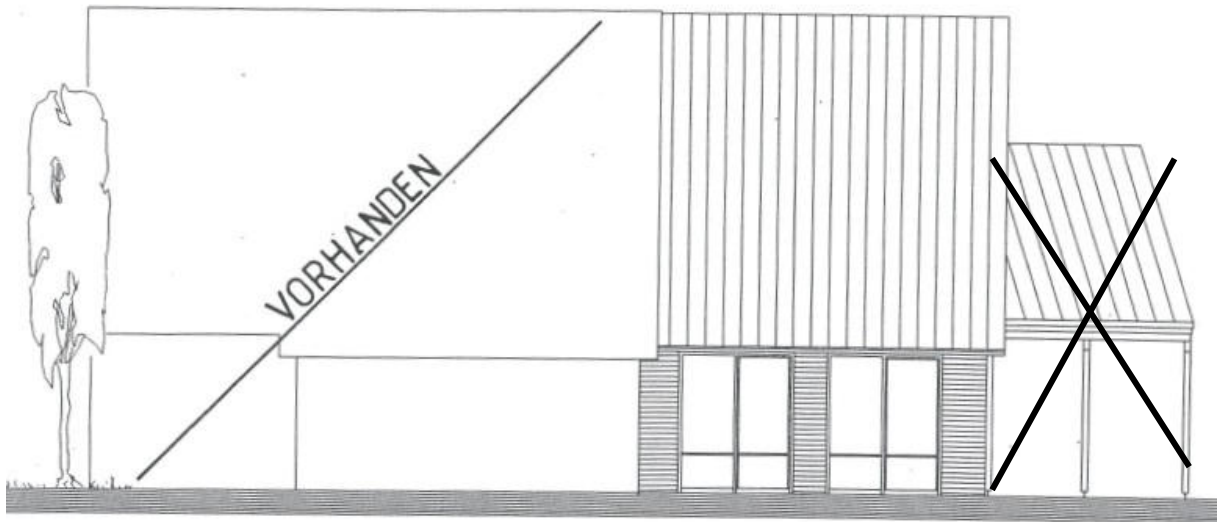


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Nordwestansicht



Nordostansicht



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Am Sportplatz“ 4 / 4a in 27432 Oerel-Barchel, das mit einem Wohnhaus (Charakter eines Doppelhauses / zwei Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) bebaut ist.

Der Gebäudebereich = DHH-Haus-Nr. 4 (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) und das Nebengebäude (Garage/Abstellraum, ehemaliges Stallgebäude) wurden ursprünglich 1953 errichtet/fertig gestellt. Die Doppelhaushälfte Nr. 4a (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde 2003 an das ursprüngliche Gebäude (Haus-Nr. 4) angebaut. Die beiden Haushälften bilden eine wirtschaftliche Einheit (Verschmelzung des Gebäudekomplexes, gemeinsame Heizungsanlage).

Eine Haushälfte (Haus-Nr. 4a = Neubau) wurde am Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer selbst, die Haushälfte (Haus-Nr. 4 = Altbau) wurde durch einen Familienangehörigen genutzt.

Die Gebäudekonzeption/en (Grundrissgestaltung/en, Aufteilung/en/, Größe/n, Ausstattung/en etc.) des Gebäudekomplexes entspricht/entsprachen überwiegend den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser). Aufgrund der Besonderheiten des Gebäudekomplexes/der zwei Wohneinheiten (u. a. wirtschaftliche Einheit, etc.) ist es erforderlich, eine einheitliche Restnutzungsdauer zu unterstellen. Hierfür werden die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen für den Gebäudebereich (Haus Nr. 4 = Altbau) berücksichtigt.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudekomplexes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei neben einer Eigen-/Selbstnutzung auch eine gemischte Nutzung (Selbstnutzung/Vermietung) in Betracht kommen können.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Aufteilung, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Samtgemeinde Geestquelle mit Oerel-Barchel für das Teilmarktsegment (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser) muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (nachlassende Nachfrage in Verbindung mit einem gesunkenen Preisniveau) und andererseits in den Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen energetischen Anforderungen an Wohngebäude.

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 Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts 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 Modellkonformität¹⁰ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Revitalisierungsmaßnahmen für eine einheitliche Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes in einem Teilbereich des Gebäudes (Haus-Nr. 4) erforderlich sind. Die dafür erforderlichen Aufwendungen 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.

¹⁰ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, das 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						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihendhäuser	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	865	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						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihendhäuser	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	865	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						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	720	825	1005	1245	1545	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihendhäuser	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						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihendhäuser	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

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der Gebäudebereiche (Haushälften) und der dadurch bedingten unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale erfolgt eine separate Ermittlung der jeweiligen Herstellungskosten für die Haushälften. Die Einordnung der zu bewertenden Gebäudebereiche in die jeweilige Standard-Stufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Für den Gebäudebereich Altbau (Haus-Nr. 4) ergibt sich im vorliegenden Fall nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV¹¹:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,7		0,3	
Dach			1,0		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 2.01	615 EUR/m ²	685 EUR/m ²	785 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.180 EUR/m ²
Kostenkennwerte - Typ 2.21	740 EUR/m ²	825 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.140 EUR/m ²	1.425 EUR/m ²

¹¹ Unter Berücksichtigung der erforderlichen Revitalisierung

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

Gebäudetyp 2.01

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	192 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	118 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	39 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	71 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	71 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	47 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	796 EUR/m²	2,91

Gebäudetyp 2.21

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	231 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	142 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	85 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	85 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	57 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	959 EUR/m²	2,91

Der vorläufige Kostenkennwert für den Gebäudebereich Haus-Nr. 4 ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundfläche/n wie folgt:

$$(796 \text{ EUR/m}^2 \times 48 \%) + (959 \text{ EUR/m}^2 \times 52 \%) = \mathbf{881 \text{ EUR/m}^2}$$

Für den Gebäudebereich (Neubau) Haus Nr. 4a ergibt sich im vorliegenden Fall nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,7	0,3	
Dach			0,9		0,1
Fenster und Außentüren			0,5	0,5	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5	
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2	
Heizung			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung			0,8		0,2
Kostenkennwerte - Typ 2.21	740 EUR/m ²	825 EUR/m ²	945 EUR/m ²	1.140 EUR/m ²	1.425 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 2.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	231 EUR/m ²	0,76
Dach	15 %	149 EUR/m ²	0,48
Fenster und Außentüren	11 %	115 EUR/m ²	0,39
Innenwände und -türen	11 %	104 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	115 EUR/m ²	0,39
Fußböden	5 %	47 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	89 EUR/m ²	0,29
Heizung	9 %	94 EUR/m ²	0,32
Sonstige technische Ausstattung	6 %	62 EUR/m ²	0,20
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.006 EUR/m²	3,31

Der vorläufige Kostenkennwert des Gebäudebereichs – Haus Nr. 4a beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 1.006 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Für den fehlenden Dremel im Dachgeschoss des Gebäudebereichs Haus-Nr. 4 ist ein Abschlag erforderlich. Dieser Abschlag wird im vorliegenden Fall mit rund 46 EUR/m² ($\pm 5,4 \%$) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.¹²
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 04/2024 = 163,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: $163,3/90,1$ = 1,812

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert ergibt sich somit wie folgt:

	Gebäudebereich Haus-Nr. 4	Gebäudebereich Haus-Nr. 4a
Ausgangswert	959 EUR/m ²	1.006 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Dremel	-46 EUR/m ²	-
= Zwischenwert	913 EUR/m ²	1.006 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0	1,0
x Baupreisentwicklung	1,812	1,812
= Endgültiger Kostenkennwert	1.654 EUR/m ²	1.823 EUR/m ²

Die endgültigen Kostenkennwerte der beiden Haushälften betragen am Wertermittlungstichtag rund 1.654 EUR/m² für die Haushälfte (Nr. 4) und rund 1.823 EUR/m² für die Haushälfte (Nr. 4a).

¹² 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.

Herstellungskosten des Wohngebäudes separat nach Baujahr des Gebäudebereiches

Mit den ermittelten Kostenkennwerten und den in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundflächen der jeweiligen Gebäudehälften (186 m² bzw. 174 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Gebäudebereich Haus-Nr. 4	Gebäudebereich Haus-Nr. 4a
Endgültiger Kostenkennwert	1.654 EUR/m ²	1.823 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	186 m ²	174 m ²
= Herstellungskosten der Gebäudebereiche	307.644 EUR	317.202 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen, die noch nicht in den Normalherstellungskosten / dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind:

„Zwergenhaus“ im Gebäudebereich Haus-Nr. 4a	14.500 EUR
+ Kaminofen im EG im Gebäudebereich Haus-Nr. 4a	5.500 EUR
= gesamt	20.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze (ImmoWertA) und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹³.

Herstellungskosten des Nebengebäudes

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes werden auf Basis der Gebäudetypen 14.1 (Garagen, etc.) der Anlage 4 der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen halte ich einen vorläufige Kostenkennwert von rund 400 EUR/m² BGF als Ausgangswert für angemessen. Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage:

Ausgangswert	350 EUR/m ²
x Baupreisentwicklung	1,812
= Endgültiger Kostenkennwert	634 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	42 m ²
= Herstellungskosten Nebengebäude gerundet	26.636 EUR 26.500 EUR

Die Herstellungskosten des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum) betragen zum Wertermittlungstichtag rund 26.500 EUR.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der Gebäudebereich Haus-Nr. 4	307.644 EUR
+ Herstellungskosten der Gebäudebereich Haus-Nr. 4a	317.202 EUR
+ Besondere Bauteile (Gebäudehälfte 2003)	20.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäudes	26.500 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	671.346 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag rund 671.346 EUR.

¹³ 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 Bestandsgebäude (ursprüngliche Baujahre 1953 und 2003) handelt und dieses zum Wertermittlungstichtag, 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, zugrunde 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 einen Gebäudekomplex, der ursprünglich 1953 errichtet und 2003 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 Kleiber¹⁴:

„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 Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungsstands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Die Besonderheit im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich dadurch, dass die beiden Gebäudebereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden und dadurch unterschiedlichen Qualitäten/Ausstattungsmerkmale aufweisen. Zudem wurde im Zuge der Erweiterung 2003 u. a. auch das Dach des Ursprungsgebäudes modernisiert. Da das Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bildet, ist eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s/baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts erforderlich, die im vorliegenden Bewertungsfall auf rund **45 Jahre** geschätzt wird. Dies begründet sich darin, dass auch die jüngeren Gebäudebereiche aus 2003 das „Leid“ des restlichen Gebäudes in Bezug auf die Restnutzungsdauer teilen und nicht langlebiger sein können, als das Gebäude insgesamt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 16 Modernisierungspunkte für den Bereich des ursprünglichen Gebäudebereichs Haus-Nr. 4) ermittelt.¹⁵

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
Am Sportplatz 4 in Oerel-Barchel	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dache Erneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2	
Summe	20	16	

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	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0
überwiegend modernisiert	11 - 17	16
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr 1 2024
	Baujahr	1953
	tatsächliches Alter	71 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	70 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	45 Jahre
	lineare Alterswertminderung	35%

¹⁴ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

¹⁵ Die Restnutzungsdauer (45 Jahre) unterstellt die in Kapitel 3.3.1, Seite 17 aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Haus-Nr.4)

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von **rund 70 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 45 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1999.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 45 Jahre} = \text{Alter: 25 Jahre}$$

$$2024 + 45 \text{ Jahre} = 2069 - 70 \text{ Jahre GND} = 1999 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{16}$$

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 Gebäudekomplexes von rund 45 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,643, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 35,7 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	671.346 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,643
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	431.675 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 431.675 EUR.

¹⁶ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist.

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. folgende 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 den örtlichen Gegebenheiten (u. a. Größe der befestigten Flächen, Unterstand) einen Ansatz von 13.000 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	13.000 EUR
+ Hausanschlüsse	5.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, 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 621 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: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 36 EUR/m²
- Art der Nutzung: Dorfgebiet
- Grundstücksgröße: 1.000 m²

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

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.000 m², Bewertungsgrundstück = 621 m²), wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.000 m ²	0,98
600 m ²	1,02

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

$$36 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{1,02}{0,98} \approx 37,47 \text{ EUR/m}^2$$

Somit ergibt sich am Wertermittlungstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	37,50 EUR/m ²
x Grundstücksgroße	621 m ²
= Bodenwert gerundet	23.288 EUR 23.300 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 23.300 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	671.346 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,643
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	431.675 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	18.000 EUR
+ Bodenwert	23.300 EUR
= Vorläufiger Sachwert	472.975 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 472.975 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 Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 397 (EFH/ZFH) und 101 (DHH/RHH) realisierten Verkaufsfällen. Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁷:

EFH/ZFH:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	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 Sachwert von rund 473.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 36 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 0,76 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 24 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁸.

DHH/RHH:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	Wohnfläche	107 m ²
Bodenrichtwertniveau	110 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	172 m ²
Grundstücksgröße	310 m ²	Baujahr (modifiziert)	1982
Standardstufe	2,3	Vorläufiger Sachwert	161.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von je rund 236.500 EUR für eine Doppelhaushälfte (gesamt 473.000 EUR) und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 36 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 0,87 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 13 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁹.

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 ein ländlich geprägtes Gemeindegebiet. Der Immobilienmarkt innerhalb in der Samtgemeinde Geestequelle, mit Oerel-Barchel und den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, muss am Wertermittlungsstichtag als Käufermarkt (das Angebot ist größer als die Nachfrage) eingestuft werden. Weiterhin ist ein Preiserückgang seit Mitte 2022 zu verzeichnen, der sich durch die aktuelle politische Debatte (Stichwort; „energetische Sanierung“ „Heizanlagen“) noch verstärken wird.

Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- ruhige Randlage
- Charakter eines Doppelhauses (zwei Doppelhaushälften)
- Flexible Nutzungsmöglichkeit (Selbstnutzung / Vermietung)

negativ:

- relativ kleines Grundstück für ein Doppelhaus
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen
- Marktsituation

Die vorgennannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,80** Marktanpassungsabschlag in Höhe von 20 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann. Dieser Ansatz liegt im unteren Bereich der mittleren Spanne der abgeleiteten Sachwertfaktoren (0,76 – 0,87).

¹⁷ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/einundzweifamilienwohnhäuser

¹⁸ wie vor

¹⁹ wie vor

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	472.975 EUR
x Sachwertfaktor	0,80
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	378.380 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 378.380 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudebereichs Haus-Nr. 4) berücksichtigt werden.

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 17 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Maßnahmen im Bereich des Gebäudeteils (Haus-Nr. 4) für die unterstellte einheitliche Restnutzungsdauer der Gebäudebereiche durchgeführt werden:

- energetische) Maßnahmen im Bereich der Außenwände
- Erneuerung der Fenster und Außentür/en
- Überholung/Erneuerung der technischen Installation
- Überholung der Heizungsanlage (Heizkörper, Leitungen)
- Decken-/Wand-/Boden-Belagsarbeiten/Innentüren (anteilig)

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund **70.000 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.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	378.380 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-70.000 EUR
= Sachwert gerundet	308.380 EUR 308.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 308.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Aufgrund der Grundstücks-/Gebäudegegebenheiten werden hierfür die Faktoren für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser und für Doppel-/Reihenhäuser herangezogen, die durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. aus der/den Kaufpreissammlung/en (552 bzw. 206 Kauffälle/) abgeleitet wurden. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 36 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1999) ergeben sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst vorläufige Vergleichsfaktoren von rund 1.876 bzw. 1.961 EUR/m² Wohnfläche.²⁰ Folgende Merkmale liegen diesen Vergleichsfaktoren zugrunde:

EFH/ZFH:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	bewertungsrelevantes Baujahr	1979
Wohnfläche	140 m ²	Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwertniveau	74 €/m ²		

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

Wohnfläche (236 m²)..... = 0,73 Grundstücksgröße (621 m²)..... = 0,94

Nach Anpassung des vorläufigen Vergleichsfaktors (1.876 EUR/m²) mit den Anpassungsfaktoren (Wohnfläche und Grundstücksgröße) ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor²¹ von rund 1.287 EUR/m².

DHH/RH:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	bewertungsrelevantes Baujahr	1979
Wohnfläche	107 m ²	Grundstücksgröße	350 m ²
Bodenrichtwertniveau	1980 €/m ²		

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

Wohnfläche (118 m²)..... = 0,97 Grundstücksgröße (310 m²)..... = 0,99

Hier wurde jeweils die Hälfte der Gesamtwohnfläche (236 m²) und der Gesamtgrundstücksgröße (621 m²) je Haushälfte angesetzt. Nach Anpassung des vorläufigen Vergleichsfaktors (1.961 EUR/m²) mit den Anpassungsfaktoren (Wohnfläche und Grundstücksgröße) ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor²² von rund 1.883 EUR/m².

Aufgrund der grundstücks- und objektbezogenen Merkmale des Bewertungsobjekts halte ich einen Ausgangswert in Höhe von rund 1.550 EUR/m² für angemessen, der wiederum im mittleren Bereich der Spanne der angepassten Vergleichsfaktoren (1.287 bis 1.883 EUR/m²) für Reihen-/Doppelhaushälften bzw. Ein-/Zweifamilienwohnhäuser liegt.

Mit dem vorläufigen Vergleichsfaktor in Höhe von rund 1.550 EUR/m² ergibt sich folgender indirekte Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

²⁰ [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser_und_Reihen-/Doppelhäuser_linear_interpolation_der_relevanten_Einflussfaktoren_\(Baujahr,_Bodenrichtwertniveau\)](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser_und_Reihen-/Doppelhäuser_linear_interpolation_der_relevanten_Einflussfaktoren_(Baujahr,_Bodenrichtwertniveau)).

²¹ 1.876 EUR/m² x 0,73 x 0,94 = 1.287 EUR/m²

²² 1.961 EUR/m² x 0,97 x 0,99 = 1.883 EUR/m²

=	Vorläufiger angepasster Vergleichsfaktor	1.550 EUR/m ²
x	Wohnfläche	236 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	365.800 EUR
x	Marktanpassung ²³	1,0
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	365.800 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-70.000 EUR
=	Vergleichswert (indirekt) gerundet	295.800 EUR 295.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 295.000 EUR und liegt rund 13.000 EUR ($\approx$ 4 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert (308.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich darin, da nicht für alle relevanten Einflussfaktoren (Gebäudekonzeption, Bauweise, besondere Bauteile, Zustand, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren keine Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen, diese teilweise aus einer Spanne der unterschiedlichen Gebäudekategorien (EFH/ZFH bzw. RH/DHH) abgeleitet wurden und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

²³ Eine zusätzliche Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten und den bereits berücksichtigten Grundstücks-/Objektbezogenen Gegebenheiten für nicht erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den Auskünften des Eigentümers während des Ortstermins bestanden am Wertermittlungsstichtag keine mietvertraglichen Vereinbarungen (Mietverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer und Familienmitglieder selbst genutzt.

b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb im Bereich des Bewertungsobjekts geführt.

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

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

e) 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.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) 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 seitens des Unterzeichners 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 „normales/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.²⁴

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 12.03.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 04.03.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²⁴ 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 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

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 Wohnhaus (Charakter eines Doppelhauses = zwei Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten auf Grundlage verschiedener Gebäudekategorien herangezogen. Diese wurden dem der Wertermittlung zu Grunde gelegten Gebäudealter einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Durchführung der erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen im Bereich des Gebäudeteils (Haus-Nr. 4) wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Diese Aufwendungen sind notwendig, um eine einheitliche Restnutzungsdauer, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Gebäudebereiche des Gebäudekomplexes zu erzielen.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (Charakter eines Doppelhauses = zwei Doppelhaushälften) und einem Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) - gelegen in der Straße „Am Sportplatz“ 4 und 4a in 27432 Oerel-Barchel - zum Wertermittlungstichtag 24. April 2024 mit rund

308.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 29. April 2024

