

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt:** Landwirtschaftliche Hofstelle bebaut mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallung, Unterstände, etc.), Garagen sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland, etc.)

**Adresse:** Augustendorf 30  
27442 Gnarrenburg/Augustendorf

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Bremervörde  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 11 K 9/24

**Auftrags-Nr.:** 25/045

**Tag der Gutachtenerstellung:** 24. Juli 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 24. Juni 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 466.000 EUR

Wohn-/Wirtschaftsgebäude



Stallgebäude/Scheune



Unterstand



Landwirtschaftsfläche



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
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
<b>3 Wertrelevante Merkmale</b> .....	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen.....	16
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	16
3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung .....	23
3.4 Beurteilung .....	33
<b>4 Wertermittlung</b> .....	<b>34</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	34
4.2 Sachwertermittlung .....	35
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	36
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor .....	40
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	42
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	43
4.2.5 Bodenwert .....	43
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	47
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung) .....	47
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	48
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	48
4.2.10 Sachwert .....	49
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	50
<b>5 Fragen des Gerichts</b> .....	<b>52</b>
<b>6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)</b> .....	<b>53</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 55 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Landwirtschaftliche Hofstelle bebaut mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallung, Unterstände, etc.), Garagen sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland, etc.)
Lage	Augustendorf 30, 27442 Gnarrenburg/Augustendorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 9/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	24. Juni 2025
Abschluss der Recherchen	22. Juli 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Wohn-/Wirtschaftsgebäude Landwirtschaftsgebäude
Entwicklungsstufe des Grundstücks	Baureifes Land Landwirtschaftsflächen
Ursprüngliche Baujahre Wohn-/Wirtschaftsgebäude Landwirtschaftsgebäude	um 1890 (Annahme) 1950 bis 1967
Restnutzungsdauer der Gebäude / baulichen Anlagen	70 Jahre/ 21 Jahre
Wohn-/Nutzfläche Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Wohn-/Nutzfläche) Sonstige relevante Gebäude (Nutzflächen)	204 m <sup>2</sup> / 179 m <sup>2</sup> 127 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche/n Wohn-/Wirtschaftsgebäude Sonstige relevante Gebäude	744 m <sup>2</sup> 142 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	ausreichend
Grundstücksgröße	156.878 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Sachwert der baulichen Anlagen (gesamt)	152.932 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.000 EUR
Bodenwert (bebauter Bereich - Hofstelle)	154.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	328.932 EUR
Sachwertfaktor	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.592 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale- boG (gesamt)	187.000 EUR
Sachwert	rund 466.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Indirekter Vergleichswert	rund 459.000 EUR

<b>Verkehrswert/Marktwert</b>	<b>rund 466.000 EUR</b>
-------------------------------	-------------------------

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

<b>lfd.-Nr. 7 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht)	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 8 – Anteilrecht</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 9 – Rückauflassungsvormerkung</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 10 – Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>

## **2 Allgemeines**

### **2.1 Bewertungsobjekt**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Landwirtschaftsfläche, gelegen in der Straße „Augustendorf“ 30 in 27442 Gnarrenburg/Augustendorf. Ein Teilbereich des Grundstücks ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Stallgebäude Unterstände, Garagen) bebaut. Bei dem anderen Grundstücksbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, etc.). Die Größe des Grundstücks (Flurstücks) beträgt insgesamt 156.878 m<sup>2</sup>.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Teilkeller, Erd- und teilweise ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1890 (Annahme) errichtet und im Laufe der Zeit (1961) erweitert bzw. umgebaut. Die landwirtschaftlichen Gebäude (Stallungen, Unterstände, Garagen) wurden überwiegend im Zeitraum 1958 bis 1967, teilweise zu einem früheren Zeitpunkt, errichtet. Am Wertermittlungstichtag wurde noch ein landwirtschaftlicher Betrieb (neben Erwerb) durch die Eigentümer betrieben.

### **2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt**

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	11 K 9/24
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 05. Mai 2025
<b>Auftragsumfang / Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind.</li><li>• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG.</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.</li><li>• Art und Umfang von Maschinen und Betriebseinrichtungen.</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht.</li><li>• Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorhanden ist.</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Altlasterkataster und Baulastenverzeichnis vorhanden sind.</li></ul>

### **2.3 Bewertungsrelevante Stichtage**

#### **Ortsbesichtigung**

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 24. Juni 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Eigentümer (Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen**

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 22. Juli 2025 abgeschlossen.

#### **Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz**

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

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde            - Grundbuch von Augustendorf            - Blatt: 183

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

**Bestandsverzeichnis**                    Lfd.-Nr. ....2  
Gemarkung .....Augustendorf  
Flur .....2  
Flurstück/e- Nr. ....72/2  
Wirtschaftsart .....Gebäude-/Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
Lage .....Augustendorf 30  
Größe ..... 156.878 m<sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup>    lfd.-Nr. 7    beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)  
lfd.-Nr. 8    Altenteil  
lfd.-Nr. 9    bedingte Eigentumsvormerkung (Rückauflassung)  
lfd.-Nr. 10   Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 9/24)

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

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 22.01.2025
- Eintragungsbewilligungen (Abt. II des Grundbuchs)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 12.05.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. (14.05.2025)
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (22.07.2025)
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. (12.05.2025)
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Gnarrenburg in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten (22.05.2025)
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

### Hinweis:

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

<sup>1</sup> vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 13

## 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)<sup>2</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. 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; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- 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
- Köhne, Manfred; Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Eugen Ulmer KG 2007
- Fischer/Biederbeck; Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis-Verlag Köln / HLBS-Verlag 2019

## Urheberrechtsschutz

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

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

---

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

## 3 Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1.1 Lage

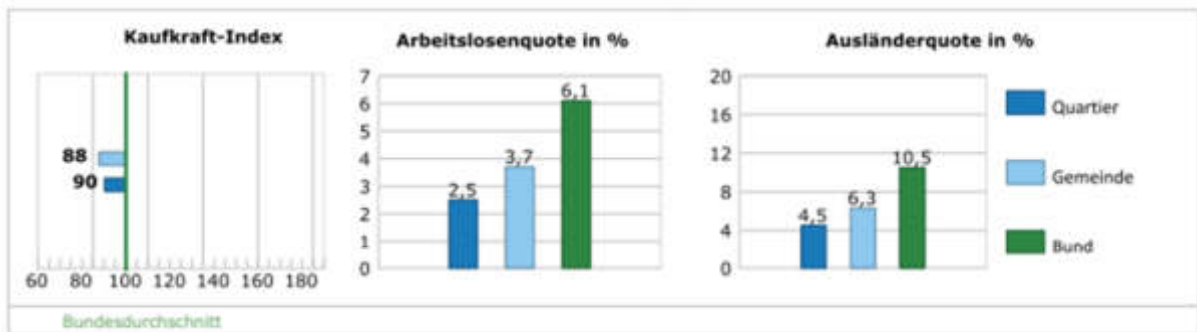
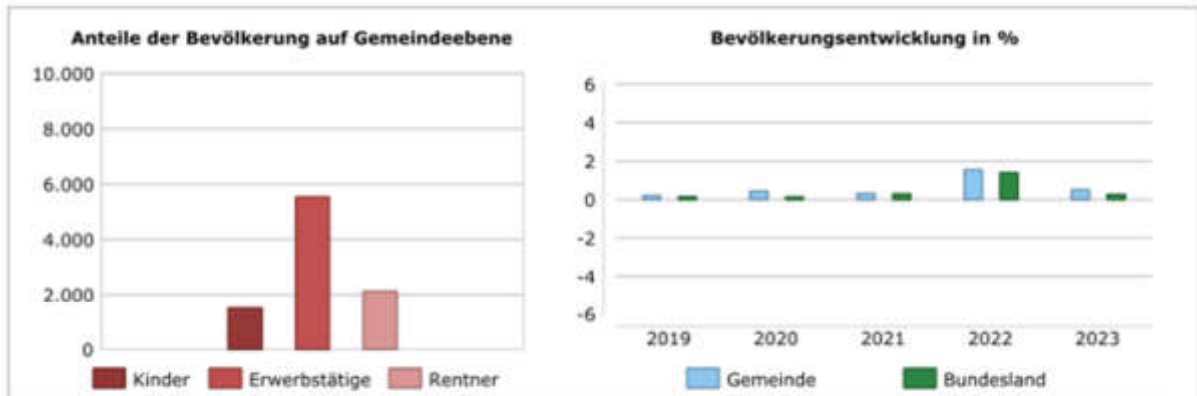
#### Makrolage

##### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Rotenburg (Wümme)	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (120,5 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bremervörde, Stadt (14,9 km)	

##### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.157	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.064
Haushalte (Gemeinde)	4.150	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.719



##### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



#### Entfernungen

- Hamburg- Zentrum.....rund 104 km
  - Bremen.....rund 53 km
  - Rotenburg/W.....rund 47 km
  - Bremervörde.....rund 16 km
  - Gnarrenburg.....rund 8 km
- } Verkehrswege

## Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Eisdorf (23,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Gnarrenburg Nord (4,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Bremen Nordeingang (37,4 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (41,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Augustendorf, Brücke (0,3 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(8,3 km)
Zahnarzt	(12,4 km)
Krankenhaus	(10,8 km)
Apothek	(5,3 km)
LEH Discounter	(5,1 km)
EKZ	(33,7 km)
Kindergarten	(3,6 km)
Grundschule	(5,1 km)
Realschule	(26,1 km)
Hauptschule	(11,5 km)
Gesamtschule	(14,9 km)
Gymnasium	(11,7 km)
Hochschule	(38,1 km)
DB Bahnhof	(4,9 km)
Flughafen	(41,5 km)
DB Bahnhof ICE	(37,4 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

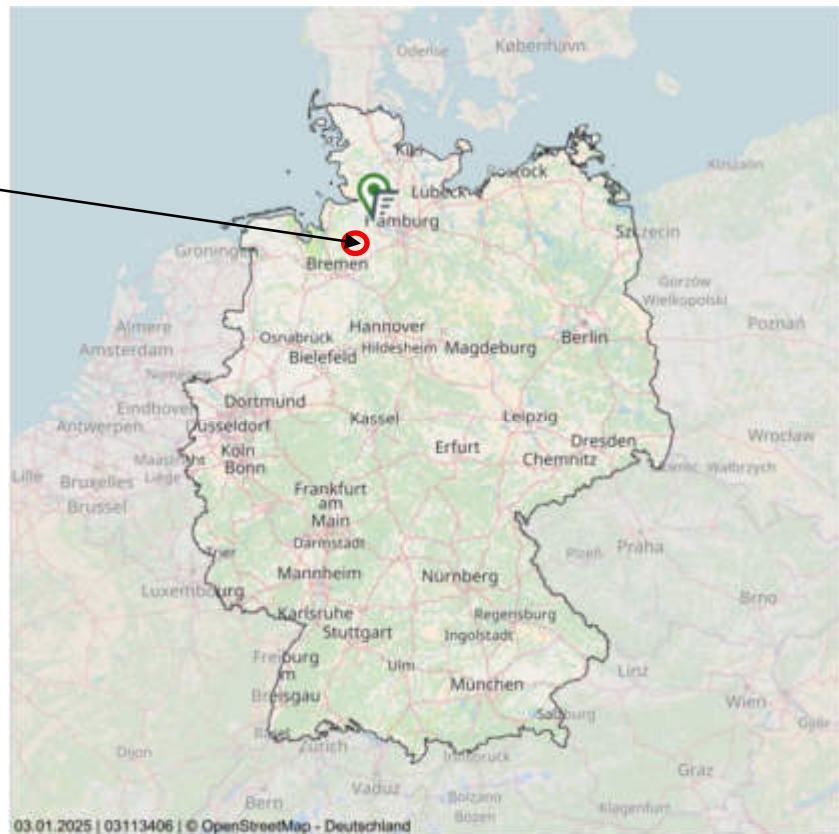


## Allgemeines zur Gemeinde Gnarrenburg

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

## Großräumiger Übersichtsplan

Gnarrenburg/Augustendorf



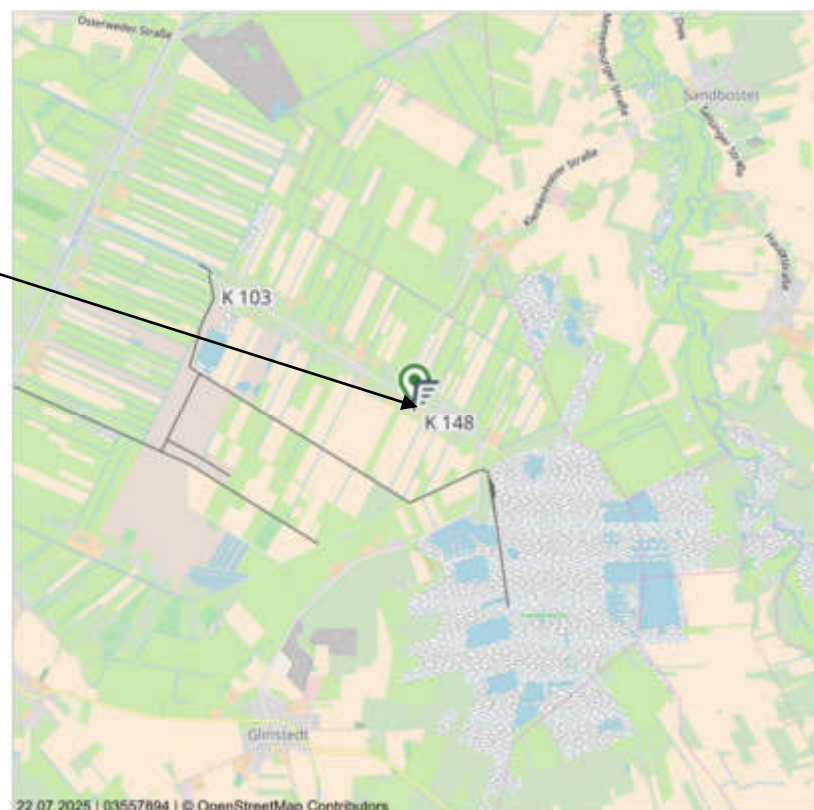
© on-geo 2025

## Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Augustendorf“, innerhalb des ländlich geprägten Gnarrenburger Gemeindeteils Augustendorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen und landwirtschaftlichem Flächen geprägt. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Gnarrenburg beträgt rund 8 Kilometer.

## Örtlicher Übersichtsplan

Augustendorf 30  
Gnarrenburg/Augustendorf



© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich ausreichend Kfz-Abstellmöglichkeiten (Garagen, Unterstände, Freiplätze). Im öffentlichen Straßenraum („Augustendorf“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

### **Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Gnarrenburg (8 km) und weitläufiger in Bremervörde (16 km), Osterholz-Scharmbeck (33 km) bzw. Zeven (22 km) vorhanden.

### **Immissionen**

Bei der Straße „Augustendorf“ handelt es sich um eine ländliche Kreisstraße (K 103) mit einer geringen Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Gemischte Umgebungsbebauung (Wohnen, Hofstellen, Landwirtschaftsflächen)
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

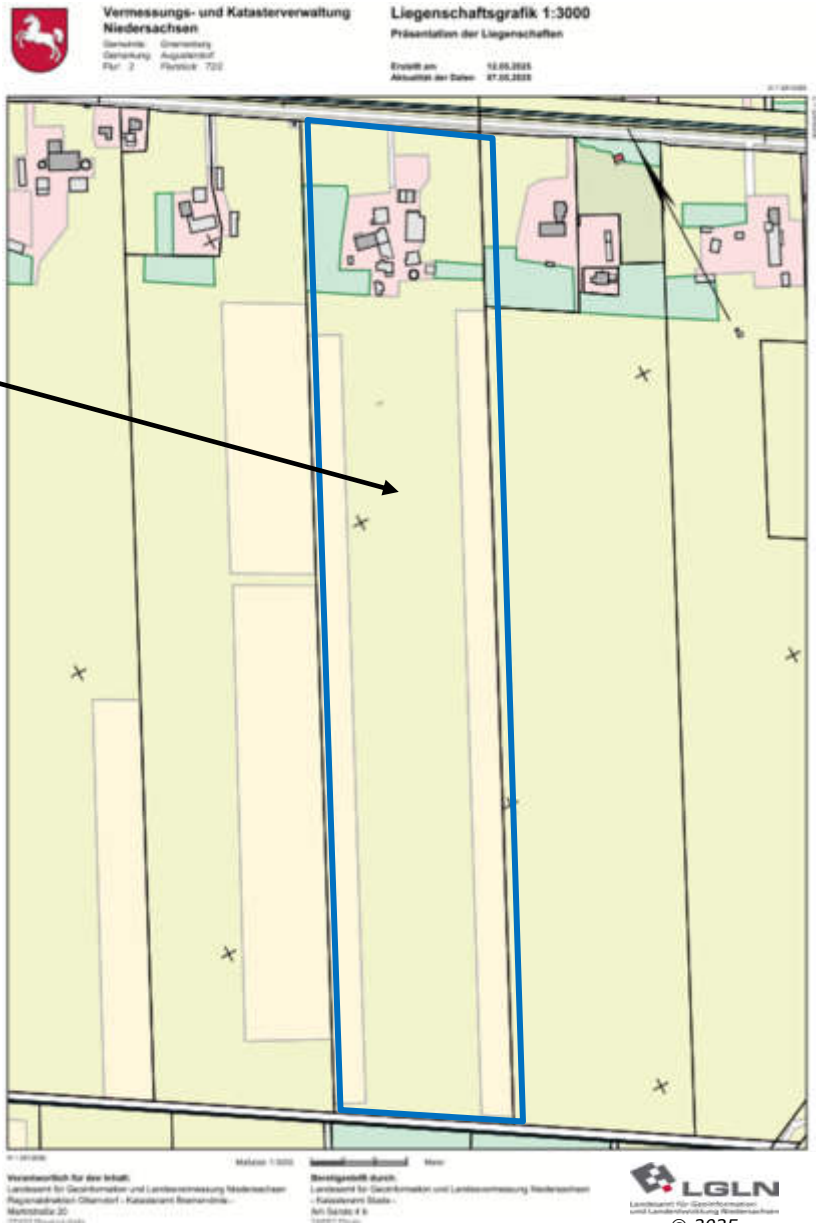
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

### 3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

#### Liegenschaftskarte

— Bewertungsjahr  
 Augustendorf 30

Flurstück 72/2



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung,)

<b>Grundstücksgröße/n</b>	156.878 m <sup>2</sup> (Flurstück 72/2)
<b>Zuschnitt</b>	regelmäßig (rechtwinklig)
<b>Topographie</b>	eben, vom Straßenbereich aus leicht ansteigend

#### 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 14.05.2025, bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit (moorig), ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

### Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet<sup>3</sup>.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdrutsch, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgesetzt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

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

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

- Nr. 1309/57 vom 27.02.1958 – Anbau eines Schweinestalls
- Nr. 60/21 280 vom 28.03.1961 – Verlängerung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes
- Nr. 671-36 320 vom 26.04.1967 – Neubau einer Garage

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und für die übrigen Gebäude/baulichen Anlagen (Unterstände, Stallungen, etc.) befinden sich nicht in der Bauakte. Gemäß der Auskunft der Eigentümer und den während des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen kann das ursprüngliche Baujahr mit um 1890 angenommen werden.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, etc.) den bauplanungs- und/oder den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, auch wenn nur sehr eingeschränkt Unterlagen für die vorhandenen Gebäude bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Rotenburg/W. vorhanden sind.

### Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 12.05.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekt **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

### Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

### Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Gemeinde Gnarrenburg vom 22.05.2025 sind/waren am Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Ob zum Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht abschließend festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich u. a. um:

- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

## Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.01.2025 insgesamt 4 Eintragungen vorhanden. Dabei handelt es sich um:

- Lfd.-Nr. 7 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer Schmutzwasserkanalisationsleitung (Abwasserdruckrohrleitung), eines Steuerkabels, Revisionschachts, Pumpenschachts (Hauskontrollschacht) einschließlich der Zuleitung zur Hauptrasse, eines Schaltschranks mit erforderlicher Stromversorgung sowie einer Druckrohrbelüftungsanlage, verbunden mit einer Baubeschränkung – für die Gemeinde Gnarrenburg. (Bewilligung vom 20.04.1995)
- Lfd.-Nr. 8 Altenteil für eine berechtigte Person (männlich), Bewilligung vom 11.12.1995.
- Lfd.-Nr. 9 Rückauffassungsvormerkung
- Lfd.-Nr. 10 Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 9/24) vom 22.01.2025

**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.<sup>4</sup>**

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 Berechtigten. 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.“<sup>5</sup>*

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Lasten/Beschränkungen keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies u.

a. aus den folgenden Gründen:

- Die unter der lfd.-Nr. 7 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dient für die Beseitigung/Ableitung des Schmutzwassers des Bewertungsobjekts. Somit handelt es sich um eine Versorgungsleitung des Bewertungsobjekts. Der Verlauf der Leitung schränkt die Bebauung nicht ein.
- Der Berechtigte des unter der lfd.Nr.8 eingetragenen Altteilrechts ist bereits vor rund 10 Jahren verstorben, sodass dieses Recht / die Belastung erloschen ist, keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfaltet und auf Antrag gelöscht werden kann.
- Die Rückauffassungsvormerkung (lfd.-Nr. 9) steht im Zusammenhang mit dem Altenteilrecht (lfd.-Nr. 8). Da dieses Recht erloschen ist, ist auch die Eintragung (lfd.-Nr. 9) nicht relevant.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd.-Nr. 10) entfaltet generell keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert eines Bewertungsobjekts.

## Erschließung

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

<sup>4</sup> vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

<sup>5</sup> Wie Fußnote 4

## Entwicklungsstufe/n und Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag wie folgt klassifiziert werden:

Teilbereich	Baureifes Land <sup>6</sup> (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Teilbereich	Fläche der Land-/Forstwirtschaft <sup>7</sup> (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)

## 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 bei dem relevanten Wohn-/Wirtschaftsgebäude um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1890 (Annahme) errichtet und im Laufe der Zeit erweitert und teilweise modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude bzw. dem Wohnteil des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand, durchaus Maßnahmen erforderlich sein können, 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 höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

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

---

<sup>6</sup> Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

<sup>7</sup> Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften der Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung war am Wertermittlungstichtag noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude erstellt worden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie G/H der energetischen Skala innerhalb eines Energieausweise (GEG)) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>8</sup>

### **Miet-/Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestand am Wertermittlungstichtag für einen Teilbereich (rückwärtige landwirtschaftliche Flächen) eine pachtvertragliche Vereinbarung (Pachtvertrag). Dieser Pachtvertrag läuft für den Zeitraum 2017-2027. Die monatliche Pacht beträgt 341 EUR, somit rund 4.092 EUR/Jahr. Hierbei handelt es sich um mündliche Auskünfte des Eigentümers. Die schriftliche Ausfertigung des Pachtvertrages konnte mir nicht vorgelegt werden. Die Hofstelle und der vordere Grundstücksbereich wurden durch die Eigentümer selbst genutzt.

### **Nachbarrechte**

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

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

---

<sup>8</sup> 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, von Auskünften der während des Ortstermins anwesenden Person/en, von Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen in Bezug auf die nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde/konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

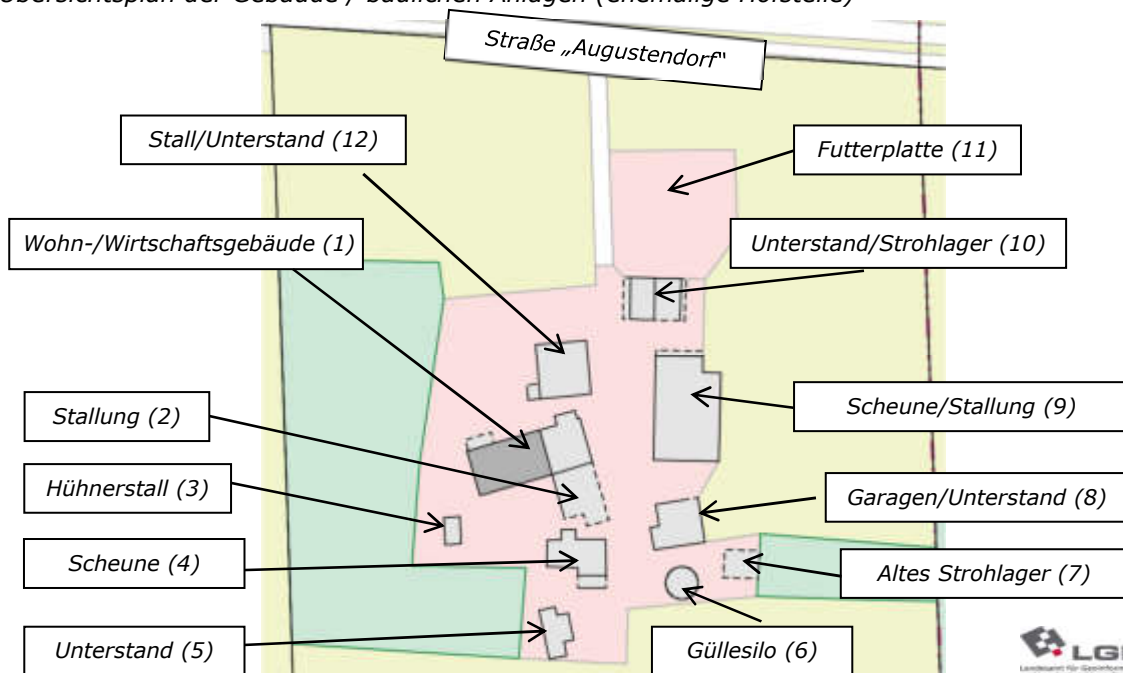
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

##### Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Flurstücke/Gebäude) und die Innenbereiche der Gebäude, soweit möglich, vollständig besichtigt.

Übersichtsplan der Gebäude / baulichen Anlagen (ehemalige Hofstelle)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Wohn-/Wirtschaftsgebäude (1)**

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1890 ursprüngliches Baujahr (Annahme)</li> <li>• 1961 Umbau/Erweiterungsmaßnahmen</li> </ul>
Wohneinheit/en Wirtschaftsbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• 1 Stück - Stallung (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss/Dachboden)</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Teilkeller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• Massiv- oder Holzständerbauweise (ehemaliges „Niedersächsisches Zweiständerhaus“)</li> <li>• Fundamente/Sohle aus Beton/Mauerwerk (entsprechend den Baujahren)</li> <li>• ein-/zweischaliges Außenmauerwerk (Innenschale / Luftschicht, Verblendmauerwerk oder Eternit-Plattenverkleidung)</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion, Holzständerkonstruktion</li> <li>• Geschossdecken in Massiv- (TK/EG) oder Holzbalkenkonstruktion (EG/DG) mit Unterschulung, Verkleidung und teilweise Dämmung (Wohnbereich)</li> <li>• Sattel-/Spitzdachkonstruktion in Holzbalkenausführung und Wellprofilplatteneindeckung, Schleppdachgaube, Dachentwässerung in Kunststoffausführung</li> <li>• gemauerter Schornsteinzug</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Wirtschaftsbereich mit Roh-Belag</li> <li>• in den sanitären Bereichen (Bad/WC), Küche gefliest</li> </ul>
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TK: Rohdecke</li> <li>• EG: tapeziert/gestrichen oder mit Paneel-Verkleidung Wirtschaftsteil - sichtbare Balkenkonstruktion</li> <li>• DG: Wohnteil: tapeziert/gestrichen oder mit Paneel-Verkleidung Wirtschaftsteil: nicht ausgebaut</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TK Roh-Belag</li> <li>• EG: Fliesen-, Laminat-, Textil-, Holzdielen- oder Betonwerkstein-Belag Wirtschaftsteil: Rohfußboden (Pflasterung)</li> <li>• DG: Wohnteil: Fliesen-, Textil- oder Laminat-Belag Wirtschaftsteil: nicht ausgebaut</li> </ul>
Innentreppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TK/EG offen Holz-(Not)Treppe</li> <li>• EG/DG gerade, offene Treppe mit Holzstufen</li> </ul>
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• überwiegend in Holzrahmenkonstruktion mit Einscheibenverglasung (1961), teilweise Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung - 1995 (ein- oder zweiflügelig)</li> <li>• im Teilkeller, Wirtschaftsteil, teilweise Betonrahmen mit Einscheibenverglasung</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einflügelige Gebäudeeingangs-/Nebeneingangstürentür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas-/Profulfüllungen</li> <li>• im Wirtschafts-/Stallbereich Schiebetor oder einflügelige Außentür</li> <li>• furnierte oder gestrichene/profiliertere Innentüren mit Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: Stand-WC mit Spülkasten, Badewanne, Waschbecken</li> <li>• DG: wandhängendes WC, Viertel-Kreis-Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken</li> </ul>
Technik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2004 erneuert)</li> <li>• Festbrennstoffofen (Holz) im Küchenbereich</li> <li>• Platten-/Flach- oder Radiatoren-Heizkörper</li> <li>• Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Elektrizität mit Absicherungen, Telefon, etc.)</li> <li>• Küchenmöbel mit elektrischen Geräten</li> <li>• SAT-TV-Empfangsanlage</li> <li>• Stalleinrichtung (Abtrennungen) im Wirtschaftsbereich</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung, Zufahrt, Kfz-Stellplätze und Hofbereich mit Verbund-Pflasterung</li> <li>• Einfriedung mit Weide-Zaun oder offen</li> <li>• Baum- und Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasen- /Grünlandfläche</li> <li>• Wintergartenähnlicher Anbau im Eingangsbereich in Holzständerkonstruktion</li> </ul>

**Hinweis zu den nachfolgenden Fotodokumentationen:**

Innenaufnahmen der Gebäude können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung durch die Eigentümer erteilt wurde.

**Fotodokumentation** (Außenbereich)

Vorderansicht (Stall-/Wirtschaftsteil)



rückwärtige Ansicht (Wohnbereich)



Seitliche Ansicht (Wohnbereich)



Zugang (Wohnbereich)



Dach-Wohnbereich



Wirtschaftsteil seitlich



Zuwegung/Zufahrt vom/zum öffentlichen Bereich



Grundstücksbereich (westlich) Wohnbereich



Zufahrt zum Bewertungsobjekt



Öffentlicher Straßenbereich („Augustendorf“)



**Landwirtschaftliche Gebäude**

Art/Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stallung (2) - ursprüngliches Baujahr unbekannt</li> <li>• Hühnerstall (3) - ursprüngliches Baujahr unbekannt</li> <li>• Scheune (4) - ursprüngliches Baujahr unbekannt</li> <li>• Unterstand (5) - ursprüngliches Baujahr unbekannt</li> <li>• Güllesilo (6) - ursprüngliches Baujahr 1990</li> <li>• Altes Strohlager (7) - ursprüngliches Baujahr unbekannt</li> <li>• Garage/Unterstand (8) - ursprüngliches Baujahr 1967</li> <li>• Scheune/Stallung (9) - ursprüngliches Baujahr unbekannt/Anbau 1958</li> <li>• Unterstand/Strohlager (10) - ursprüngliches Baujahr unbekannt /vor 1958</li> <li>• Stall/Unterstand (12) - ursprüngliches Baujahr unbekannt/ vor 1958</li> </ul>
Baukonstruktionen/ Ausstattungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Stallung</u> (2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzständerkonstruktion</li> <li>- Betonsohle oder Pflasterung</li> <li>- Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung in Kunststoff- oder Stahl-/Zinkausführung</li> <li>- Auswände mit Holz- oder Profilverkleidung (Wellprofilplatten)</li> <li>- technische Installation: Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystem, oder Holz</li> </ul> </li> <li>• <u>Hühnerstall</u> (3) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingeschossige Massivbauweise, Fassade mit Sicht-/Verblendmauerwerk</li> <li>- Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> <li>- Fenster/Tür mit Holzverschalung</li> </ul> </li> <li>• <u>Scheune</u> (4) - abgängig <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massiv-/Fachwerkbauweise</li> <li>- Außen-/Umfassungswände mit Holzbalken-/Mauerwerk, Fassade (Sichtmauerwerk)</li> <li>- Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung, Anbau in Holzständerkonstruktion mit Pultdachausführung</li> <li>- Decke/Zwischenboden in Holzbalkenausführung</li> </ul> </li> <li>• <u>Unterstand</u> (5) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzständerkonstruktion</li> <li>- Außenwände mit Holz-Profilverkleidung</li> <li>- Sattel- oder Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> </ul> </li> <li>• <u>Güllesilo</u> (6) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Metallausführung (Sohle, Wände in Fertigteile) mit Beschichtung</li> <li>- Pumpanlage</li> <li>- Volumen: 260 m<sup>3</sup></li> </ul> </li> <li>• <u>Altes Strohlager</u> (7) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzständerkonstruktion</li> <li>- Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> </ul> </li> <li>• <u>Garage/Unterstand</u> (8) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massivbauweise (Garage) Holzständerbauweise (Anbau)</li> <li>- Außenwände mit Verblendmauerwerk (Garage) und Holzprofil-Verkleidung</li> <li>- Satteldachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> <li>- Metallschwingtore (2 x Garage)</li> </ul> </li> <li>• <u>Scheune/Stallung</u> (9) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massivbauweise (Stallung), Holzständer-/Fachwerkbauweise (Anbau/Unterstand)</li> <li>- Außenwände mit Verblendmauerwerk (Stallung) und Holzprofil-Verkleidung oder Fachwerkbauweise (Anbau/Unterstand)</li> <li>- Zwischendecke/n in Holzbalkenkonstruktion</li> <li>- Sattel- oder Pultdachkonstruktionen mit Wellprofilplatteneindeckung</li> <li>- Holzschiebetore</li> <li>- technische Installation: Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystem, oder Holz</li> </ul> </li> <li>• <u>Unterstand/Strohlager</u> (10) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holzständerkonstruktion</li> <li>- Außenwände mit Holz-Profilverkleidung</li> <li>- Sattel- oder Pultdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> </ul> </li> <li>• <u>Futterplatte</u> (11) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beton-Spaltplatten (wasserdurchlässig)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Stall/Unterstand</u> (12)<ul style="list-style-type: none"><li>- Holzständerbauweise</li><li>- Außenwände mit Holzprofil-Verkleidung</li><li>- Sattel- oder Pultdachkonstruktionen mit Wellprofilplatteneindeckung</li><li>- Holzschwinger, einflügelige Holz-Klappen-Türen</li><li>- technische Installation: Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystem, oder Holz</li></ul></li></ul>
--	---

Stallung (2)



Stallung (2) rückwärtige Ansicht



Hühnerstall (3)



Scheune (4)



Unterstand (5)



Güllesilo (6)



Garage (8)



Scheune/Stallung (9)





### Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Die Gebäude / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftliche Gebäude, etc.) befanden sich am Wertermittlungsstichtag insgesamt in einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand. Der Wohngebäudeteil entsprach in Bezug auf den Zustand und die Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um (nicht abschließend):

- Die Dacheindeckung muss überprüft und teilweise ausgebessert werden
- Die Außentüren/Fenster müssen teilweise erneuert werden
- Die komplette technische Installation muss überprüft / erneuert werden
- Die sanitären Bereiche müssen teilweise erneuert/überarbeitet werden
- Im Innenbereich sind teilweise Maßnahmen an den Wand-, Decken- und Fußboden-Belägen erforderlich.

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

### Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen

Potentielle Käufer des Bewertungsobjekts würden bei einer vernünftigen Handlungsweise die im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchführen bzw. abschließen. Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung teilweise mit einer grundlegenden Modernisierung/Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzung- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung/Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 (gehobene Ausstattung) EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>9</sup> angesetzt werden. Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards, der Gebäudestruktur, etc. halte ich im vorliegenden Fall einen Ausgangswert in Höhe von rund 350 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei der Durchführung der Maßnahmen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudeteils mit rund 21 Jahren<sup>10</sup> angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungsstichtag indexiert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein Ausgangswert in Höhe von rund 637 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche am Wertermittlungsstichtag ergibt.<sup>11</sup>

Die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **130.000 EUR**<sup>12</sup> geschätzt (Wohnfläche rund 204 m<sup>2</sup> x 637 EUR/m<sup>2</sup>), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Überprüfung der Dacheindeckung ..... 10.000 EUR
2. Austausch/Überarbeitung der Fenster/Eingangstüren..... 30.000 EUR
3. Überarbeitung der technischen Installation..... 45.000 EUR
4. Erneuerung der sanitären Anlagen ..... 15.000 EUR
5. Anteilige Neugestaltungsmaßnahmen (Wände, Böden, Decken) ..... 30.000 EUR

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d. h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend für eine weitere zukünftige Nutzung erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden.

#### Landwirtschaftliche Gebäude, etc.

Die landwirtschaftlichen Bereiche/Gebäude befinden sich ebenfalls überwiegend in einem zurückgehaltenen Zustand, teilweise sind diese von den Konzeptionen aus den Ursprungsbaujahren und somit bereits über 60 bis 70 Jahre alt. Aus diesem Grund werden die überwiegende Anzahl der Gebäude / baulichen Anlagen (Ausnahmen bilden hier der Wirtschaftsbereich (Stallung) des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und die Garage/Unterstand (8)) in der vorliegenden Wertermittlung wertneutralgestellt, d. h., es werden keine Aufwendungen/Kosten für die Beseitigung der Rückstände angesetzt, demgegenüber werden auch keine Werte bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **Wichtiger Hinweis zu den Räumungskosten!!!**

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück) bei einem Zuschlag in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird d. h., dass die sich in den Gebäuden / auf dem Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände/Materialien, etc. noch entsorgt/geräumt werden.

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn-Nr. 157 ff – die Spanne bezieht sich auf Auswertungen des Jahres 2013

<sup>10</sup> Vgl. Kapitel 4.2.2, Seite 40 ff

<sup>11</sup> 350 EUR/m<sup>2</sup> x 135,2/74,4 (1,817) = 637 EUR/m<sup>2</sup>

<sup>12</sup> Diese Kosten entsprechen rund 29 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = 447.668 EUR) des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die wertrelevante Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit rund 21 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Restnutzungsdauer erfahren, an denen keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen (können).

### 3.3.2 Flächenangaben/Gebäudeaufteilung

#### Vorbemerkung

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

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, teilweise an die örtlichen Gegebenheiten angepasst oder durch den Unterzeichner angefertigt 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 wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

#### Wohn-/Wirtschaftsgebäude (1)

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Teilkeller	• Kellerraum		rund 11 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	15,57 m <sup>2</sup>	} rund 149 m <sup>2</sup>
	• Zimmer	15,57 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	15,66 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	14,74 m <sup>2</sup>	
	• Abstellraum	6,91 m <sup>2</sup>	
	• Küche	19,74 m <sup>2</sup>	
	• Diele	26,71 m <sup>2</sup>	
	• HWR	18,55 m <sup>2</sup>	
	• Vorraum	4,75 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC	5,84 m <sup>2</sup>	
	• WC	3,11 m <sup>2</sup>	
	• Flur	2,26 m <sup>3</sup>	
	• Stallbereich		rund 168 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	• Schlafzimmer	17,81 m <sup>2</sup>	} rund 55 m <sup>2</sup>
	• Zimmer	17,51 m <sup>2</sup>	
	• Abstellraum	4,75 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC	3,01 m <sup>2</sup>	
	• Flur	11,94 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>rund 204 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Nutzfläche gesamt</b>		-	<b>rund 179 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 204 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche rund 179 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss wurden die Flächen mit einer lichten Höhe von unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt.

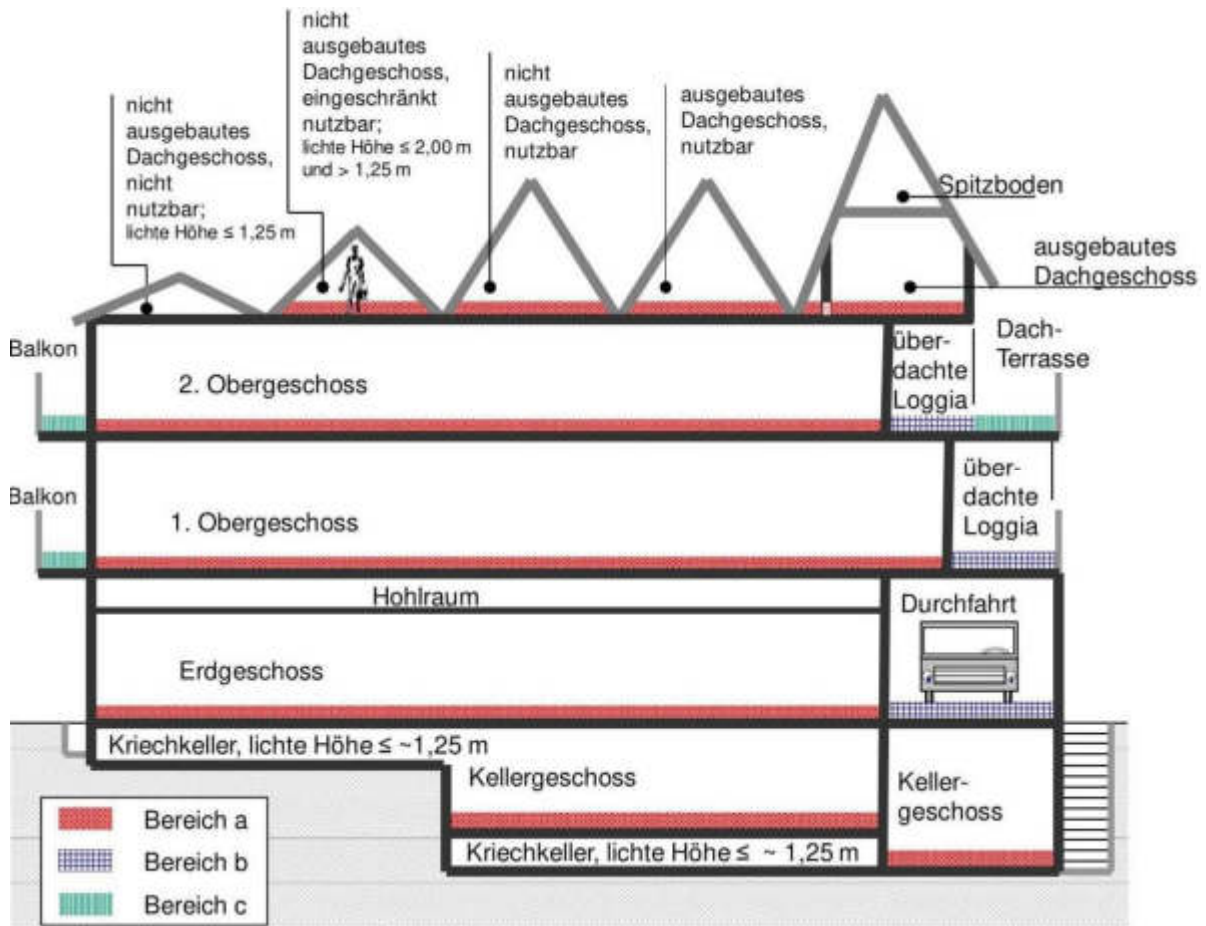
Der wintergartenähnliche Anbau (Eingangsbereich) wurde nicht bei der Wohnflächenermittlung berücksichtigt. Aufgrund der Zugänglich- und Nutzbarkeit wurde Bereich über dem Erdgeschoss im Wirtschaftsteil nicht als Nutzfläche berücksichtigt.

## Brutto-Grundfläche (BGF)

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

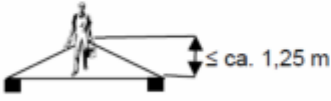
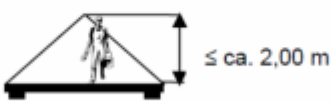

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals Sachwert-Richtlinie) auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:<sup>13</sup>

<sup>13</sup> 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.

<b>Dachgeschoss</b>		
 $\leq$ ca. 1,25 m	 $\leq$ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
<b>Einordnung in</b>		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausge- bautem bzw. mit ausgebau- tem Dachgeschoss
<b>Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene</b>		
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 Wohn-/Wirtschaftsgebäudes wurde anhand der Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Teilkeller	ca.	14 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	372 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	372 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>758 m<sup>2</sup></b>

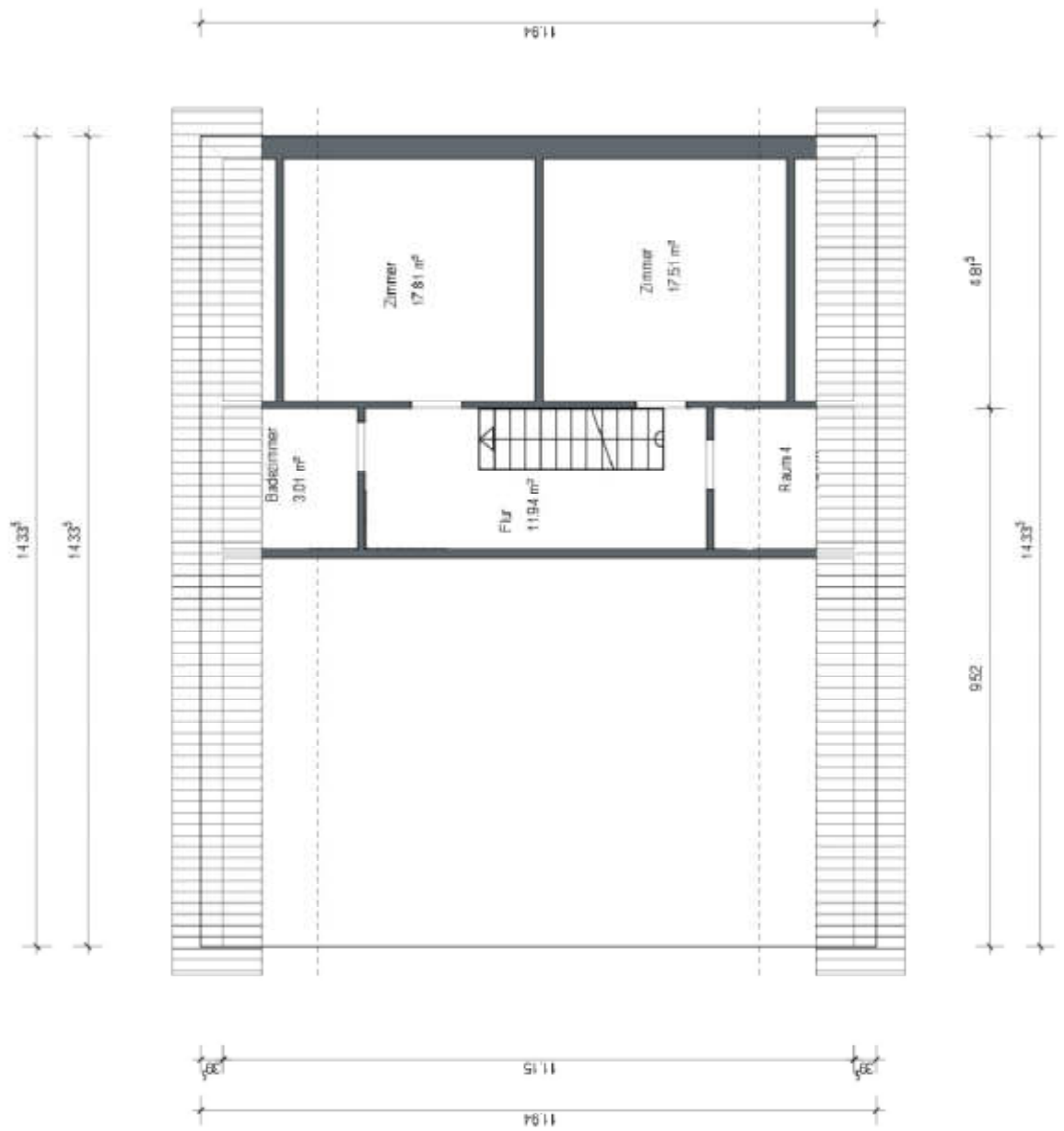
Die Brutto-Grundfläche des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes beträgt insgesamt rund 758 m<sup>2</sup>.

**Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:**

- Der Dachraum (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Gaube und der wintergartenähnliche Anbau (Eingangsbereich) berücksichtigt werden.

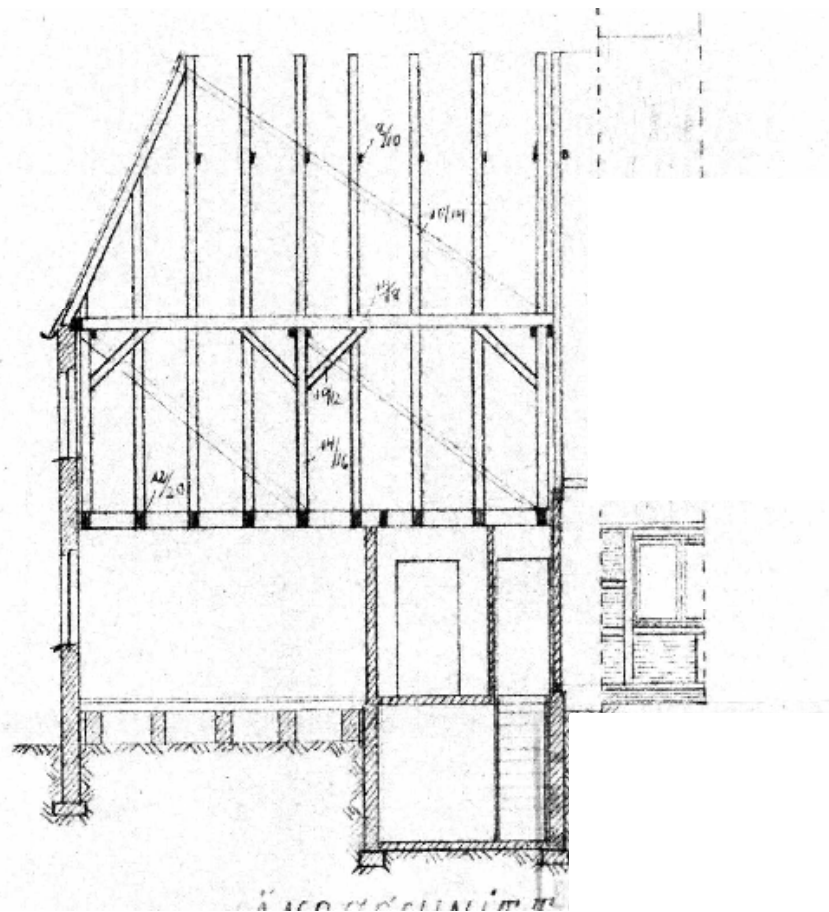
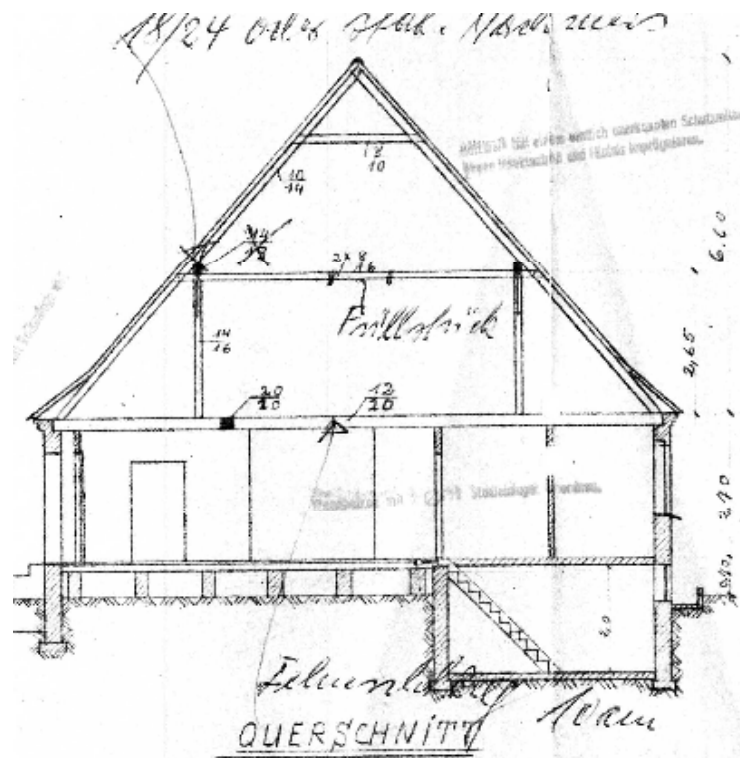


Grundriss Dachgeschoss (Auszug Wohnbereich)



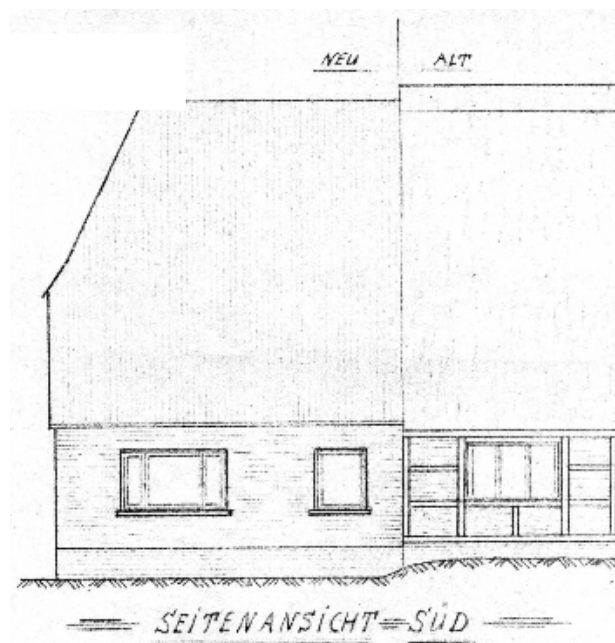
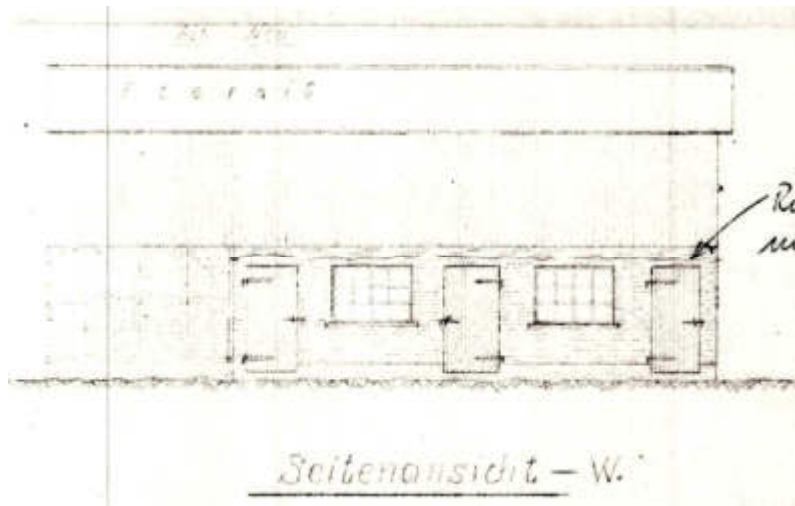
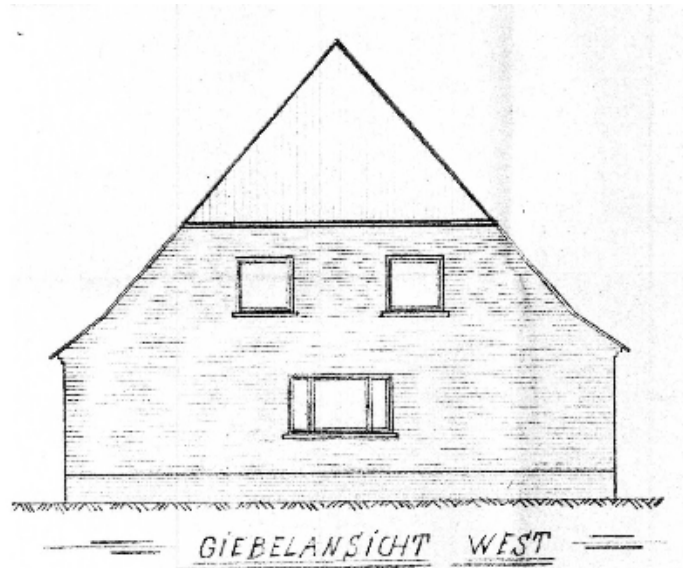
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitte



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Ansichten (Auszüge)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

**Stallung (2)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Stallbereich	rund 136 m <sup>2</sup>	rund 151 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 136 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 151 m<sup>2</sup></b>

**Hühnerstall (3)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Stallbereich	rund 25 m <sup>2</sup>	rund 30 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 25 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 30 m<sup>2</sup></b>

**Scheune (4)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Lagerfläche	rund 135 m <sup>2</sup>	rund 159 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	• Lagerfläche	rund 94 m <sup>2</sup>	rund 125 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 229 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 284 m<sup>2</sup></b>

**Unterstand (5)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Lager-/Abstellfläche	rund 70 m <sup>2</sup>	rund 77 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 70 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 77 m<sup>2</sup></b>

**Güllesilo (6)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

	<b>Inhalt</b>	<b>rund 260 m<sup>3</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 55 m<sup>2</sup></b>

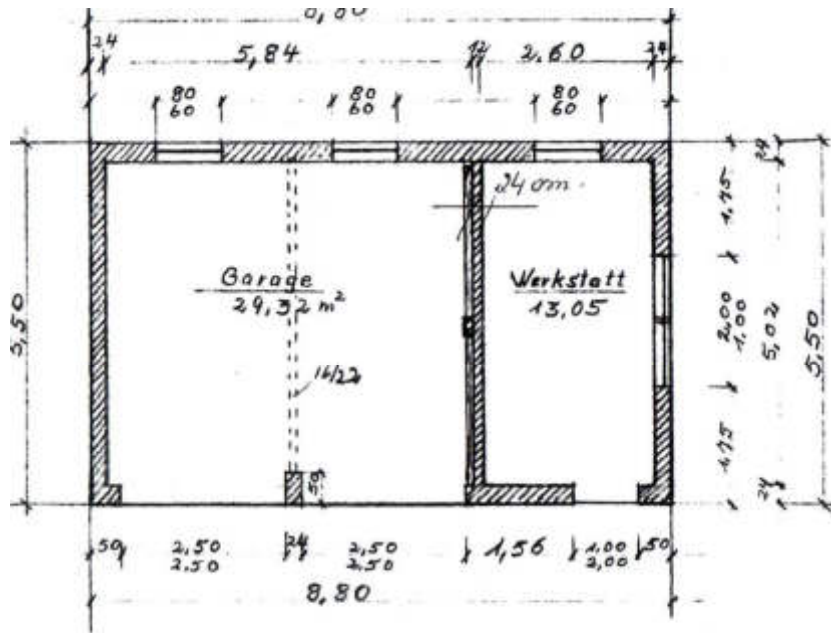
**Altes Strohlager (7)** – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Lager-/Abstellfläche	rund 60 m <sup>2</sup>	rund 65 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 60 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 65 m<sup>2</sup></b>

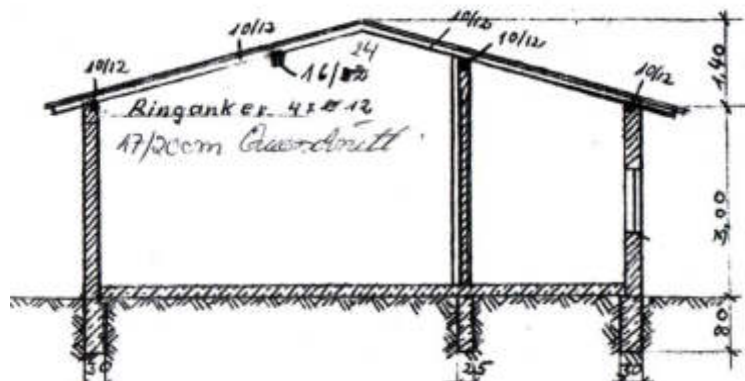
**Garage/Abstellbereich (8)**

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Garage/Unterstand	rund 127 m <sup>2</sup>	rund 142 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>rund 127 m<sup>2</sup></b>	-
	<b>Brutto-Grundfläche</b>	-	<b>rund 142 m<sup>2</sup></b>

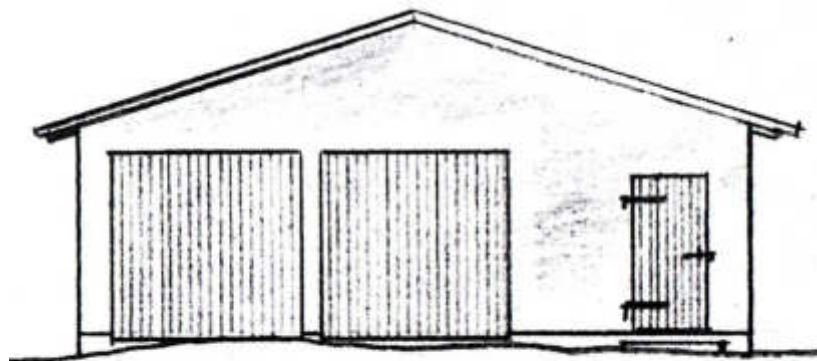
Zeichnungen Garage (ohne Anbau/Unterstand)



GRUNDRISS



Schnitt



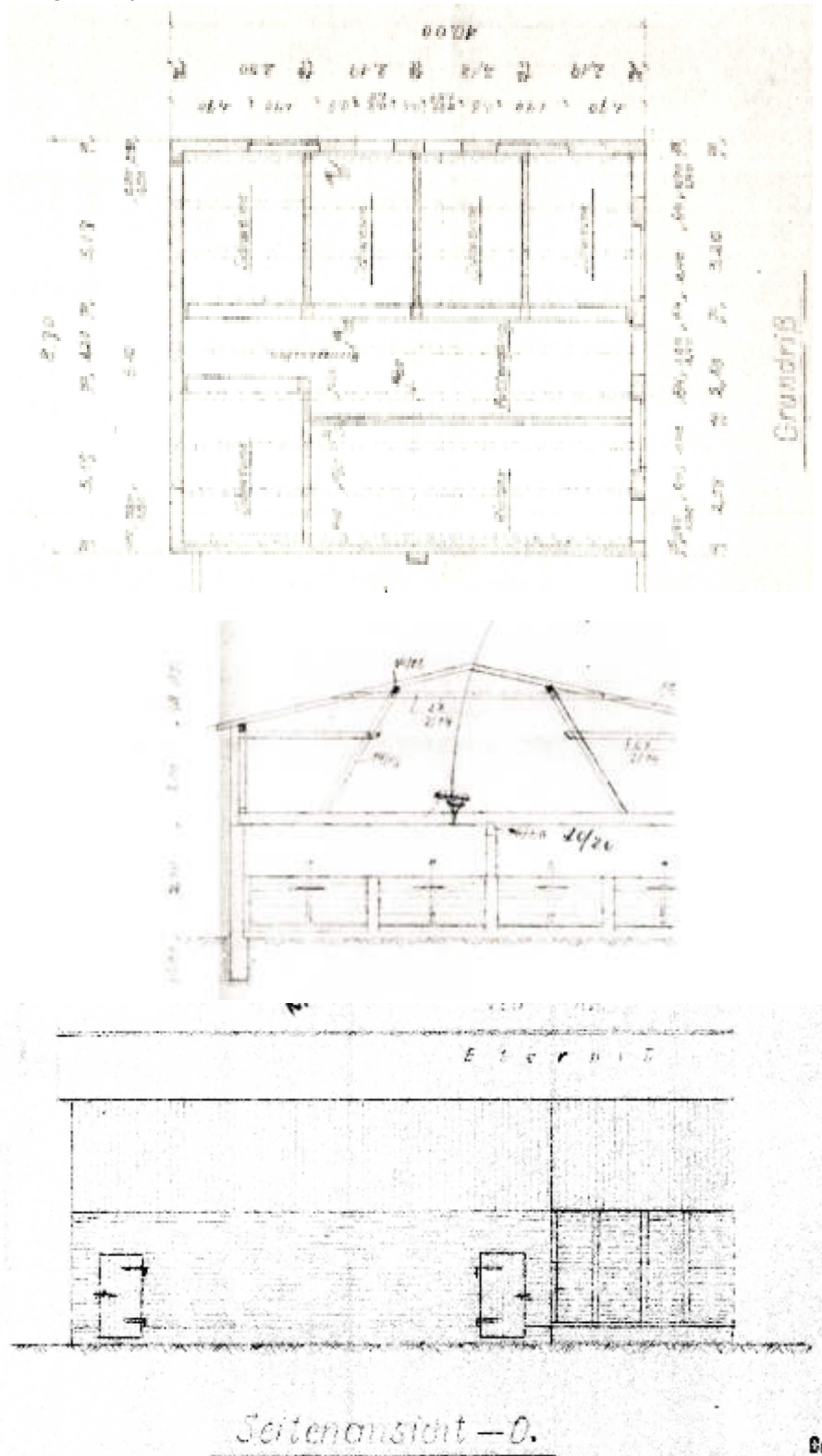
ANSICHT NORD

(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

**Scheune/Stallung** (9) – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Stallung/Abstellbereiche	rund 372 m <sup>2</sup>	rund 438 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>rund 372 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Brutto-Grundfläche</b>		-	<b>rund 372 m<sup>2</sup></b>

Zeichnungen (Auszugsweise)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

**Unterstand/Strohlager** (10) – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Lager/Abstellbereiche	rund 164 m <sup>2</sup>	rund 174 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>rund 164 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Brutto-Grundfläche</b>		-	<b>rund 174 m<sup>2</sup></b>

**Stallung/Unterstand** (9) – nur nachrichtlich (wertneutral)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Stallung/Abstellbereiche	rund 185 m <sup>2</sup>	rund 200 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>rund 185 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Brutto-Grundfläche</b>		-	<b>rund 185 m<sup>2</sup></b>

### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer Landwirtschaftsfläche, gelegen in der Straße „Augustendorf“ 30 in 27442 Gnarrenburg/Augustendorf. Ein Teilbereich des Grundstücks ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Stallgebäude Unterstände, Garagen) bebaut. Bei dem anderen Grundstücksbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, etc.). Die Größe des Grundstücks (Flurstücks) beträgt insgesamt 156.878 m<sup>2</sup>.

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Teilkeller, Erd- und teilweise ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1890 (Annahme) errichtet und im Laufe der Zeit (1961) erweitert bzw. umgebaut. Die landwirtschaftlichen Gebäude (Stallungen, Unterstände, Garagen) wurden überwiegend im Zeitraum 1958 bis 1967, teilweise zu einem früheren Zeitpunkt, errichtet. Am Wertermittlungsstichtag wurde noch ein landwirtschaftlicher Betrieb (neben Erwerb) durch die Eigentümer betrieben.

Unter kritischer Würdigung kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine Drittverwendungsfähigkeit der Gebäude/baulichen Anlagen als sehr eingeschränkt eingestuft werden muss. Die Folgenutzung des bebauten Bereichs wird nach meiner Auffassung von dem Wohn-/Wirtschaftsgebäude geprägt werden, jedoch sind hierfür Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahme erforderlich. Die Nutzung von einigen Nebengebäuden (Garage/Stallungen/Unterstände) kann nur unter privaten Gesichtspunkten (evtl. private Tierhaltung, etc.) erfolgen, eine Nutzung für einen landwirtschaftlichen Haupterwerb (Tierhaltung) muss als nicht wirtschaftlich eingestuft werden. Dies begründet sich u. a. in der Konzeption und der Struktur der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Gebäude bzw. den baulichen Anlagen in Verbindung mit den heutigen Wettbewerbsanforderungen und den behördlichen Auflagen in Bezug auf die Tierzucht/-haltung. Als positiv kann die Größe der landwirtschaftliche Flächen (Grün-/Ackerland) eingestuft werden, da am Wertermittlungsstichtag noch immer eine gute Nachfrage nach solchen Flächen besteht/bestand.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten (Art der Bebauung (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstelle - Haupterwerb), dem Zustand und der Drittverwendung der Gebäude / baulichen Anlagen, etc.), sowie der Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen, muss bei einer Gesamtbetrachtung insgesamt noch von einer eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, da die positiven Einflussfaktoren (Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen) durch die negativen Faktoren (Zustand und Verwendungsfähigkeit der (landwirtschaftlichen) Gebäude/ baulichen Anlagen der Hofstelle) überlagert werden.

Hierzu wird nochmals angemerkt, dass die überwiegende Anzahl der Gebäude/baulichen Anlagen, aufgrund der Zustände/Verwendungsfähigkeiten, etc. in der vorliegenden Wertermittlung „wertneutral“ gestellt, d. h. es werden keine Aufwendungen für evtl. Revitalisierungsmaßnahmen, etc. und demgegenüber keine Werte angesetzt/berücksichtigt.

## 4 Wertermittlung

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

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

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle<sup>14</sup> (Nebenerwerb), die mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, diversen (landwirtschaftlichen Nebengebäuden) bebaut ist und um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, etc.). Für die Wertermittlung (ehemaliger) landwirtschaftlicher Betriebe werden in der Taxationslehre der Landwirtschaft und der führenden Fachliteratur<sup>15</sup> drei Verfahren, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), beschrieben. So entspricht die Ermittlung des Verkehrswerts/ Marktwerts nach der

- Gesamtsteuer dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff ImmoWertV)
- Ertragswertsteuer im Wesentlichen dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff der ImmoWertV)
- Sachwertsteuer weitgehend dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff der ImmoWertV) in Form der Zusammensetzungsteuer oder der Zerlegungsteuer

Für die Wertermittlung von ganzen landwirtschaftlichen Betrieben kommen in der Regel die Gesamtsteuer, die Zerlegungsteuer oder die Zusammensetzungsteuer in Betracht. In Anbetracht der bestehenden Schwierigkeit (Vergleichbarkeit) bei der Wertermittlung ganzer Betriebe nach der Gesamtsteuer ist es angebracht, durch Einzelbewertungen der Komponenten des Betriebes (Boden, Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude, etc.) und anschließender Zusammenfassung, einen hypothetischen Verkehrswert/Marktwert zu ermitteln und diesen an Marktpreisen zu orientieren. Diese Methode nennt man Zusammensetzungsteuer und entspricht dem klassischen Sachwertverfahren (ImmoWertV), wobei es u. U. auch möglich ist, eine gemischte Bewertung Sachwert/Ertragswert vorzunehmen.

Bei der Zerlegungsteuer wird der Verkehrswert für die einzelnen Teile der/s Betriebe/s getrennt ermittelt. Die Zerlegungsteuer geht davon aus, dass die betriebliche Einheit aufgelöst wird.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Art der Nutzung der Gebäude / baulichen Anlagen und der Anzahl und der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen, etc.), wird der Verkehrswert/ Marktwert im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der Zusammensetzungsteuer abgeleitet, wobei im vorliegenden Fall nur das klassische Sachwertverfahren (ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Eine überschlägige Plausibilitätskontrolle erfolgt mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (Vergleichsfaktor/en).

Im Übrigen ist es - konform zur Kann-Vorschrift des § 6 Abs.1 ImmoWertV - nicht zwingend oder grundsätzlich notwendig, mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Vielmehr stehen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren gleichrangig nebeneinander.

<sup>14</sup> Am Wertermittlungsstichtag wurde kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr geführt.

<sup>15</sup> Vgl. Troff - Bewertung im ländlichen Bereich, IfKb - Sachverständigenwesen und Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre

## 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 Modellkonformität<sup>16</sup> bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände/Schäden an den Gebäuden / baulichen Anlagen vorhanden sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

<b>Sachwertverfahren (ImmoWertV)</b>	
	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.

<sup>16</sup> Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

#### 4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

##### Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

##### Wohn-/Wirtschaftsgebäude (1)

Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.81	655	725	835	1.005	1.260	1.81	545	605	685	845	1.055	1.81	705	795	900	1.085	1.360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	665	735	845	1.015	2.01	515	570	650	790	985	2.01	665	735	845	1.030	1.275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.01	480	535	615	740	925	3.01	620	690	795	955	1.195

Keller, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.11	655	725	835	1.005	1.260	1.11	570	630	730	880	1.100	1.11	665	740	860	1.025	1.295
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	665	735	845	1.015	2.11	535	595	685	825	1.035	2.11	625	695	800	965	1.205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1.105	3.11	505	560	640	775	965	3.11	585	650	750	905	1.135

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	1.21	585	650	745	900	1.125	1.21	920	1.025	1.180	1.420	1.775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425	2.21	550	610	700	845	1.055	2.21	865	965	1.105	1.335	1.670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335	3.21	515	570	655	790	990	3.21	810	900	1.035	1.250	1.580

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.31	720	800	920	1.105	1.385	1.31	620	690	790	955	1.190	1.31	785	870	1.000	1.205	1.510
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.31	675	750	865	1.040	1.300	2.31	580	645	745	895	1.120	2.31	735	820	940	1.135	1.470
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	970	1.210	3.31	545	605	695	845	1.050	3.31	690	765	885	1.080	1.325

<sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%  
<sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,85

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

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV/ImmoWertA:<sup>17</sup>

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,5	0,4		0,1	
Dach	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren		0,5	0,5		
Innenwände und -türen		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5		
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.01	655 EUR/m <sup>2</sup>	725 EUR/m <sup>2</sup>	835 EUR/m <sup>2</sup>	1.005 EUR/m <sup>2</sup>	1.260 EUR/m <sup>2</sup>
Kostenkennwerte - Typ 1.22	585 EUR/m <sup>2</sup>	650 EUR/m <sup>2</sup>	745 EUR/m <sup>2</sup>	900 EUR/m <sup>2</sup>	1.125 EUR/m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> Die Einordnung in die jeweilige Standardstufe erfolgt unter Zugrundelegung einer umfassenden Revitalisierung (vgl. Kapitel 3.3.1, Seite 21/22)

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

Gebäudetyp 1.01:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	165 EUR/m <sup>2</sup>	0,39
Dach	15 %	104 EUR/m <sup>2</sup>	0,23
Fenster und Außentüren	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	86 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5 %	39 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9 %	75 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>766 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,31</b>

Gebäudetyp 1.22:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	148 EUR/m <sup>2</sup>	0,39
Dach	15 %	93 EUR/m <sup>2</sup>	0,23
Fenster und Außentüren	11 %	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11 %	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	77 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5 %	35 EUR/m <sup>2</sup>	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	67 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9 %	67 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	45 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	<b>100 %</b>	<b>686 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>2,31</b>

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ergibt sich aus der prozentualen Gewichtung der einzelnen Gebäudetypen, in Abhängigkeit der jeweiligen Brutto-Grundflächen, mit  
 $(766 \text{ EUR/m}^2 \times 5 \%) + (686 \text{ EUR/m}^2 \times 95 \%) = 690 \text{ EUR/m}^2$

### Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung.
- Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss ist gemäß dem Modell der ImmoWertV ein Abschlag des vorläufigen Kostenkennwerts notwendig ist. Dieser Abschlag wird mit rund 4,9 %  $\triangleq$  34 EUR/m<sup>2</sup> des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt (Modell der ImmoWertV).
- Für die eingeschränkte Nutzung des nicht ausgebauten Teils im Dachgeschoss (Wirtschaftsteil) und dem geringeren Ausstattungsstandards des Wirtschaftsbereichs gegenüber dem Wohnteil, erfolgt gemäß dem Modell der ImmoWertV ein Abschlag in Höhe von 50 Prozent  $\triangleq$  345 EUR/m<sup>2</sup> des vorläufigen Kostenkennwerts.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0<sup>18</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

<sup>18</sup> Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

**Korrektur wegen der Baupreisentwicklung**

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>19</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 06/2025 ..... = 132,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 132,6/70,9 ..... = 1,870

**Normalherstellungskosten/Kostenkennwert/Herstellungskosten des Gebäudes**

Der endgültige Kostenkennwert und die daraus resultierenden Herstellungskosten des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ergeben sich somit wie folgt:

Ausgangswert	690 EUR/m <sup>2</sup>
- Abschlag (fehlender Drempel)	-34 EUR/m <sup>2</sup>
- Abschlag (Wirtschafts-/Stallbereich)	-345 EUR/m <sup>2</sup>
= Zwischenwert	311 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	581,57 EUR/m <sup>2</sup>
X Brutto-Grundfläche	744 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	432.688 EUR

Die Herstellungskosten des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 432.688 EUR.

**In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Bewertungsfall folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Gaube ..... 7.000 EUR
- wintergartenähnlicher Anbau ..... 8.000 EUR
- gesamt ..... 15.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur<sup>20</sup> auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,870 am Wertermittlungsstichtag) angepasst wurden.

**Herstellungskosten Garage und Unterstand (8)**

Die Herstellungskosten der Garage und des Unterstandes (Scheune) werden auf Basis der Gebäudetypen 14 und 18,5 der ImmoWertV ermittelt. Aufgrund der Bauweisen und den Ausstattungsmerkmalen halte ich vorläufige Kostenkennwerte von rund 300 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Garage) und 200 EUR den Unterstand (Scheune) als Ausgangswerte für angemessen.

Wie bereits ausgeführt, werden die anderen Gebäude/baulichen Anlagen wertneutral gestellt.

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Garage mit Abstellraum und den Kfz-Unterstand:

<sup>19</sup> Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

<sup>20</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

	Garage	Unterstand
Ausgangswert	300 EUR/m <sup>2</sup>	200 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreientwicklung	1,87	1,87
= Endgültiger Kostenkennwert	561 EUR/m <sup>2</sup>	374 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	48 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten Garage/Unterstand	26.928 EUR	35.156 EUR
Gesamt	62.084 EUR	

Die Herstellungskosten der Garage mit Unterstand betragen zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 62.084 EUR.

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes (1)	432.688 EUR
+ Besondere Bauteile	15.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)	<b>447.688 EUR</b>
Herstellungskosten der Garage/Unterstand (8)	62.084 EUR
= Herstellungskosten der Nebengebäude	<b>62.084 EUR</b>

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall rund 447.688 EUR (Wohn-/Wirtschaftsgebäude (1)) und rund 62.084 EUR (Garage/Unterstand (8)), insgesamt somit rund 509.772 EUR.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die übrigen (landwirtschaftlichen) Nebengebäude im Rahmen der Wertermittlung wertneutral gestellt werden.

## 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 ältere Bestandsgebäude (ursprüngliche Baujahre 1890 bis 1967) handelt, und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubauten, eine geringere Restnutzungsdauer aufweisen.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Wohngebäude bzw. Wohngebäude mit einer Mischnutzung 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 (mit Mischnutzung) 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 Gebäude, die ursprünglich im Zeitraum zwischen 1890 bis 1967 erbaut und im Laufe der Zeit teilweise erweitert/umgenutzt sowie modernisiert wurden. 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 Kleiber<sup>21</sup>:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **21 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 5 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 21 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr für die relevanten Gebäude mit 1976.

$$\text{Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre} - \text{Restnutzungsdauer: 21 Jahre} = \text{Alter: 49 Jahre}$$

$$2025 + 21 \text{ Jahre (RND)} = 2046 - 70 \text{ Jahre (GND)} = 1976 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{22}$$

<sup>21</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>22</sup> Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist und dieses sich aufgrund der unterstellten Revitalisierung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ergibt.

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude (1) und die Garagen mit Unterstand (8) eine identische Restnutzungsdauer zu Grunde gelegt.

### 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 einer unterstellten Restnutzungsdauer der Gebäude von rund 21 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,300, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 70 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	509.772 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,300
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	152.932 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 152.932 EUR.

#### 4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

##### **Vorhandene bauliche Außenanlagen**

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

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

##### **Erfahrungssätze**

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Grundstücksgröße, den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 20.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 12.000 EUR für den Bereich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und rund 6.000 EUR für den restlichen Bereich (Nebengebäude) 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 (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)	12.000 EUR
+ Ansatz der baulichen Außenanlagen (Nebengebäude)	6.000 EUR
+ Hausanschlüsse	4.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.000 EUR

#### 4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Das Bewertungsobjekt besteht grundbuchrechtlich aus einem Grundstück (Flurstück) und unterteilt sich in verschiedene Nutzungsarten und Entwicklungszustände. Der Bodenwert wird im vorliegenden Bewertungsfall aus Bodenrichtwerten abgeleitet.

##### **Bodenrichtwert**

Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, etc.) 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 156.878 m<sup>2</sup> und unterteilt sich gemäß Liegenschaftsbuch wie folgt:

Gemarkung Augustendorf

Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Bodenschätzung	Lage
2	72/2	261 m <sup>2</sup>	Weg	Grünland Ackerland Ackerland Grünland Grünland Grünland	Augustendorf 30
		4.274 m <sup>2</sup>	Nadelholz		
		6.433 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche		
		7.523 m <sup>2</sup>	Landwirtschaftsfläche		
		22.001 m <sup>2</sup>	Grünland		
		22.089 m <sup>2</sup>	Ackerland		
		696 m <sup>2</sup>	Ackerland		
		5.114 m <sup>2</sup>	Gehölz		
		87.465 m <sup>2</sup>	Grünland		
1.022 m <sup>2</sup>	Grünland				
gesamt		<b>156.878 m<sup>2</sup></b>	LW-Betriebsfläche	Grünland	

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für die Bereiche des Grundstücks (der Flurstücke) des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 01.01.2025 erschließungsbeitragsfrei bei bebauten Grundstücken) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	26 EUR/m <sup>2</sup>	Lage: Augustendorf Art: Dorfgebiet (MD) Grundstücksgröße: 1.200 m <sup>2</sup>
„faktisches Bauland“ (Außenbereich)	20 EUR/m <sup>2</sup>	Lage: Außenbereich Augustendorf/Umgebung Art: gemischte Baufläche Grundstücksgröße: 1.200 m <sup>2</sup> Außenbereichslage <sup>23</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	0,55 EUR/m <sup>2</sup>	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,40 EUR/m <sup>2</sup>	Grünland – Grünlandzahl 35 Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	3,10 EUR/m <sup>2</sup>	Ackerland - Ackerzahl 30 Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	Ø 0,48 EUR/m <sup>2</sup> (0,10 – 4,10 EUR/m <sup>2</sup> )	Heide, Öd-/ Unland/ Geringstland <sup>24</sup>
	Ø 4,58 EUR/m <sup>2</sup> (0,62 – 10,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen
	Ø 12,00 EUR/m <sup>2</sup> (1,00 – 89,33 EUR/m <sup>2</sup> )	Gartenland

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 156.878 m<sup>2</sup> und ist in verschiedene Nutzungsarten und Entwicklungszustände gegliedert. Für die Ableitung des Bodenwerts des Grundstücks/Flurstücks wird daher auf die sogenannte „Mosaikmethode“ zurückgegriffen d. h., das Grundstück wird fiktiv in mehrere Teile zerlegt.

Der bebaute Teilbereich (Hofstelle) wird aufgrund der Grundstücksgegebenheiten mit einer Größe von 7.000 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt. Ein weiterer Teilbereich (2.000 m<sup>2</sup>) wird als sogenannte „Umgriffsfläche“ (Zuwegung, etc.) des bebauten Bereichs eingestuft. Die restlichen Bereiche (147.878 m<sup>2</sup>) des Grundstücks werden gemäß der katasteramtlichen Klassifizierung als Grün-/Ackerland bzw. Waldfläche angesetzt.

<sup>23</sup> Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

<sup>24</sup> Dashboard des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W.

Bebauter Teilbereich

Der Bodenrichtwert für „baureifes Land“ beträgt für den bebauten Teilbereich des Bewertungsobjekts, bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> und einer gemischten Bebauung, 26 EUR/m<sup>2</sup>. Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts - Bauland (Grundstücktiefe, Geschoss-, Grundflächen- oder Baumassenzahl - GFZ / GRZ / BMZ) wurde nicht vorgenommen. Die unterstellte Größe (7.000 m<sup>2</sup>) für den bebauten Teilbereich (Hofstelle) ist wesentlich größer als das Reverenz-Grundstück des Bodenrichtwertgrundstücks (1.200 m<sup>2</sup>). Die Bebauung (Wohn-/Wirtschaftsgebäude und (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude) entspricht dem üblichen Kriterium für eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.200 m<sup>2</sup>, Bewertungsobjekt/ bebauter Teilbereich = 7.000 m<sup>2</sup>), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten<sup>25</sup> angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
7.000 m <sup>2</sup>	0,82 <sup>26</sup>
1.200 m <sup>2</sup>	0,96

Der auf die Größe des bebauten Bereichs (Hofstelle) des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$26 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,82}{0,96} \approx 22 \text{ €/m}^2$$

Der Ausgangswert (angepasster Bodenrichtwert) für den bebauten Teilbereich kann im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 22 EUR/m<sup>2</sup> angenommen werden.

Teilbereich „Umgriffsfläche“

Bei dem Teilbereich der als „Umgriffsfläche“ der Hofstelle eingestuft wird, erfolgt die Bodenwertableitung auf Grundlage von sogenanntem Haus nahen Gartenland. Haus nahe Gartenlandflächen dienen als Erweiterungsflächen für die eigentlich bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche, sind jedoch selbst nicht bebaubar. Die Preise sind hauptsächlich vom Wert des jeweiligen benachbarten Baulandes, der Grundstücksgröße sowie von den individuellen Nutzungsvoraussetzungen der/s Erwerber/in/s abhängig. Der Obere Gutachterausschuss für das Land Niedersachsen hat 2025 in den Landesgrundstücksmarktdaten für den Bereich des Landkreises Rotenburg/W. folgende Preise ausgewiesen<sup>27</sup>:

Gartenland: Ø 12,00 EUR/m<sup>2</sup> (Spanne 1,00 bis 89,33 EUR/m<sup>2</sup>)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation liegt bei einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 26 EUR/m<sup>2</sup> und einer Größe der Fläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> bei rund 40 Prozent. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Aufgrund der Nutzbarkeit und der Größe sowie einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 26 EUR/m<sup>2</sup> für den bebauten/bebaubaren Grundstücksbereich, halte ich einen Ansatz von rund 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (rund 40 Prozent des Werts für baureifes Land) für angemessen.

Landwirtschaftliche Flächen

Der Bodenwert für die Grundstücksbereiche, die als Landwirtschaftsflächen (Grün-/Ackerland und Waldfläche klassifiziert / eingestuft sind, wird auf Grundlage der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Der Bodenrichtwert für Grünlandflächen beträgt für den Bereich des Bewertungsobjekts 1,40 EUR/m<sup>2</sup>. Neben der Grünlandzahl bildet die Grundstücksgröße einen wertrelevanten Einflussfaktor. Der Bodenrichtwert ist auf eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bezogen, der wertrelevante Grundstücksteil weist eine Größe von 100.102 m<sup>2</sup> auf. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall einerseits die Fläche/n nicht eine zusammenhängende Einheit bildet/n (verschiedene Teilbereiche) und andererseits als Weideland (Rinderhaltung, etc.) genutzt wird/werden kann. Daher halte ich einen Ausgangswert von rund 1,50 EUR/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert 1,40 EUR/m<sup>2</sup>) zur Ableitung des Bodenwerts für die Grünlandfläche für angemessen.

<sup>25</sup> Vgl. Umrechnungstabelle 03200001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Bereich des Landkreises Rotenburg/W.

<sup>26</sup> Lineare Extrapolation, da über eine Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> hinaus keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

<sup>27</sup> vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mittlerepreise/gartenland](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mittlerepreise/gartenland)

Für den Teilbereich Ackerland (44.090 m<sup>2</sup>) beträgt der Bodenrichtwert 3,10 EUR/m<sup>2</sup> (bezogen auf 20.000 m<sup>2</sup>). Aufgrund der Größe des relevanten Teilbereichs und unter Berücksichtigung des Umrechnungskoeffizienten (1,06) ergibt sich ein Ausgangswert von rund 3,29 EUR/m<sup>2</sup> für den Teilbereich Ackerland.

Für den Teilbereich „Waldfläche“ (3.686 m<sup>2</sup>) erfolgt die Bodenwertableitung auf Grundlage des Bodenrichtwerts für forstwirtschaftliche Flächen 0,55 EUR/m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt, resultierend aus den Einzelwerten der jeweiligen Grund-/Flurstückbereichs:

<b>Bebauter Teilbereich (Hofstelle)</b>		
Ausgangswert	22 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	7.000 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	154.000 EUR	<i>154.000 EUR</i>
<b>Teilbereich „Umgriffsfläche“</b>		
Ausgangswert	10 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	2.000 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	20.000 EUR	<i>20.000 EUR</i>
<b>Teilbereich Grünland</b>		
Ausgangswert	1,50 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	100.102 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	150.153 EUR	<i>150.000 EUR</i>
<b>Teilbereich Ackerland</b>		
Ausgangswert	3,29 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	44.090 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	145.056 EUR	<i>145.000 EUR</i>
<b>Teilbereich Waldfläche</b>		
Ausgangswert	0,55 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	3.686 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	2.027 EUR	<i>2.000 EUR</i>
insgesamt		<b><i>471.000 EUR</i></b>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 471.000 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.772 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,300
=	Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	152.932 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	22.000 EUR
+	Bodenwert <sup>28</sup>	154.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	328.932 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen etc. - beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 328.932 EUR.

#### 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zum Sachwert, lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) 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) vorhanden ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Flächen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Elbe-Weser-Dreieck (GAG Otterndorf) hat Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren für (Rest-) Hofstellen abgeleitet/veröffentlicht. Die Datengrundlage dieser Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von 41 Kauffällen von Resthofstellen und Bauernhäuser im ländlichen Raum<sup>29</sup> (Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2024). Gemäß den Auswertungen der Kauffälle, ergibt sich für den Landkreis Rotenburg/W. eine Spanne des Sachwertfaktors zwischen 0,41 bis 1,41 (Medianwert 0,82)<sup>30</sup>.

Landkreis Rotenburg (Wümme), 41 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1850	1992	1930
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	93.000	433.000	225.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m <sup>2</sup> )	14	64	34
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	113	350	211
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.577	10.797	4.840
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,42</b>	<b>1,41</b>	<b>0,82</b>

Die Auswertungen ergaben weiterhin, dass ähnlich wie bei Einfamilienwohnhäusern, der Sachwertfaktor von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängig ist. So ist der Sachwertfaktor bei einem niedrigen vorläufigen Sachwert niedriger als bei einem hohen vorläufigen Sachwert.

Diese Erkenntnis wurde auch in den Veröffentlichungen in älteren Grundstücksmarktberichten des Landes Niedersachsen und in einigen Publikationen gewonnen. Hier wurden auf Grundlage von

<sup>28</sup> Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erfolgt hier nur der Ansatz für den bebauten Bereich der Hofstelle. Der Bodenwertanteil (317.000 EUR) der restliche Grundstücksfläche (Umgriffsfläche, Grün-/Ackerland, Waldfläche) erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

<sup>29</sup> Bei Resthofstellen und Bauernhäusern handelt es sich um Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stücklandereien (landwirtschaftliche Flächen) nicht mit verkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

<sup>30</sup> Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Rotenburg/W. – regionale Auswertungen

Kaufpreisanalysen von veräußerten Hofstellen Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren für Hofstellen mit landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet. Dabei wurde einerseits zwischen der Zusammensetzungstaxe und der Zerlegungstaxe (getrennte Veräußerung der einzelnen Bereiche/Flächen) unterschieden. Die Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren bei der Zusammensetzungstaxe liegen gemäß den durchgeführten Untersuchungen in einer Größenordnung zwischen 0,60 und 0,90.

Zu ähnlichen Erkenntnissen für landwirtschaftliche Hofstellen (Resthöfe), hat Müller (WFA 3/98)<sup>31</sup> Kaufpreise aus Kaufverträgen von sechs hessischen Gutachterausschüssen untersucht. Dabei ergab sich, dass bei vorläufigen Sachwerten von landwirtschaftlichen Hofstellen (ohne landwirtschaftliche Flächen - nur der bebaute Bereich der Hofstelle in bebauten Ortslagen) in einer Größenordnung zwischen 200.000 EUR und 500.000 EUR, die Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren in einer Größenordnung zwischen 0,50 und 0,70 lagen.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich aufgrund der grundstücks- und objektbezogenen Einflusskriterien (Verhältnis der Hofstelle zu den landwirtschaftlichen Flächen), bauplanungsrechtlich handelt es sich bei dem bebauten Grundstücksbereich (Hofstelle) um einen Innenbereich, dem Zustand und der Nutzbarkeit der Gebäude (überwiegend wertneutral) und unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen in Bezug der Einflussfaktoren auf die Wertigkeit von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, den vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor von rund 0,85 (Marktanpassungsabschlag 15 Prozent vom vorläufigen Sachwert) am Wertermittlungsstichtag als angemessen und marktgerecht.

#### 4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert (reparaturfrei)	328.932 EUR
x Sachwertfaktor	0,85
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.592 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 279.592 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 Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes und der Bodenwert der restlichen Grundstücksbereiche berücksichtigt werden.

##### Kosten/Aufwendungen für die Modernisierungsmaßnahmen

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.1. Seite 21/22 des vorliegenden Gutachtens. Für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes müssen u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Die Dacheindeckung muss überprüft und teilweise ausgebessert werden
- Die Außentüren/Fenster müssen teilweise erneuert werden
- Die komplette technische Installation muss überprüft / erneuert werden
- Die sanitären Bereiche müssen teilweise erneuert/überarbeitet werden
- Im Innenbereich sind teilweise Maßnahmen an den Wand-, Decken- und Fußboden-Belägen erforderlich.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund 130.000 EUR wertmindernd berücksichtigt. Hierzu wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten

<sup>31</sup> Vgl. Sprengnetter H. O. u. a., Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Band III - 3.03/4.8/1

Restnutzungsdauer von 21 Jahren erfolgt, es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche

Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.5. Seite 43 bis 46 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, wurde der Bodenwert für die restliche Grundstücksfläche („Umgriffsfläche“, Grün-/Ackerland, Waldfläche) mit rund 317.000 EUR abgeleitet.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	279.592 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen	-130.000 EUR
	+ Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche/n	317.000 EUR
=	Sachwert gerundet	466.592 EUR <b>466.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 466.000 EUR.

### 4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine überschlägige Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts des Bewertungsobjekts wird mit Hilfe des indirekten Vergleichsverfahrens (Vergleichsfaktoren) durchgeführt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichungen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die benachbarten Landkreise Verden, Heidekreis, etc. zurückgegriffen, da der für den Landkreis Rotenburg/W. zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ab dem Jahr 2020 keine Vergleichsfaktoren für Hofstellen mehr abgeleitet hat. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (26 EUR/m<sup>2</sup>) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 1976) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Angaben auf dem Dashboard des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, zunächst ein vorläufiger indirekter Vergleichswert von rund 202.447 EUR.<sup>32</sup> Folgende Merkmale liegen diesem Wert zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	50 EUR/m <sup>2</sup>	Modifiziertes Baujahr	1980
Standardstufe	2,0	Sonstige Nutzflächen	400 m <sup>2</sup> (Nebengebäude)
Bauweise	Massiv / kein Fachwerk	Fläche Hofstelle	3.000 m <sup>2</sup>

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

Wohnfläche (204 m<sup>2</sup>) ..... 1,072      Grundstücksgröße<sup>33</sup> (7.000 m<sup>2</sup>) ..... 1,226  
 Standardstufe (2,31) ..... 1,066      sonstige Nutzflächen (306 m<sup>2</sup>) ..... 0,96

Vorläufiger indirekter Vergleichswert		202.447 EUR
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	1,072
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,226
x	Korrekturfaktor (Standardstufe)	1,066
x	Korrekturfaktor (sonstige Nutzflächen)	0,96
=	Vorläufiger angepasster indirekter Vergleichswert	268.925 EUR
x	Marktanpassung	1,0
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	268.925 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen	-130.000 EUR
	+ Bodenwert der restlichen Grundstücksfläche/n	317.000 EUR
=	Vergleichswert gerundet	459.286 EUR <b>459.000 EUR</b>

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor, beträgt rund 459.000 EUR und liegt rund 7.000 EUR ( $\cong$  rund 1,6 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert 466.000.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei dem Vergleichswert/-Faktor nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da aufgrund der Gebäudekonzeption (Art/Konzeption der/des Gebäudes, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten indirekten Vergleichswert nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist wie ausgeführt,

<sup>32</sup> vgl. Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Sulingen-Verden), Dashboard des OGA Niedersachsen

<sup>33</sup> Nur Hofstelle

aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert sehr nah beieinander liegen.

**Wichtige Anmerkung:**

Die vorangegangene Ermittlung des Sach- und des (indirekten) Vergleichswerts, unter Berücksichtigung der für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes zwingend notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen zeigt auf, dass der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts durch den Bodenwert dominiert wird und der bebaute Grund-/Flurstückbereich (Hofstelle) des Bewertungsobjekts mit der vorhandenen Bebauung unwirtschaftlich genutzt wird bzw. einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Beide Werte (Sachwert = 466.000 EUR und indirekter Vergleichswert = 459.000 EUR) liegen geringfügig unter dem reinen Bodenwert (471.000 EUR) des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag.

Nach meiner Auffassung ist aber noch keine Liquidation (Freilegung des bebauten Grund-/Flurstückbereichs (Hofstelle) angezeigt, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dies begründet sich insbesondere darin, da bei einer Liquidation die Freilegungskosten (Abriss, Verbringungs-/ Depo-niekosten) vom Bodenwert in Abzug gebracht werden müssen (sofern der gewöhnliche Geschäfts-verkehr (Markt) dies akzeptiert), was im Ergebnis zu einem Wert deutlich unterhalb des reinen Bodenwerts in Höhe von 471.000 EUR führen würde.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften während des Ortstermins bestand am Wertermittlungsstichtag für einen Teilbereich (rückwärtige landwirtschaftliche Flächen) eine pachtvertragliche Vereinbarung (Pachtvertrag). Dieser Pachtvertrag läuft für den Zeitraum 2017-2027. Die monatliche Pacht beträgt 341 EUR, somit rund 4.092 EUR/Jahr. Hierbei handelt es sich um mündliche Auskünfte des Eigentümers. Die schriftliche Ausfertigung des Pachtvertrages konnte mir nicht vorgelegt werden. Die Hofstelle und der vordere Grundstücksbereich wurden durch die Eigentümer selbst genutzt.

### b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünften wurde am Wertermittlungsstichtag ein landwirtschaftlicher Betrieb (Nebenerwerb) auf in/auf dem Bewertungsobjekt geführt.

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

Vorhandene Maschinen oder Betriebseinrichtungen (Traktor, Anhänger, etc.) wurden in dem vorliegenden Gutachten nicht mitgeschätzt. Eine Auflistung wird hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert übermittelt.

### d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

### e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

### f) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den erteilten Auskünften der Eigentümer am Tag der Ortsbesichtigung war am Wertermittlungsstichtag noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude erstellt worden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie G/H der energetischen Skala innerhalb eines Energieausweise (GEG)) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>34</sup>

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 14.05.2025 bestehen für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten/Altablagerungen/ Altstandorte. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 12.05.2025 sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

---

<sup>34</sup> 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

## 6 Verkehrswert/Marktwert (Zusammenfassung)

### Definition:

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

### Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt – landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, diversen Nebengebäuden (Stallungen, Scheunen, Unterstände, etc.) sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, Waldfläche) - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) in einer besonderen Form (Zusammensetzungstaxe) für die Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen/Gebäude angewandt. Hierbei wurde durch eine Einzelbewertung der Komponenten der Hofstelle (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude, etc. und der landwirtschaftlichen Flächen) sowie einer anschließenden Zusammenfassung, ein hypothetischer Verkehrswert/Marktwert ermittelt.

Dabei wurden die Eingangsgrößen, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten für die einzelnen Gebäude/bauliche Anlagen - die aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen wurden - herangezogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) für das Teilmarktsegment (Hofstellen mit landwirtschaftlichen Flächen) angepasst. Der Bodenwert des Grund-/Flurstücks des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten, die an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden, ermittelt/abgeleitet. Die für eine weitere Nutzung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Darüber hinaus konnte das Ergebnis der Sachwertermittlung durch das indirekte Vergleichsverfahren = indirekter Vergleichswert, der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die benachbarten Kreise Verden, Heidekreis, Sulingen aus realisierten Kaufpreisen von (Rest)Hofstellen abgeleitet wurde, überschlägig plausibilisiert werden.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Landwirtschaftliche Hofstelle bebaut mit einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallung, Unterstände, etc.), Garagen sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland, etc.) - gelegen in der Straße „Augustendorf“ 30 in 27442 Gnarrenburg/Augustendorf - zum Wertermittlungstichtag 24. Juni 2025 mit rund

**466.000 EUR**

angenommen werden.

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

<b>Ifd.-Nr. 7 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht)	<b>0 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 8 – Anteilrecht</b>	<b>0 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 9 – Rückauffassungsvormerkung</b>	<b>0 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 10 – Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>

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

Agathenburg / Hamburg, den 24. Juli 2025



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA