



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

Verkehrswertgutachten

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

Bewertungsobjekt: Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer im Erdgeschoss integrierten Garage

Adresse: Am See 9
27404 Seedorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bremervörde
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 11 K 10/23

Auftrags-Nr.: 24/014

Tag der Gutachtenerstellung: 16. April 2024

Wertermittlungsstichtag: 14. März 2024

Verkehrswert/Marktwert: rund 267.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
3.3 Bauliche Anlagen.....	13
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	13
3.3.2 Gebäudeaufteilung	17
3.4 Beurteilung	24
4 Wertermittlung	25
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2 Sachwertermittlung	26
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	27
4.2.2 Alterswertminderungsfaktor	30
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
4.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	33
4.2.5 Bodenwert	33
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	34
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	34
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	35
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
4.2.10 Sachwert	36
4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle.....	37
6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert	39

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 41 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer im Erdgeschoss integrierten Garage
Aufteilung	EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Flur, HWR, integrierte Garage mit Abstellraum sowie separater Abstellraum (außen) DG: 3 Zimmer, Bad/WC, Flur
Lage	Am See 9, 27404 Seedorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Abt. Zwangsversteigerungsgericht) – 11 K 10/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14. März 2024
Tag der Ortsbesichtigung	14. März 2024
Abschluss der Recherchen	11. April 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	1997 / 1997
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 43 Jahre
Brutto-Grundfläche	267 m ²
Wohnfläche / Nutzfläche	141 m ² / 35 m ²
Kfz-Abstellplätze (Garage/Freiplätze)	3 Stück (1 + 2)
Grundstücksgröße	964 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.671 EUR
Alterswertminderungsfaktor	0,614
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	270.572 EUR
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
Bodenwert	54.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	339.572 EUR
Sachwertfaktor	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	288.636 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-21.500 EUR
Sachwert	rund 267.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle		
Vergleichswert		rund 268.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche)	– unbelastet	2.055 EUR/m ²
	– belastet mit boG	1.903 EUR/m ²

Verkehrswert/Marktwert	rund 267.000 EUR
-------------------------------	-------------------------

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

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

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Am See“ 9 in 27404 Seedorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude (Erdgeschoss) integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1997 errichtet/fertig gestellt (Annahme).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand).

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	11 K 10/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 15.02.2024
Auftragsumfang/Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen und Betriebseinrichtungen • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Ermittlung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorhanden ist • Ermittlung ob Eintragungen im Altlasterkataster und Baulastenverzeichnis vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 14. März 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte der Innenbereich des Wohngebäudes, einschl. der Garage nicht besichtigt werden. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. des Gebäudes erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Bremervörde (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 14. März 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 11. April 2024 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Seedorf - Blatt: 364

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 1
 Gemarkung Seedorf
 Flur 3
 Flurstück/e- Nr. 84/35
 Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
 Lage Am See 9
 Größe 964 m²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ Lfd.-Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk (11 K 10/23)

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 15.02.2024
- Auszug aus der/den Liegenschaftskarte/-buch vom 19.02.2024
- Recherche in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/Wümme in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 11.04.2024
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde vom 19.02.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 19.02.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 22.02.2024
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Samtgemeindeverwaltung Selzingen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 20.02.2024
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2024 für den Landkreis Rotenburg/W. und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten/Auswertungen von diversen/verschiedenen Institutionen (IVD, etc.)
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Hinweis:

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

¹ vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 11

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche Literatur

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

Urheberrechtsschutz

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

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

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

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Rotenburg/Wümme
Samtgemeinde	• Selsingen
Einwohner (Samtgemeinde)	• rund 9.590
(Seedorf)	• rund 960

(Stand: 30.06.2022 - Quelle: Selsingen.de)

Entfernungen	• Hamburg- Zentrum..... ca. 88 km	} Verkehrswege
	• Bremen..... ca. 63 km	
	• Rotenburg/W ca. 35 km	
	• Bremervörde ca. 18 km	

Allgemeines zur Gemeinde Gnarrenburg

Die Samtgemeinde Selsingen liegt im Landkreis Rotenburg/Wümme in Niedersachsen zwischen Hamburg und Bremen im Elbe-Weser-Dreieck. Sie besteht aus insgesamt 8 Mitgliedsgemeinden (u. a. **Seedorf**). Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf und Sitz der Gemeindeverwaltung ist Selsingen. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird hauptsächlich durch die Landwirtschaft, den Tourismus und durch mittelständische Unternehmen geprägt. Die Gemeinde Seedorf liegt im südlichen Bereich der Samtgemeinde zwischen Selsingen und dem Militärstützpunkt Seedorf bzw. weiter südlich Zeven.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Selsingen bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Demografiety 8) eingestuft (prognostiziert).

Großräumiger Übersichtsplan

Seedorf



© Stadtplandienst. de 2023

Verkehrsanbindung

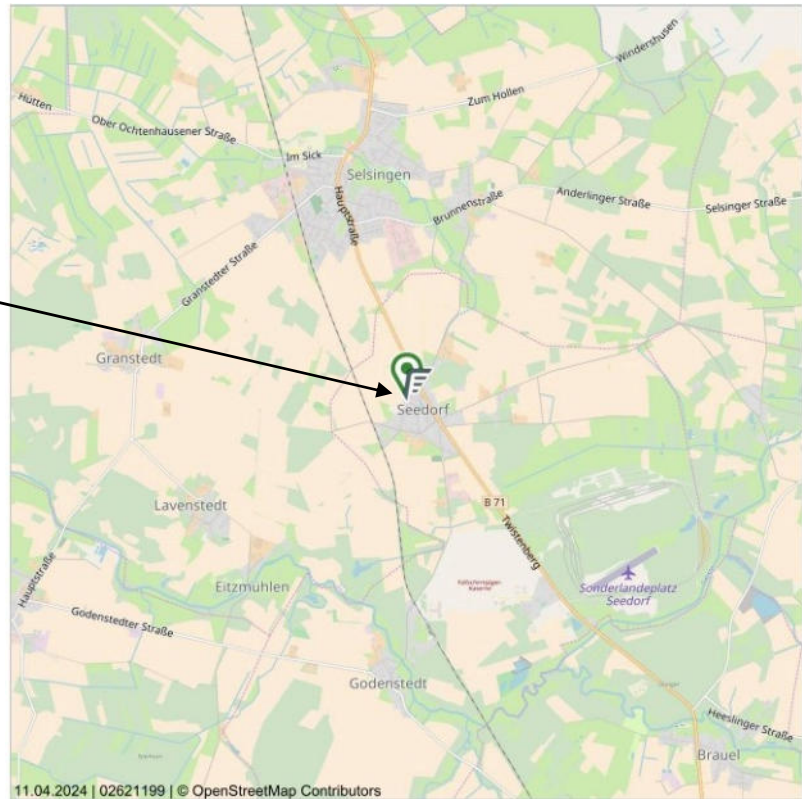
- Bushaltestellen des ÖPNV (Regionalverkehr) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- Der nächste Bahnhof (regional) befindet sich in Bremervörde, und 17 km entfernt.
- Die Bundesstraße 71 (Bremervörde - Rotenburg/W.) verläuft direkt durch Seedorf.
- Die Autobahnanschlussstelle Bockel (A1 HH - Bremen) befindet sich rund 20 km entfernt.
- Die Flughäfen von Hamburg bzw. Bremen befinden sich rund 95 bzw. 65 Kilometer entfernt.

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Am See“ im Randbereich von Seedorf. Die unmittelbare Umgebung wird überwiegend durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Westlich grenzen Landwirtschaftsflächen an das Wohngebiet an.

Örtlicher Übersichtsplan

Am See 9
27404 Seedorf



© on-geo.de 2024

Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich zwei Kfz-Abstellplatz linksseitig neben dem Wohngebäude und ein Kfz-Abstellplatz in der in dem Einfamilienhaus integrierten Garage. Im öffentlichen Straßenraum („Am See“) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen eingeschränkt möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle und gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Seedorf, sonst in Selsingen und Zeven sowie weitläufiger in Rotenburg/W. und Bremervörde ausreichend vorhanden.

Immissionen

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

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

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

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

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

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte

**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Seedorf
Gemarkung: Seedorf
Flur: 3 Flurstück: 84/35

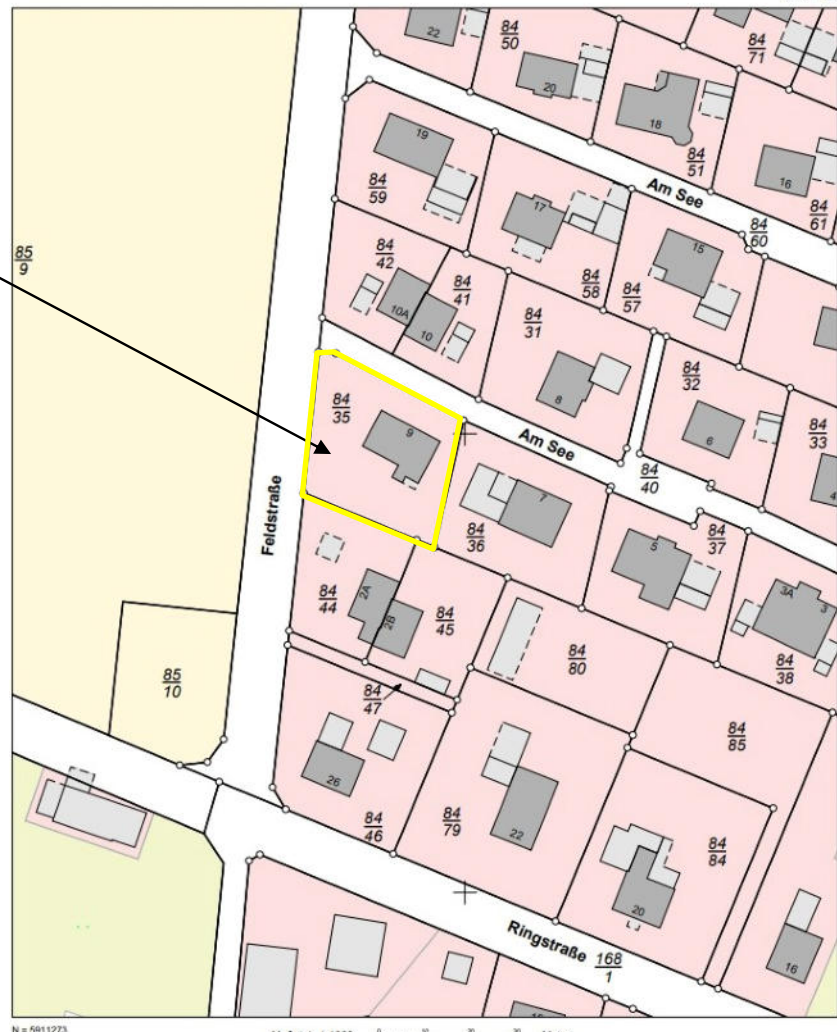
**Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation**

Erstellt am 19.02.2024
Aktualität der Daten 10.02.2024

N = 5911493

Bewertungsobjekt
Flurstück 84/35

(Am See 9)



N = 5911273

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Bremervörde -
Marktstraße 20
27432 Bremervörde

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

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen
© 2024

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 964 m² (Flurstück 84/35)

Zuschnitt regelmäßig, Eckgrundstück

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 22.02.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück (Flurstück) wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet. Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

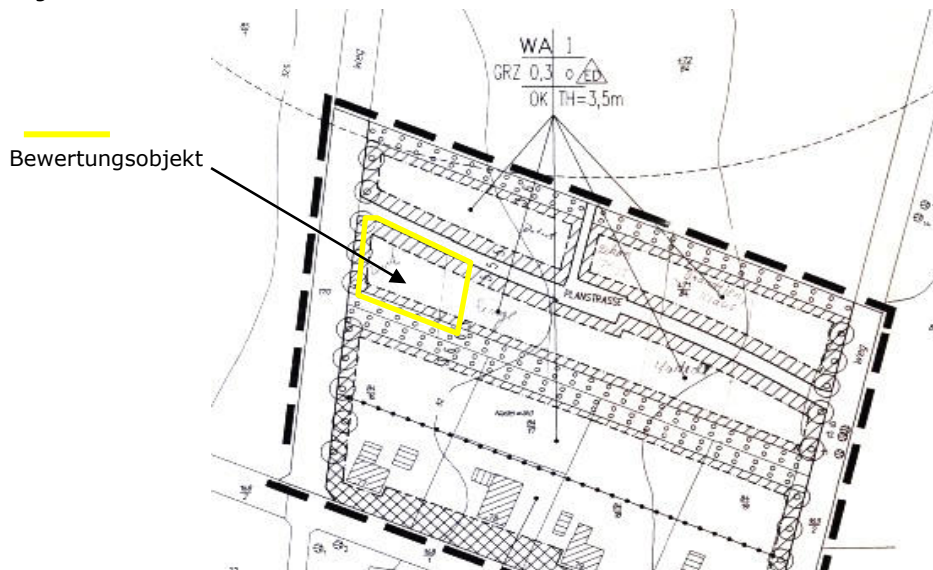
Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank des Landkreises Rotenburg/W. (digitale Bebauungspläne) und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Seedorf Nr. 2 „Im Dorf“ vom 15.05.1997 mit folgenden Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts:

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I eingeschossige Bauweise (Vollgeschoss), als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl 0,3
- o offene Bauweise
-  EG nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- OK Oberkante Fußboden EG nicht höher als 0,50 m über dem Gelände
- TH 3,5 Traufhöhe 3,5 m als Höchstmaß
- Es bestehen Baugrenzen/Baufelder und textliche Festsetzungen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 30 Abs. 1 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Selsingen ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug B-Plan



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

- Nr. 63/21051-97-14 vom 28.04.1997 – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
- Insgesamt gehe ich davon aus, dass das Wohngebäude bzw. die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht/entsprechen, da während des Ortstermins, soweit augenscheinlich sichtbar, keine relevanten Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigung festgestellt werden konnte.

Baulasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. vom 19.02.2024, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Selsingen vom 20.02.2024 sind/waren am/zum Wertermittlungstichtag keine öffentlich-rechtliche Beiträge (§§ 127 BauGB ff, Kommunalabgabengesetz (KAG)) für das Bewertungsobjekt mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Es wird vorausgesetzt, dass an dem Wertermittlungstichtag keine anderen Beiträge und Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem Grundbuchauszug vom 15.02.2024 unter der lfd.-Nr. 2 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 02.10.2023 (11 K 4/23) eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück 84/35) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich („Am See“/Feldstraße) an und wird zuwegungs- bzw. zufahrtstechnisch von der Straße „Am See“ aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrizität, etc.) ebenfalls über diese Straße/n bzw. diese/n Bereich/e erfolgt.

Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität

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

Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Wohngebäude, das 1997 erbaut / fertig gestellt wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.³

³ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Ob für das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücke gehe ich davon aus, dass für das Bewertungsobjekt keine derartigen Vereinbarungen bestanden/bestehen, da das Objekt am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht genutzt wurde (Leerstand).

Nachbarrechte

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

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

Wichtiger Hinweis:

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

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

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr/Chronik	1997 – ursprüngliches Baujahr (Annahme Bezugsfertigkeit)
Wohneinheiten	1 Stück
Baukonstruktion	- freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) - Fundamente/Sohle aus Stahl-Betonausführung - ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) - Innenwände in Massiv- und/oder Leichtbaukonstruktion - Geschossdecke (EG/DG) in Holzkonstruktion mit Aufbau (Dämmung/Estrich) - Satteldachkonstruktion in Holzbalkenausführung, Dacheindeckung mit Betondachsteinen, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Kupferausführung - massiver Schornstein für Kamin- und Kaminofenanschluss außen und innen, äußere Verkleidung mit Naturstein, Abdeckhaube (Schornsteinkopf) - Nebengebäude: Unterstand/Schuppen mit Hundezwinger in Holzkonstruktion⁴
Außenanlagen	- Zuwegung, Zufahrt, Terrasse, etc. gepflastert (Verbundpflasterung) - Baum-, Strauchaufwuchs, Rasenfläche - Einfriedung mit Holzzaun, Hecke, Sichtschutzelementen - Überdachungen (Eingangsbereich und rückseitig (Abstellraum)), massive Trennwand im Terrassenbereich

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

Fotodokumentation (Außenbereich)

Straßenansicht I



Straßenansicht II



Gebäudeeingangsbereich (straßenseitig)



rückwärtige Ansicht I (Südosten)



rückwärtige Ansicht II (Südwesten)



seitliche Ansicht (Osten)



Außenkamin



Garagenzufahrt



Unterstand mit Hundezwinger



rückwärtiger Grundstücksbereich





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	- EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Gäste-WC, Küche) gefliest - DG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereich (Bad/WC) gefliest
Decken/ Dachschrägen	- EG: tapeziert/gestrichen, tlw. sichtbare Holzbalkenkonstruktion - DG: tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	- EG: Fliesen-/Keramik- oder Laminat-Belag - DG: Textil-, Laminat- oder Fliesen-Belag
Innentreppe/n	- offene angewinkelte Holztreppe (EG/DG) mit Holzhandlauf - Einschub-/Klapptreppe (Spitzboden) in Holzkonstruktion
Fenster/-türen	ein-/zweiflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (1997) und Sprossen, im Dachgeschoss Dachflächenfenster in Kunststoff-/Holzkonstruktion
Türen	- zweiflügelige Gebäudeeingangstür (Gang-/fester Flügel) in Holzrahmenkonstruktion mit Glas- und Profulfüllung - einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glas- und Profulfüllung - einflügelige Nebeneingangstür in Holzrahmenkonstruktion (separater Abstellraum) - Massivholzzinntüren mit Profulfüllung und Umfassungszargen - Metall-Schwingtor im Bereich der integrierten Garage
Sanitärbereich	- EG: wandhängendes WC, Waschbecken - DG: wandhängendes WC, Badewanne, Dusche mit Abtrennung, Waschbecken
Haustechnik	- Gaszentralheizung (1997) - Warmwasseraufbereitung über die Zentralheizung - Platten-/Flach-Heizkörper, evtl. Fußbodenerwärmung oder Handtuchheizkörper (Bad) - SAT-TV - Empfangsanlage - Hausanschlüsse (Gas, Wasser/Abwasser, Elektrizität, Telefon-/Internetanschluss) - elektrische Absicherungen / Unterverteilung (aus dem Ursprungsbaujahr) - Einbauküche mit elektrischen Geräten (EG)

Hinweise zu den Innenaufnahmen

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

Zustand der Gebäude und baulichen Anlagen

Das Wohngebäude/die baulichen Anlagen befand/en sich am Tag der Ortsbesichtigung (dem Wertermittlungsstichtag), unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres (1997), soweit vom Außenbereich ersichtlich, überwiegend in einem normalen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand. Teilweise sind jedoch Maßnahmen an dem Gebäude im Außenbereich erforderlich. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Fertigstellung der Dachunterstände (Verkleidungen, Elektroinstallation) an dem Gebäude sowie um die Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen (Gartenbereich, etc.).

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer Veräußerung / einem Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird.

Ob relevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes erforderlich sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. Seite 36 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - des vorliegenden Gutachtens.

Die Kosten sowie eine entsprechende Wertminderung für die vorgenannten Maßnahmen werden unter Berücksichtigung des Umfangs, aufgrund von Erfahrungswerten in der führenden Fachliteratur⁵ und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen⁶, mit rund **8.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Maßnahmen für die Fertigstellung der Dachüberstände, etc.5.000 EUR
2. Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen3.000 EUR

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

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Wichtiger Hinweis!!!!

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

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

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

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

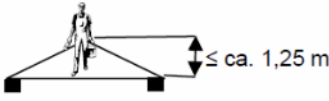
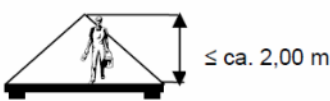
Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche (BGF)) wurden den zur Verfügung gestandenen Unterlagen aus der Bauakte des Bauordnungsamts des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde entnommen bzw. auf der Grundlage dieser Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung des Gebäudes konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die wenn erforderlich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Abweichungen in der Aufteilung sind, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung möglich.

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

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohn-/Essbereich	36,36 m ²	rund 74 m ²
	• Küche	13,65 m ²	
	• Hauswirtschaftsraum	14,61 m ²	
	• Flur	7,82 m ²	
	• WC	1,47 m ²	
	• Garage		20,45 m ²
	• Abstellraum		11,15 m ²
	• Abstellraum (außen)		3,72 m ²
Dachgeschoss	• Zimmer I	19,47 m ²	rund 67 m ²
	• Zimmer II	10,74 m ²	
	• Zimmer III	9,20 m ²	
	• Bad/WC	8,00 m ²	
	• Flur	20,01 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 141 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	rund 35 m²

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses beträgt insgesamt rund 141 m² und die Nutzfläche rund 35 m². Es wurde ein Putzabschlag von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Die Flächen im Dachgeschoss mit einer Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

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

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

Erdgeschoss:	ca.	139
Dachgeschoss:	ca.	128
gesamt	ca.	267

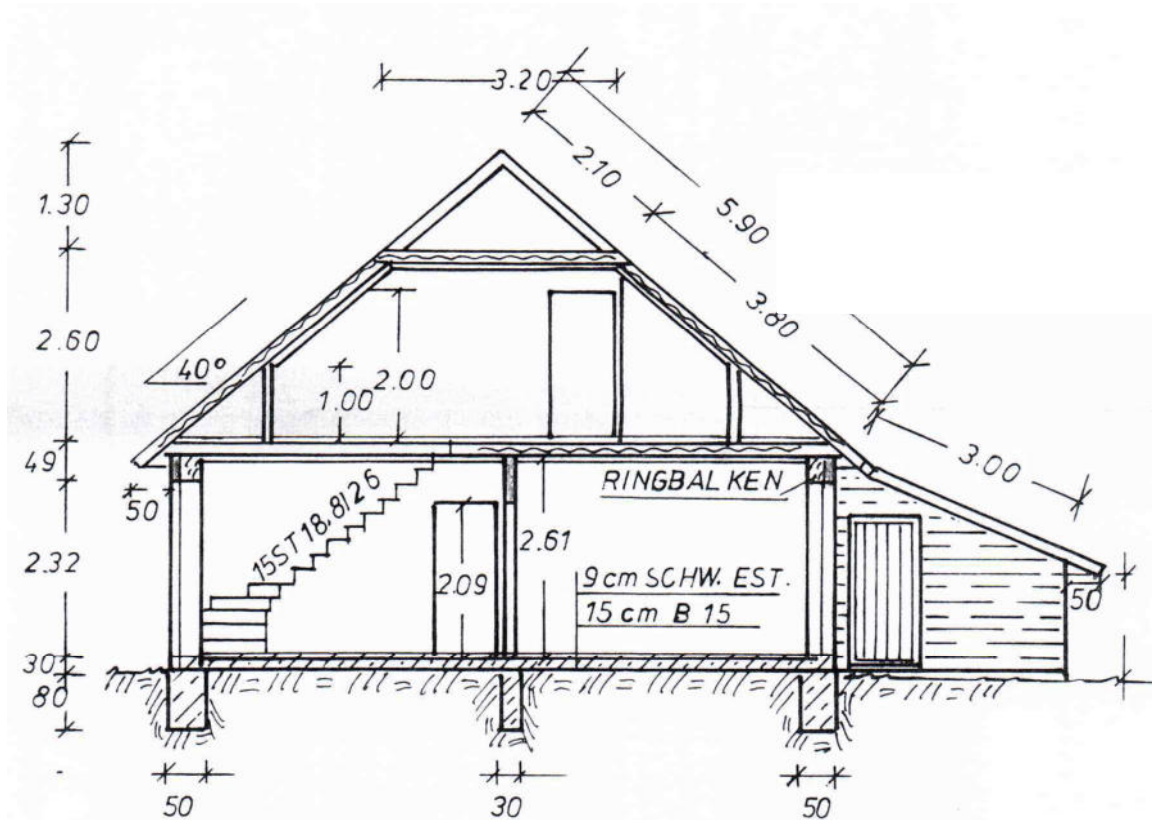
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 267 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

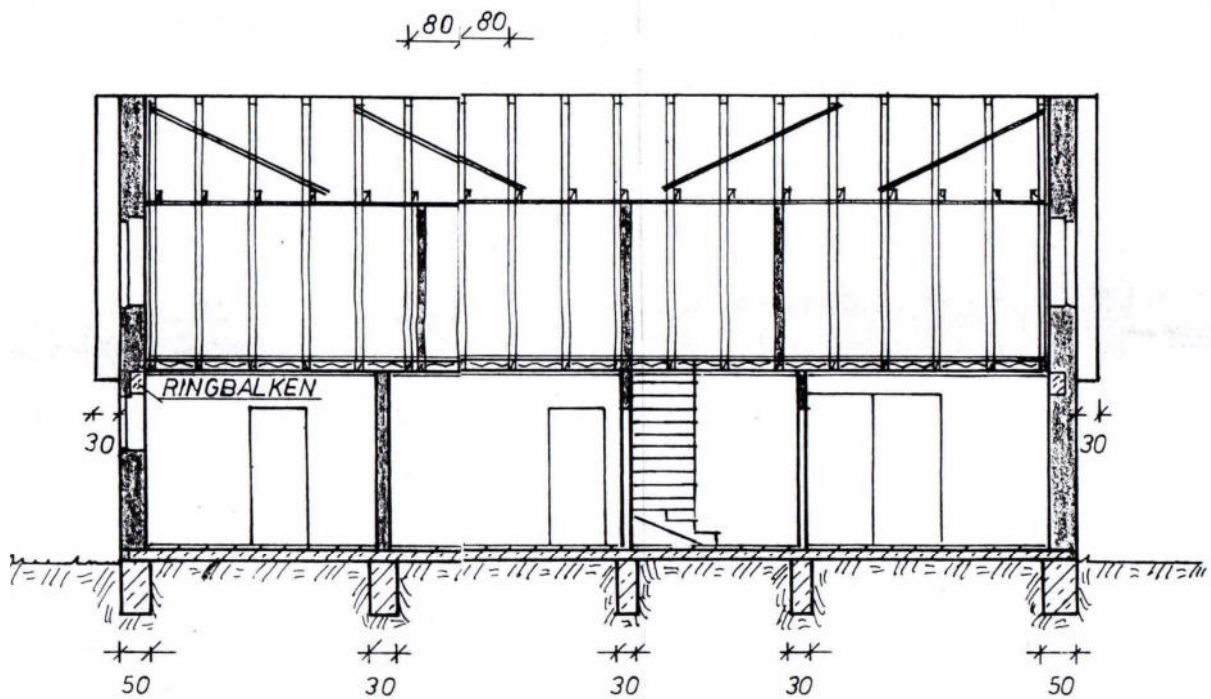
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt. (vgl. Grafik der SW-RL oben)
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Überdachungen (Eingangsbereich, rückwärtiger Bereich/Abstellraum) und der Doppelkamin (innen/außen) mit dem massiven Schornsteinzug berücksichtigt werden.
- Das Nebengebäude (Unterstand mit Zwinger) wird aufgrund des Zustandes und der Nutzbarkeit wertneutral gestellt.⁸

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

Schnitte



QUERSCHNITT



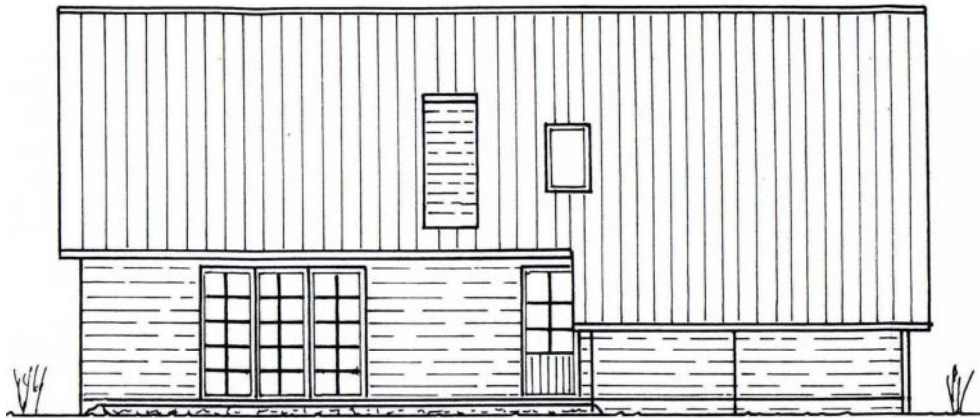
LÄNGSSCHNITT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Ansichten



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



OSTANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Am See“ 9 in 27404 Seedorf, das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude (Erdgeschoss) integrierten Garage bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich 1997 errichtet/fertig gestellt (Annahme).

Das Bewertungsobjekt wurde am Wertermittlungstichtag augenscheinlich nicht genutzt (Leerstand).

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Aufteilung, Größe, Ausstattung etc.) entspricht insgesamt den heutigen Anforderungen an Gebäude dieses Teilmarktsegments (freistehendes Einfamilienwohnhaus). Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingestuft. Teilweise sind Unterhaltungsrückstände (Außenbereich Gebäude, Außenanlagen) vorhanden, die beseitigt werden müssen.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Grundstücks/Gebäudes kann von reinen Wohnzwecken ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale (Bauweise, Alter, Größe, Ausstattung, Zustand des Gebäudes, etc.) und der Lage auf dem Immobilienmarkt im Bereich der Gemeinde Seedorf (Samtgemeinde Selsingen) für das Teilmarktsegment (freistehende Ein-/Zweifamilienwohnhäuser), muss am Wertermittlungstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden. Dies begründet sich einerseits in der allgemeinen Marktsituation (sinkende Nachfrage mit einem sinkenden Preisniveau).

Andererseits stellt die nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes einen Risikofaktor dar, der bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

4 Wertermittlung

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

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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall

Als Konsequenz für die Verfahrenswahl im vorliegenden Bewertungsfall bleibt festzuhalten:

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

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

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁹ bei der Wertermittlung wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Bewertungsobjekt vorhanden sind. Die Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der ImmoWertV/ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

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

⁹ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, das der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat (§ 10 ImmoWertV).

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

Keller, Erdgeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		 Dachgeschoss voll ausgebaut					 Dachgeschoss nicht ausgebaut					 Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560

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

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

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,7	0,3	
Dach			1,0		
Fenster und Außentüren			0,9	0,1	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.21	790 EUR/m²	875 EUR/m²	1.005 EUR/m²	1.215 EUR/m²	1.515 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	246 EUR/m ²	0,76
Dach	15 %	151 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	113 EUR/m ²	0,34
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.022 EUR/m²	3,08

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 1.022 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart Einfamilienhaus (Gebäude mit einer Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Für den fehlenden Dremmel im Dachgeschoss ist ein Abschlag erforderlich. Dieser Abschlag wird im vorliegenden Fall mit rund 48 EUR/m² ($\triangleq 4,7\%$) des vorläufigen Kostenkennwerts angesetzt.
- Aufgrund der abweichenden (einfacheren) Ausstattung des Gebäudebereiches mit der Garage und den beiden Abstellräumen, gegenüber dem Wohnbereich des Gebäudes, ist ein Abschlag erforderlich. Dieser Abschlag wird im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der vorangegangenen Seite ermittelten Normalherstellungskosten (Gebäudetypen Wohngebäude) und des Kostenkennwerts für Garagen (Gebäudetyp 14.1) ermittelt und mit rund 73 EUR/m² je BGF angesetzt.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0.¹⁰
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,1
- Wertermittlungstichtag 03/2024 = 161,3
- NHK am Wertermittlungstichtag: $161,3/90,1$ = 1,790

¹⁰ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

Normalherstellungskosten und Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert	1.022 EUR/m ²
- Abschlag fehlender Drempel	-48 EUR/m ²
- Abschlag (einfachere Ausstattung) Garagen-/Abstellbereich	-73 EUR/m ²
= Zwischenwert	901 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreisentwicklung	1,790
= Endgültiger Kostenkennwert	1.613 EUR/m ²

Der endgültige Kostenkennwert des Gebäudes beträgt am Wertermittlungstichtag rund 1.613 EUR/m².

Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit dem ermittelten Kostenkennwert und der in dem vorangegangenen Abschnitt ermittelten Brutto-Grundfläche (267 m²) ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Endgültiger Kostenkennwert	1.613 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	267 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	430.671 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

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

Überdachung im Eingangsbereich	500 EUR
+ Überdachung im rückwärtigen Bereich (Abstellraum)	1.500 EUR
+ massiver Außenkamin (inkl. Schornsteinzug)	8.000 EUR
= gesamt	10.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ansätze gemäß ImmoWertA und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur¹¹. Wie bereits ausgeführt, wird das Nebengebäude (Unterstand mit Hundezwinger) wertneutral gestellt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	430.671 EUR
+ Besondere Bauteile	10.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.671 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen im vorliegenden Bewertungsfall am Wertermittlungstichtag rund 440.671 EUR.

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

4.2.2 Alterswertminderungsfaktor

Vorbemerkung

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ein älteres Bestandsgebäude (ursprüngliches Baujahr 1997) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2024 erstellten Neubau, eine geringere Restnutzungsdauer aufweist.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das 1997 errichtet/gebaut wurde. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber¹²:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **43 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte) gewählt/ermittelt.¹³

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von **rund 70 Jahren** und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 43 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Wohngebäudes von 1997, was dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre – Restnutzungsdauer: 43 Jahre = Alter: 27 Jahre
 2024 + 43 Jahre = 2067 - 70 Jahre GND = 1997 (bewertungsrelevantes Baujahr)¹⁴

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

¹³ Hinweis: Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren erfolgt hier der Ansatz des Alters mit 37 Jahren, gegenüber 27 Jahren bei einem Ansatz von 80 Jahren.

¹⁴ Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, dass aufgrund des Modells für die Wertermittlung erforderlich ist. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies auch dem ursprünglichen Baujahr.

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

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

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) des örtlichen Gutachterausschusses im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der unterstellten Restnutzungsdauer des Wohngebäudes von rund 43 Jahren, ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,614, was einer Alterswertminderung in Höhe von rund 38,6 Prozent entspricht.

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich mit den ermittelten Werten wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.671 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,614
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	270.572 EUR

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 270.572 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. folgende Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

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

Erfahrungssätze

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

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

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

4.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff: „...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

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

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 964 m².

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

- Stichtag Bodenrichtwert: 01.01.2024
- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei): 56 EUR/m²
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgröße: 900 m²

Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Geschoss- oder Grundflächenzahl - GFZ/GRZ, Grundstückstiefe, etc.) wurde nicht vorgenommen. Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Grundstücks des Bewertungsobjekts stimmen hinreichend überein, so dass der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassung in der Bewertung angesetzt wird.

Somit ergibt sich am Wertermittlungstichtag folgender Bodenwert für das Bewertungsobjekt:

Bodenrichtwert	56 EUR/m ²
x Grundstücksgroße	964 m ²
= Bodenwert gerundet	53.984 EUR 54.000 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 54.000 EUR.

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.671 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,614
= Vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen	270.572 EUR
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.000 EUR
+ Bodenwert	54.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	339.572 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 339.572 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Allgemein

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

Marktanpassung im vorliegenden Fall

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

Folgende Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde (Median)¹⁵:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.11.2022	Wohnfläche	140 m ²
Bodenrichtwertniveau	76 EUR/m ²	Brutto-Grundfläche	276 m ²
Grundstücksgröße	867 m ²	Baujahr (modifiziert)	1981
Standardstufe	2,1	Vorläufiger Sachwert	255.000 EUR

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 340.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau in Höhe von 56 EUR/m², ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor von rund 0,88 (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 12 % vom vorläufigen Sachwert)¹⁶.

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

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

Folgende individuellen Merkmale der Bewertungsobjekte sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Größe und Lage des Grundstücks

negativ:

- Marktsituation (nachlassende Nachfrage / sinkendes Preisniveau)

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,85** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung/Einschätzung der negative Einflussfaktor (Marktsituation) stärker einzuschätzen ist, der positive Faktor überlagert wird und der Verkehrswert/Marktwert durch den nachteiligen Faktor geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	339.572 EUR
x Sachwertfaktor	0,85
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	288.636 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 288.636 EUR.

¹⁵ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Sachwertfaktoren/Einfamilienwohnhäuser

¹⁶ wie vor

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall zum einen die Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände des Gebäudes und zum anderen die nicht mögliche Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Beseitigung der Unterhaltungsrückstände

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

- Maßnahmen für die Fertigstellung der Dachunterstände, etc.
- Überarbeitung/Neugestaltung der Außenanlagen

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen werden überschlägig mit rund 8.000 EUR wertmindernd berücksichtigt. Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Kosten nicht um die tatsächlichen Beseitigungskosten, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können.

Nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes

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

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

Deshalb halte ich es für markt- und sachgerecht, für diesen Umstand einen Risikoabschlag vorzunehmen. Dieser Abschlag spiegelt das Verhalten von wirtschaftlich bzw. rationell denkenden und handelnden Marktteilnehmern wider, die diesen Umstand in Ihre Kaufpreisfindung einfließen lassen würden. Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden. Aufgrund des allgemeinen äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes und unter Berücksichtigung des Alters und der Größe, halte ich einen Risikoabschlag von 13.500 EUR (rund 5 Prozent des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen = 270.698 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	288.636 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
	- Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-8.000 EUR
	- Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-13.500 EUR
=	Sachwert gerundet	267.136 EUR 267.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungstichtag rund 267.000 EUR.

4.3 Vergleichswertermittlung und Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird mittels des Vergleichsfaktors (Kaufpreis/m² Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. aus der/den Kaufpreissammlung/en (552 Kauffälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage: 56 EUR/m²) und des wertrelevanten Baujahres (1997) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Landesgrundstücksmarktdaten des Oberen Gutachterausschusses für den Landkreis Rotenburg/Wümme, zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 1.976 EUR/m² Wohnfläche.¹⁷ Folgende Merkmale liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	bewertungsrelevantes Baujahr	1997
Wohnfläche	140 m ²	Grundstücksgröße	800 m ²
Bodenrichtwertniveau	56 €/m ²		

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

Wohnfläche (141 m²)..... = 1,00 Grundstücksgröße (964 m²)..... = 1,04

Mit den vorgenannten Eingangswerten ergibt sich folgender Vergleichswert:

Vorläufiger Vergleichsfaktor		1.976 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor Wohnfläche	1,00
x	Korrekturfaktor Grundstücksgröße	1,04
=	Vorläufiger angepasster Vergleichsfaktor	2.055 EUR/m ²
x	Wohnfläche	141 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert	289.755 EUR
x	Marktanpassung ¹⁸	1,0
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	289.755 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände - Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung	-8.000 EUR -13.500 EUR
=	Vergleichswert (indirekt) gerundet	268.255 EUR 268.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 268.000 EUR und liegt rund 1.000 EUR über dem ermittelten Sachwert (267.000 EUR), der somit bestätigt wird.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem indirekten Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da aufgrund der Gebäudekonzeption (Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren 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 aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich, auch wenn im vorliegenden Bewertungsfall die sich ergebenden Werte (Sach-/Vergleichswert) sehr nah beieinander liegen bzw. fast identisch sind.

¹⁷ www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/Vergleichsfaktoren/Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, lineare Interpolation der relevanten Einflussfaktoren (Baujahr, Bodenrichtwertniveau).

¹⁸ Eine weitere Marktanpassung halte ich aufgrund der Aktualität der Daten nicht für erforderlich.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob für das Bewertungsobjekt mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge) am Wertermittlungstichtag bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Gemäß den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnen Eindrücken gehe ich davon aus, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht genutzt wird/wurde (Leerstand) und keine mietvertragen Vereinbarungen bestehen.

b) Wer ist WEG-Verwalter?

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

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

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

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

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

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

g) Liegt ein Energieausweis vor?

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

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹⁹

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 22.02.2024 bestehen für das Grundstück des Bewertungsgrundstück keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 19.02.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁹ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

Definition:

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

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer in das Gebäude integrierten Garage - das Sachwertverfahren als Hauptbewertungsverfahren angewandt, wobei das Ergebnis bei mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbaren Objekten auf direktem Weg zum Verkehrswert/Marktwert führt. Dabei wurden durchschnittliche u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten herangezogen. Diese wurden zudem aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Grundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Die Aufwendungen für die Beseitigung der vorhandenen Unterhaltungsrückstände sowie der Risikofaktor in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integrierter Garage - gelegen in der Straße „Am See“ 9 in 27404 Seedorf - zum Wertermittlungstichtag 14. März 2024 mit rund

267.000 EUR

angenommen werden.

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

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

Agathenburg/Hamburg, den 16. April 2024

