

Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 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 Wohngebäude und diversen Nebengebäuden (Garage / Abstellbereiche, etc.)**

Adresse: **Eitzte 2
27404 Selsingen / Lavenstedt**

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

Aktenzeichen: **11 K 13/20**

Wertermittlungsstichtag: **09. Dezember 2021**

Verkehrswert/Marktwert: **rund 110.000 EUR**



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.3.1 Wichtiger Hinweis zur Situation am Wertermittlungsstichtag	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	7
3.1 Grundstücksbeschreibung	7
3.1.1 Lage.....	7
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten	9
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
3.3 Bauliche Anlagen.....	14
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	14
3.3.2 Gebäudeaufteilung	18
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 Alterswertminderung.....	30
4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen	32
4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	33
4.2.5 Bodenwert	33
4.2.6 Vorläufiger Sachwert.....	36
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)	36
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	37
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	37
4.2.10 Sachwert	38
4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle.....	39
5 Fragen des Gerichts	40
6 Zusammenfassung / Verkehrswert (Marktwert)	41

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 43 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 8 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohngebäude und diversen Nebengebäuden (Garage, Abstellbereiche, etc.)
Aufteilung	Erdgeschoss: 7 Zimmer, Küche, Bad/WC, WC, Diele, Flur, Windfang Dachgeschoss: nicht ausgebaut
Lage	Eitzte 2, 27446 Selsingen / Lavenstedt
Auftraggeber/in	Amtsgericht Bremervörde, Zwangsversteigerungsgericht – 11 K 13/20

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	09. Dezember 2021
Tag der Ortsbesichtigung	09. Dezember 2021
Abschluss der Recherchen	25. Januar 2022

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus
Ursprüngliches Baujahr / wertrelevantes Baujahr (Wertermittlung)	1880 / 1967
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 16 Jahre
Brutto-Grundfläche (Wohngebäude)	345 m ²
Wohnfläche	160 m ²
Anzahl der Zimmer	7 Stück
Kfz-Stellplätze (Garage / Freiplatz)	4 Stück (1 + 3)
Grundstücksgröße	2.927 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.616 EUR
Alterswertminderung	339.935 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen	100.681 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
Bodenwert (Vorderland)	29.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	142.681 EUR
Sachwertfaktor	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	135.547 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - gesamt	-26.500 EUR
Sachwert	rund 110.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle	
Vergleichswert	rund 120.000 EUR
Vergleichsfaktor (EUR/m ² / Wohnfläche) - unbelastet	920 EUR/m ²

Verkehrswert / Marktwert	rund 110.000 EUR
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Eitzte“ 2 in 27446 Selsingen / Lavenstedt, das mit einem freistehenden Wohngebäude und diversen Nebengebäuden / Garage, Abstellbereiche, Unterstände, etc.) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1880 (Annahme) als Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Stallbereichen erbaut und im Laufe der Zeit umgenutzt / umgebaut .

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in Amtsgericht Bremervörde (Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen 11 K 13/20

Datum der Auftragserteilung Beschluss vom 08. November 2021

Auftragsumfang / Beschluss

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a (5) ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- 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 Baulastverzeichnis vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 09. Dezember 2021 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer (teilweise)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Besonderheit im vorliegenden Fall

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten die Innenbereiche der Gebäude nicht besichtigt werden. Der Eigentümer war zwar anwesend, stimmte aber einer Innenbesichtigung der Gebäude nicht zu. Ein weiterer Ortstermin wurde durch den Eigentümer im Vorwege abgesagt. Die nachfolgende Wertermittlung des Bewertungsobjekts, einschließlich der Beschreibungen in Bezug auf die Größe, den Zuschnitt bzw. den Zustand und die Ausstattung, etc. der Gebäude erfolgt deshalb nur auf Grundlage der äußeren Besichtigung, von Unterlagen, Annahmen bzw. Auskünften. Diese Vorgehensweise wurde mit der/m zuständigen Rechtspfleger/in beim Amtsgericht Bremervörde (Auftraggeber/in) abgestimmt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 09. Dezember 2021 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 25. Januar 2022 abgeschlossen.

2.3.1 Wichtiger Hinweis zur Situation am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der COVID-19-Pandemie (Sars-Cov-2) bestanden am Wertermittlungsstichtag (09. Dezember 2021) Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts im Speziellen, sind noch nicht abschließend bestimmbar, jedoch sind tendenziell keine (negativen) Einflüsse nachweisbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrs-/ Marktwerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Daher ist eine aufmerksame Beobachtung der weiteren Marktentwicklung angeraten.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

-Amtsgericht: Bremervörde - Grundbuch von Lavenstedt - Blatt: 187

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.1
	Gemarkung.....Lavenstedt
	Flur3
	Flurstück/e- Nr.....214/95
	WirtschaftsartGebäude- und Freifläche
	LageEitzte 2
	Größe2.927 m ²

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

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ Lfd.-Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 09.11.2020

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

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 10.11.2021
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 16.11.2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 01.12.2021
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 24.01.2022
- Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/Wümme
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. 15.11.2021
- Schriftliche Auskunft des zuständigen Mitarbeiters bei der Verwaltung der Samtgemeinde Selsingen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 24.11.2021
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktbericht/-daten 2021 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Rotenburg/ W.
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Erforderliche Daten für die Wertermittlung (verschiedene Institutionen)
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte und Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

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

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.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. Auflage 2020 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln,
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Dezember 2021, 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 Grundstückwertermittlung, 5. Auflage, Werner Verlag 2017
- Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2016
- 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
- Petersen/Schnoor/Seitz, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, BOORBERG 2018
- Kröll/Hausmann/Rolf - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, u. a. 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar, 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber; Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen, 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

Urheberrechtschutz

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. 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. Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

Bundesland	• Niedersachsen
Landkreis	• Rotenburg/Wümme
Samtgemeinde	• Selsingen
Gemeinde	• Lavenstedt
Einwohner	Samtgemeinde Lavenstedt
	• rund 9.500 • rund 160
	(Stand: 30.06.2021, Quelle: Selsingen.de)
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none"> • Hamburg- Zentrum.....ca. 89 km • Bremen.....ca. 60 km • Rotenburg / Wümmeca. 34 km • Bremervörde.ca. 20 km • Selsingen.....ca. 8 km
	} Verkehrswege

Allgemeines zur Samtgemeinde Selsingen mit Lavenstedt / Eitzte

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. Selsingen mit Lavenstedt). 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 Eitzte liegt im südlichen Bereich von Selsingen an dem Fluss „Oste“ und wird durch diverse Wochenend-/Freizeitgrundstücke geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Selsingen bis zum Jahr 2030 als wohlhabende Gemeinde in wirtschaftlich dynamischen Regionen (Demografietyp 8) eingestuft (prognostiziert).

Großräumiger Übersichtsplan

Selsingen/Lavenstedt



© Stadtplandienst. de 2022

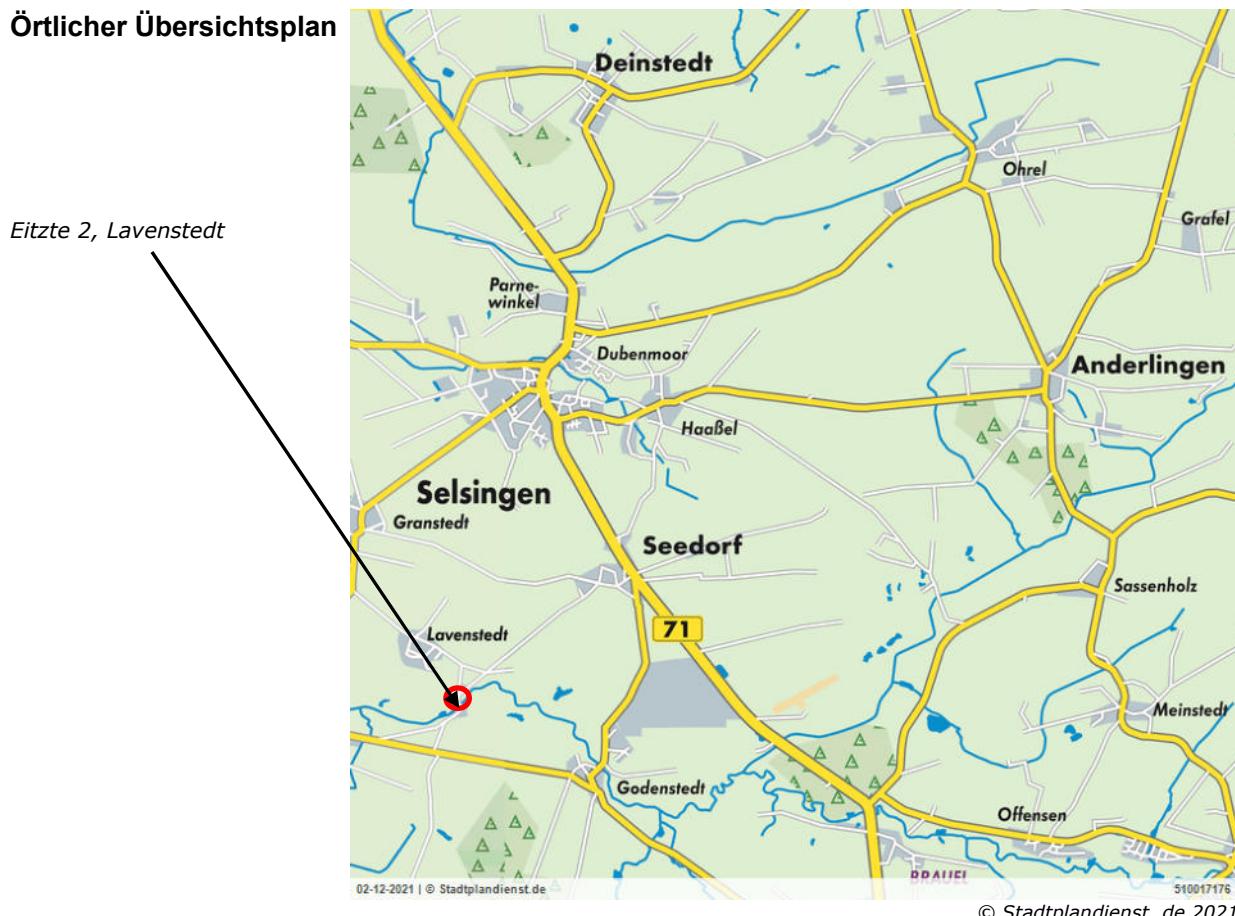
Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle des ÖPNV (Regionalverkehr) in Lavenstedt vorhanden (15 min Fußweg)
 - Die nächstliegenden Bundesautobahnen sind die A1 Hamburg - Bremen (20 km) und die A 27 Cuxhaven-Bremen-Hannover (49 km)
 - Die Bundesstrasse 71 (Bremervörde-Rotenburg/W.) verläuft in rund 2,5 Kilometer Entfernung
 - Die nächste Bahnstation (überregional) befindet sich in Bremen, rund 53 Kilometer entfernt
 - Die Flughäfen von Hamburg und Bremen befinden sich rund 102 bzw. 64 Kilometer entfernt

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Randbereich des Selsinger Ortsteils Eitzte. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Bebauung mit Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern (Wochenendhäusern), landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum von Selsingen beträgt rund 6 Kilometer.

Örtlicher Übersichtsplan



Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich eine Garage und diverse Kfz-Abstellmöglichkeit. Im öffentlichen Straßenraum (Eitzte und den angrenzenden Straßen) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen/ längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Selsingen und Zeven (8 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Eitzte“ handelt es sich um eine Anliegerstraße im Randbereich von Lavenstedt mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt / wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

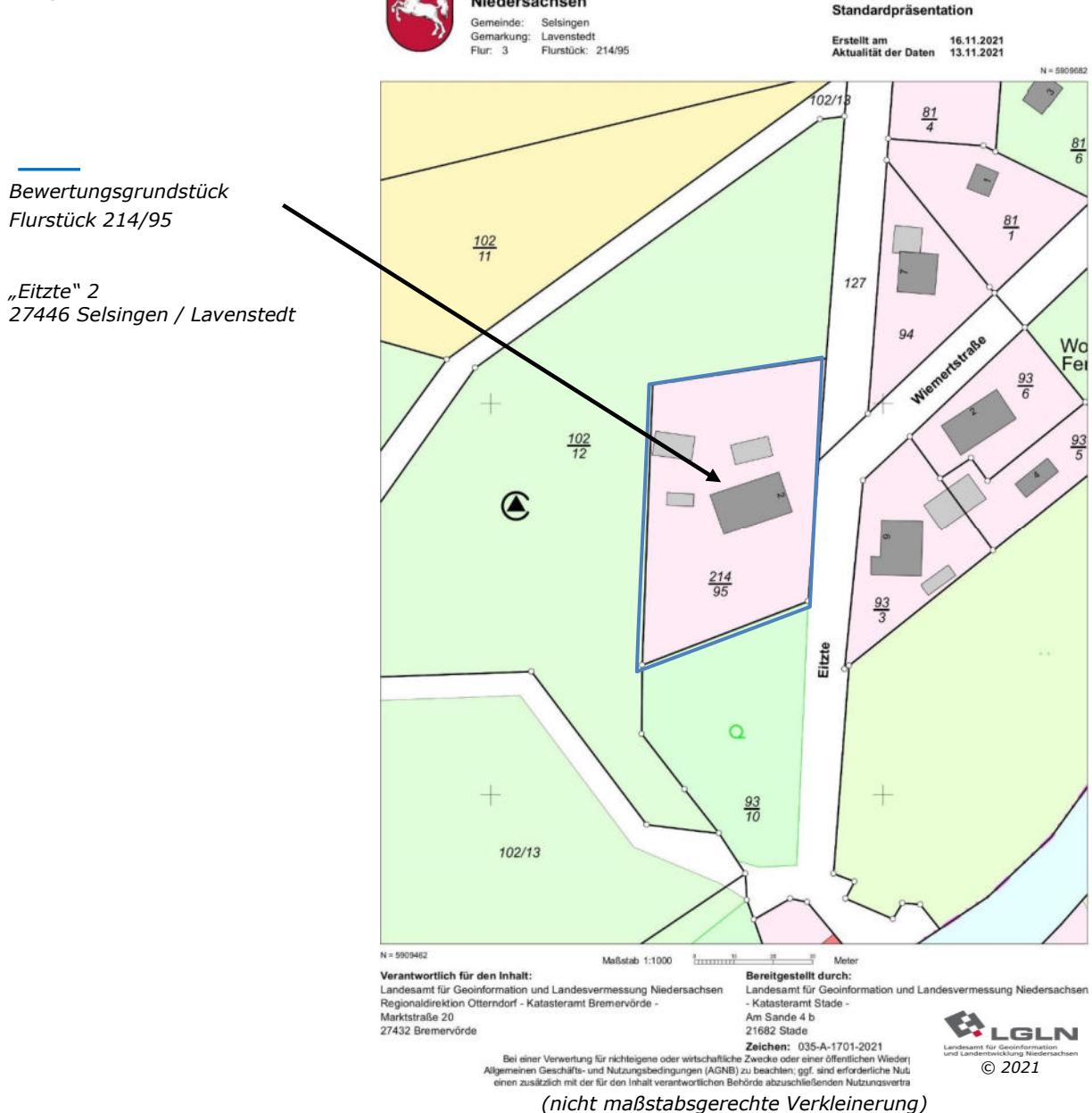
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- störende/relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

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 / Altlasten

Liegenschaftskarte



Grundstücksgröße

2.927 m² (Flurstück 214/95)

Zuschnitt

überwiegend regelmäßig / winklig

Topographie

in Nord-Süd-Richtung leicht abfallend

Bodenbeschaffenheit / 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 01.12.2021, bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Bauplanungsabteilung des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde vom 25.01.2022 und den durchgeführten Recherchen (u. a. auf der Internetplattform „Digitale Bebauungspläne der Metropolregion“, etc.), besteht für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen sogenannten „Außenbereich“. Die rechtlichen Grundlagen einer Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da es sich bei den vorhandenen baulichen Anlagen um Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (landwirtschaftlicher Betrieb - Annahme) handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude / baulichen Anlagen (Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Nebengebäude, etc.) im Rahmen von sogenannten privilegierten Vorhaben (einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend, etc.) errichtet wurden und demzufolge am Wertermittlungsstichtag § 35 Abs. 1 BauGB die bauplanungsrechtliche Grundlage bildete. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die (bauplanungsrechtliche) Lage im Außenbereich, die bauliche Nutzung des Grundstücks sehr stark eingeschränkt ist und eine evtl. beabsichtigte Neu-/ Ersatzbebauung nur durch eine rechtzeitige Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden / Institutionen rechtssicher eingeschätzt werden kann.

Gemäß den mir übersandten Unterlagen², befanden sich in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg / W. in Bremervörde folgende/r Genehmigungsbescheid/e für das Bewertungsobjekt:

- Nr. 534/1951 vom 03.08.1951 - Instandsetzung und Umbau des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes
- Nr. 611/52996 vom 03.06.1975 – Einbau einer Öl-Zentralheizung im Wohnhaus (Nebengebäude)

Unterlagen in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes, einschl. der Nebengebäude (Garage/Unterstand, etc.) waren / sind in der Bauakte nicht enthalten. Aufgrund der Bauweise und der Konzeption des heutigen Wohngebäudes kann davon ausgegangen werden, dass das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes mit um 1880 angenommen werden kann. In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude / baulichen Anlagen zulässigerweise errichtet wurden und am Wertermittlungsstichtag ein sogenannter Bestandsschutz unterstellt werden kann.

Es wird seitens des Unterzeichners aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die bauplanungsrechtliche Außenbereichslage (§ 35 BauGB) in Bezug auf eine Ersatzbebauung (z. B. nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude), diverse Unwägbarkeiten bestehen und es hierfür im Vorwege einer eindeutigen Klärung mit den zuständigen Behörden bedarf.

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 Baulistenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/Wümme vom 15.11.2021, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrund-/Flurstücken eingetragen sind.

² Aufgrund der während der Ausarbeitung des Gutachtens vorhandenen Einschränkungen durch bestehende Maßnahmen (COVID-19- Pandemie), war keine direkte Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde, wie sonst üblich, möglich. Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin in Kopie bzw. digital übersandt / übermittelt.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und /oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, über die bereits ausgeführten Maßnahmen hinaus, sind nicht bekannt 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 Samtgemeindeverwaltung Selsingen vom 24.11.2021, waren am Wertermittlungsstichtag 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. Das Grundstück ist nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage / Fäkalschlammabfuhr. Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und/oder nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist / war in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 10.11.2021, unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk – dieser ist generell nicht wertrelevant – vom 09.11.2020 eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Erschließung

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

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann als „faktisches“³ Bauland (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV = bebauter Grundstücksteil im Außenbereich = § 35 BauGB) und als Haus nahes Gartenland (begünstigtes Agrarland) klassifiziert / eingestuft werden.

Energetische Qualität

Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) in Verbindung mit dem (neuen) Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1880 (Annahme) erbaut und im Laufe der Zeit umgenutzt / umgebaut / modernisiert wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV 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

³ Bei den zurechenbaren Umgriffsflächen von im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden, kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV).

- 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 aber davon ausgegangen werden, dass aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der Ausstattung und dem Zustand, soweit vom Ausbereich ersichtlich, durchaus Maßnahmen erforderlich sein könnten, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis / Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Verbindung mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) schreiben vor, 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 energieparendes 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 Verminde rung 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.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (bei Verkauf, Neuvermietung) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“, in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁴, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/ war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Seit dem Jahr 2015 kann gemäß den Auswertungen der Untersuchungen jedoch beobachtet werden, dass die energetischen Faktoren eines Gebäudes einen stärkeren Einfluss bei der Kaufpreisfindung/-gestaltung bilden, auch wenn gerade in den Ballungszentren und den sogenannten „Speckgürteln“ der Metropol-Regionen, durch die starke Nachfrage nach (Wohn)-Immobilien, die energetischen Einflussfaktoren wieder in den Hintergrund treten bzw. als nachrangig einzustufen sind.

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis (GEG) erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des unterstellten ursprünglichen Baujahres in Verbindung mit den durchgeföhrten Maßnahmen, der Bauweise und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/ durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁵

⁴ „Marktmonitor Immobilien 2014 und 2015“ - Gemeinsame Studien von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

⁵ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Mietverhältnisse

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke kann aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer selbst genutzt wurde / wird.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte / -buch nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtselemente 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 Auskünften oder Annahmen und 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 der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Wichtiger Hinweis: *Wie bereits ausgeführt, konnten bei der durchgeführten Ortsbesichtigung die Innenbereiche der Gebäude nicht besichtigt werden. Die Ausführungen über den Ausstattungs- und Unterhaltungszustand der/s Innenbereiche/s beruhen ausschließlich auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen. Abweichungen jeglicher Art sind möglich und können nicht ausgeschlossen werden.*

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde / konnte bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft (werden). Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

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

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

Umfang der Besichtigung

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

Baujahr / Chronik	<ul style="list-style-type: none"> 1880 ursprüngliches Baujahr (Wohn-/Wirtschaftsgebäude) Annahme Umbau- / Umnutzungs-, Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> Freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massiv-/Holzständerbauweise (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) Fundamente / Sohle in Stampfbeton (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend) zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Luftschiicht, Verblend-/ Sichtmauerwerk (innen → außen) Innenwände in Massiv-, Holzständer- oder Leichtbaukonstruktion Geschossdecke (EG/DG) in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung, Lehmeinschub und / oder Trockenbauverkleidung (Innenbereich) Krüppelwalmdachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Betondachsteineindeckung, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahlzinkausführung, massiver Schornsteinzug mit Verkleidung im Außenbereich (Schornsteinkopf) Nebengebäude I (Garage/Abstellbereiche) in Massivbauweise mit Verblend-/ Sichtmauerwerksfassade, Spitz-/ Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Holz- oder Wellprofilplattenverkleidung in den Giebelbereichen Nebengebäude II in Massivbauweise mit Pultdachkonstruktion Unterstände in Holzständerkonstruktionen
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> Zuwegung, Zufahrt / Terrasse, etc. mit Verbundpflasterung Überdachung im Eingangsbereich Baum-, Strauchaufwuchs, Ziergehölze, Rasenfläche Einfriedung mit Zaun, Hecke oder Sichtschutzwänden

Fotodokumentation (Außenbereich)





Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes (Annahmen)

Wände	<ul style="list-style-type: none"> • EG: verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitär-Bereich (Bad/ WC, Küche) gefliest • DG: nicht ausgebaut
Decken / Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> • EG: tapeziert/gestrichen oder mit Profilverkleidung • DG: nicht ausgebaut
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • EG: Fliesen-, PVC- oder Laminat-Belag • DG: Holz-Roh-Belag
Innentreppe/n	<ul style="list-style-type: none"> • zum Bereich des Dachgeschosses –Einschub-/Klapptreppe oder geradläufige Holztreppe
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion (farbig) mit Zweischeibenverglasung, teilweise Außenrollläden
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • einflügige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung • furnierte Innentüren mit Umfassungszargen
Sanitärbereich	<u>Erdgeschoss</u> <ul style="list-style-type: none"> • Stand-WC mit Spülkasten, Bade- und/oder Duschwanne , Waschbecken
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Ölzentralheizung mit 5.000 Liter Tank KS-Batterietanks (2 x 2.000 und 1x 1.000 Liter) • Warmwasseraufbereitung (Speicher) über die Zentralheizung • Platten-/Flach- oder Radiatorenheizkörper • Hausanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Absicherungen / Unterverteilung mit Zähleranlage • Schmutzwasserentsorgung mittels Kleinkläranlage oder Fäkalauffanggrube • Einbauküche / Küchenmöbel mit elektrischen Geräten • SAT-TV-Empfangsanlage

Innenaufnahmen

Innenaufnahmen des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen können in dem vorliegenden Gutachten, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht wiedergegeben werden.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Die Gebäude / die baulichen Anlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag, soweit mit bloßem Auge vom Außenbereich ersichtlich und unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahrs, überwiegend in einem zurückgehaltenen Unterhaltungszustand. Teilweise wurden Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung / Austausch der Fenstern) durchgeführt. Folgende Unterhaltungsrückstände wurden am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt:

- An dem Fassadenbereichen sind teilweise Maßnahmen (Ausbesserung, etc.) erforderlich
- Die Dachentwässerungen (Rinne / Fallrohre) bedürfen teilweise einer Ausbesserung
- Die Holzbauteile im Außenbereich (Blenden, Dachunterstände) bedürfen eines neuen Anstrichs, teilweise sind Erneuerungsmaßnahmen an den Holzbauteilen notwendig
- An den Außenanlagen ist teilweise ein Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden. Hier sind Überarbeitungs-/ Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die Kosten / Aufwendungen für die Durchführung der Maßnahmen werden im vorliegenden Bewertungsfall mit rund **13.000 EUR** angesetzt, unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

1. Maßnahmen an der/n Fassade/n	4.000 EUR
2. Überholung der Dachentwässerungen / säubern der Dacheindeckung.....	2.000 EUR
3. Überarbeitung der Holzbauteile im Außenbereich.....	2.000 EUR
4. Maßnahmen im Außenbereich (Außenanlagen, etc.).....	5.000 EUR
Gesamt	13.000 EUR

Es wird aber 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 Maßnahmen (Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümerwechseln anfallen) werden/wurden dabei **nicht** explizit berücksichtigt, da diese einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV), bzw. in den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz, bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV), enthalten sind.

Ob wertrelevante Maßnahmen im Innenbereich des Wohngebäudes / der Nebengebäude notwendig sind, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigungen möglich waren. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.9. - Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Seite 37/38 des vorliegenden Gutachtens, verwiesen.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude / Grundstück) bei einem Zuschlag / Verkauf in einem üblichen Zustand (geräumt / beseenrein) übergeben wird. D. h., sämtliche sich in den Gebäuden / auf dem Grundstück befindlichen und / oder lagernden Einrichtungsgegenstände, Altmaterialien, Alt-Kfz, etc. noch entfernt / entsorgt werden. Sollte dies nicht erfolgen, müssen die Räumungskosten, inklusive aller Arbeiten, von dem/den/der neuen Eigentümer/n/in getragen werden.

3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen aus der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Rotenburg/W. in Bremervörde entnommen bzw. durch den Unterzeichner ermittelt. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung der Gebäude konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigungen, nicht durchgeführt werden. Abweichungen sind daher möglich und können nicht ausgeschlossen werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen in der Bauakte entnommen und teilweise durch den Unterzeichner an die örtlichen Gegebenheiten, soweit vom Außenbereich sichtbar, angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

Weiterhin wird seitens des Unterzeichners 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.

Wohngebäude

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Zimmer • Küche • Flur • Bad/WC • WC • Diele • Windfang 	10,92 m ² 13,03 m ² 13,45 m ² 13,31 m ² 15,39 m ² 19,19 m ² 17,11 m ² 12,89 m ² 10,86 m ² 7,31 m ² 3,84 m ² 19,19 m ² 3,28 m ²	rund 160 m ²
Dachgeschoss	• Nicht ausgebaut		
Wohnfläche gesamt		rund 160 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 160 m². Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent (DIN 283) berücksichtigt. Ob und wenn ja in welchem Umfang das nicht ausgebauten Dachgeschoss als Nutzfläche herangezogen werden kann, ist nicht bekannt. Aus diesem Grund erfolgt auch kein Ansatz in Bezug auf die Nutzfläche.

Die Nutzflächen der Nebengebäude betragen rund 40 m² (Nebengebäude I = Garage/Heizung) und rund 19 m² (Nebengebäude II = Abstellbereich).

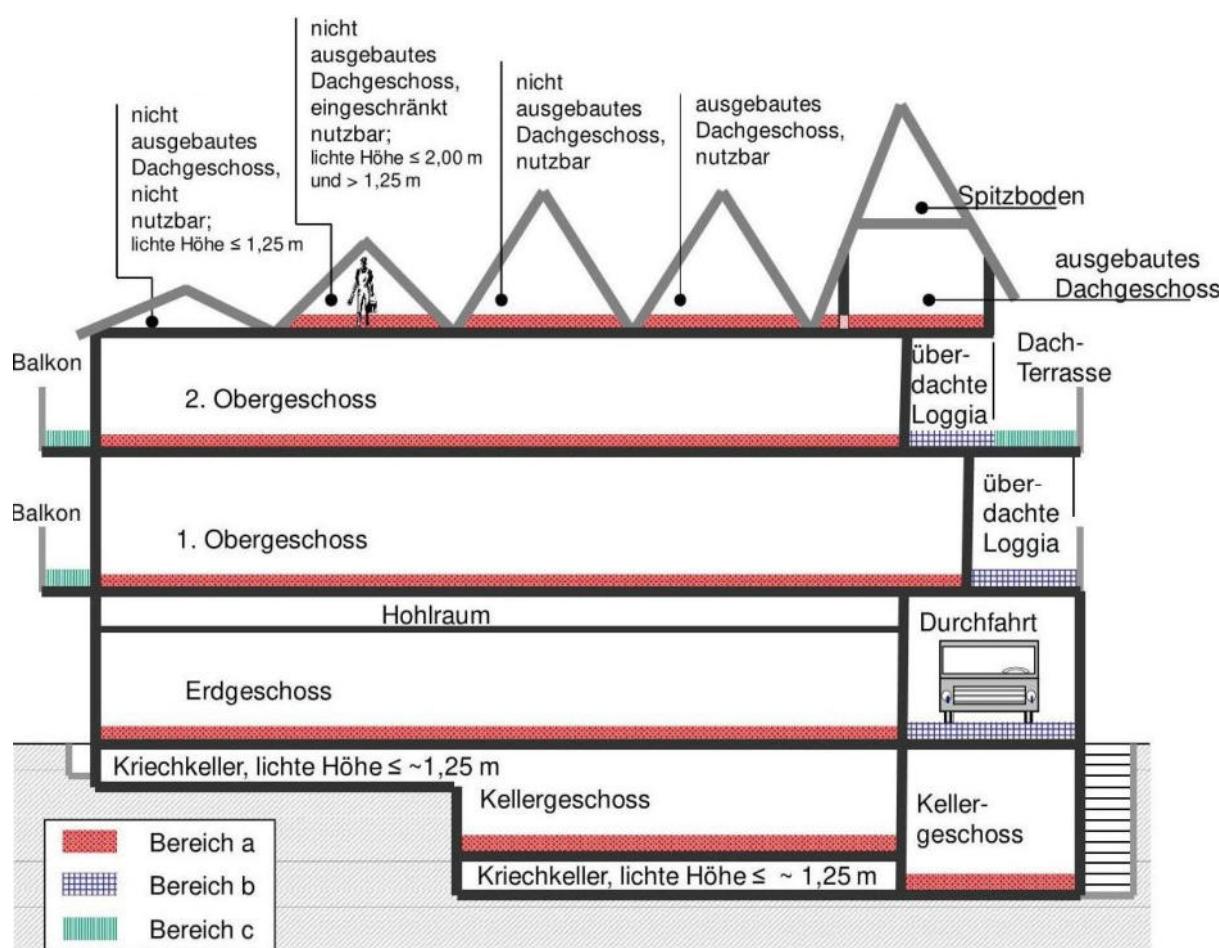
Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblicherweise nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die 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:

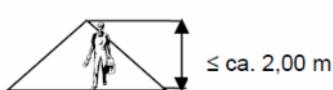
- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

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



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschoßen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der Sachwert-Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellsräume, 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:⁶

⁶ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen / Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht 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 Drempelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche der Gebäude / baulichen Anlagen wurde anhand der Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Wohngebäude

Erdgeschoss	ca.	176 m ²
Dachgeschoss	ca.	169 m ²
gesamt	ca.	345 m²

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 345 m².

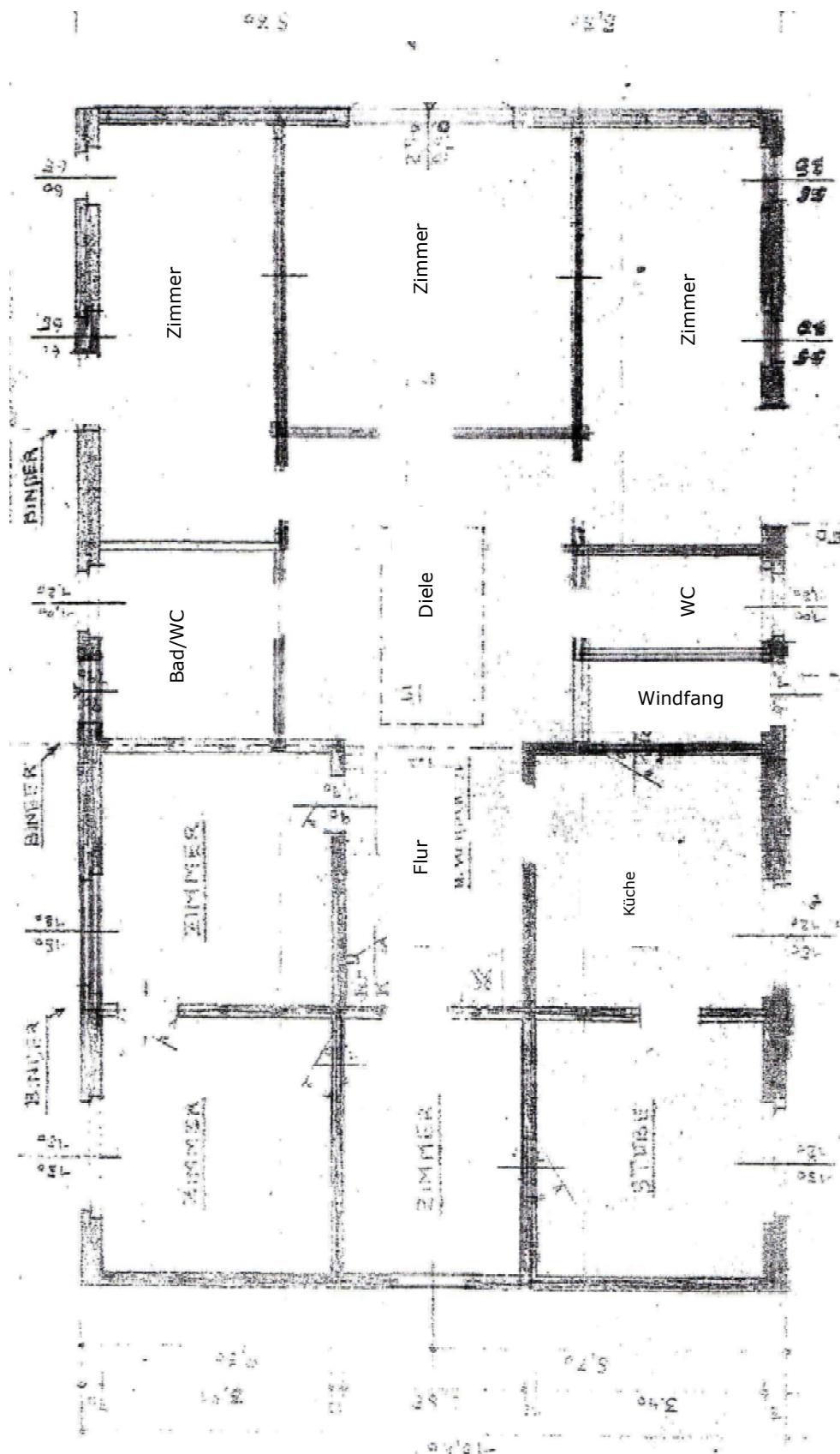
Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

- Das Dachgeschoß wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche berücksichtigt (vgl. obige Grafik der SW-RL).
- Für die Nebengebäude (Garage / Heizung / Abstellbereiche, etc.) erfolgt eine separate Ermittlung der Herstellungskosten. Die Brutto-Grundflächen (BGF) der Nebengebäude beträgt rund 97 m² (Nebengebäude I) und rund 22 m² (Nebengebäude II).
- Die Unterstände werden pauschal unter den besonderen Bauteilen berücksichtigt.

Zeichnungen (Grundrisse / Schnitte / Ansichten)

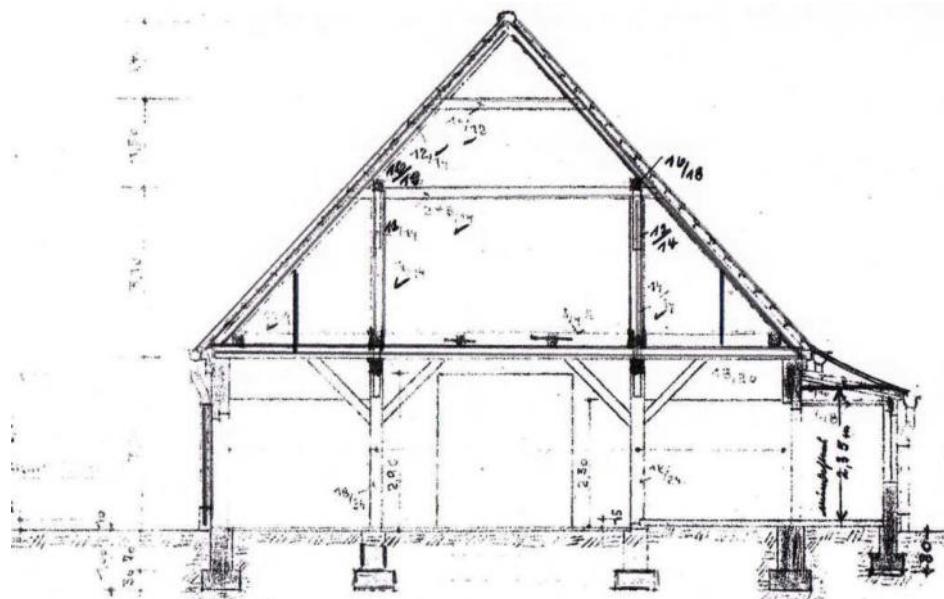
Wohngebäude

Grundriss Erdgeschoss



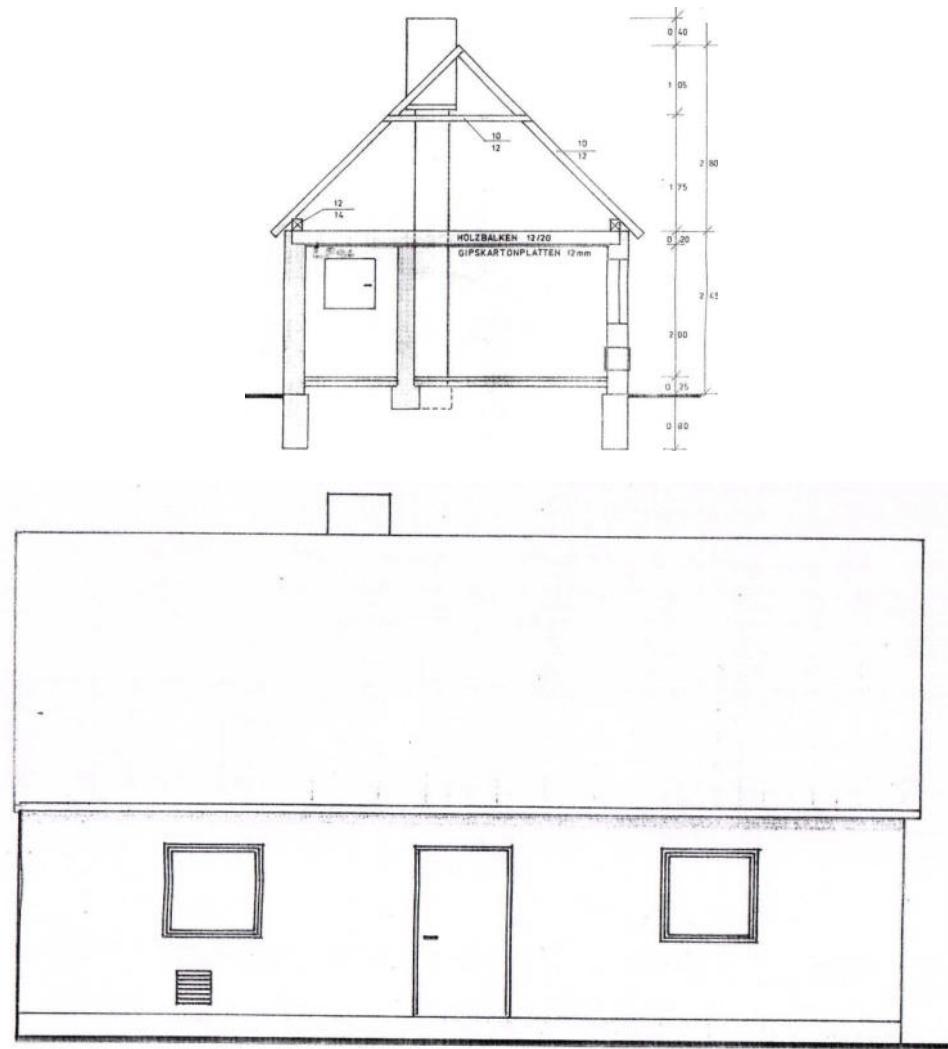
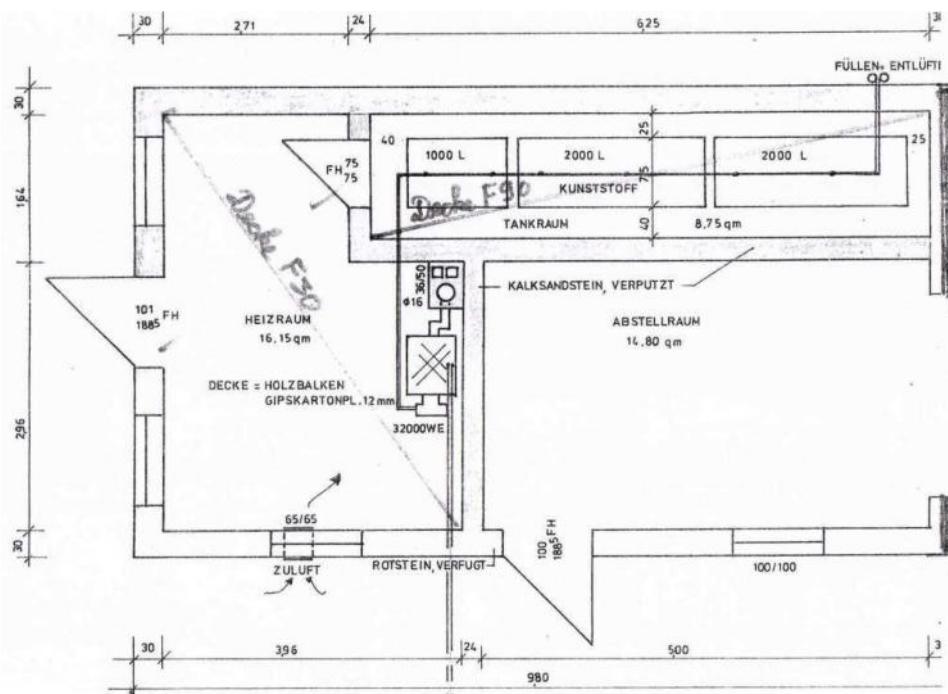
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Nebengebäude I

Grundriss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Eitzte“ 2 in 27446 Selsingen / Lavenstedt, das mit einem freistehenden Wohngebäude und diversen Nebengebäuden / Garage, Abstellbereiche, Unterstände, etc.) bebaut ist.

Das Wohngebäude (Erd- und nicht ausgebautes Dachgeschoss) wurde ursprünglich um 1880 (Annahme) als Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit Stallbereichen erbaut und im Laufe der Zeit umgenutzt / umgebaut .

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer selbst genutzt.

Die Gebäudekonzeption (Aufteilung, Ausstattung, Größe und Zuschnitt, etc.) entspricht, soweit vom Außenbereich ersichtlich, augenscheinlich noch den heutigen Anforderungen an Gebäude dieser Art, jedoch sind teilweise im Außenbereich Maßnahmen erforderlich. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird von mir als „mittel“ (Skala: einfach, mittel, gehoben, sehr gehoben) eingeschafft.

Bei der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts kann von einer reinen Wohnnutzung ausgegangen werden, wobei eine Eigen-/Selbstnutzung im Vordergrund stehen sollte.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt (Teilmärktssegment Ein-/Zweifamilienhäuser) im Bereich der Samtgemeinde Selsingen mit Lavenstedt, einschl. den umliegenden Städten / Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, wobei die nicht mögliche Innenbesichtigung ein Risikofaktor darstellt, der bei der Wertermittlung (wertmindernd) 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 Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren

Idealerweise werden Gebäude und Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle 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-/Zweifamilienwohnhäuser bebaut sind und basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert des Gebäudes (einschl. der besonderen Bauteile/ Betriebseinrichtung/en) 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 Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser (freistehend, Doppel-/Reihenhäuser) 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 mit Hilfe eines Vergleichsfaktors (indirektes Vergleichswertverfahren) zum Tragen.

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
- Alterswertminderung
- Bodenwert
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Dabei wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen vorhanden sind, d. h., dass sich das Gebäude / die baulichen Anlagen in einem zeitgemäßen Zustand befinden. Die Kosten für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Durchführung der notwendigen Maßnahmen werden auf Grund der zwingend erforderlichen Modellkonformität⁷ bei der Wertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

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

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
-	Alterswertminderung
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Sachwert des bebauten Grundstücks
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 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.

⁷ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart (Wohnhaus) folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

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

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275		
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195		
Keller-, Erd-, Obergeschoss																				
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205		
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130		
Erdgeschoss, nicht unterkellert																				
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670		
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560		
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																				
Standardstufe																				
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415		
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325		

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,2	0,4		0,4	
Dach		0,6	0,2	0,2	
Fenster und Außentüren		1,0			
Innenwände und -türen		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0			
Fußböden		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5		
Kostenkennwerte - Typ 1.22	585 EUR/m ²	650 EUR/m ²	745 EUR/m ²	900 EUR/m ²	1.125 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.22

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	170 EUR/m ²	0,60
Dach	15 %	108 EUR/m ²	0,39
Fenster und Außentüren	11 %	72 EUR/m ²	0,22
Innenwände und -türen	11 %	74 EUR/m ²	0,24
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	72 EUR/m ²	0,22
Fußböden	5 %	35 EUR/m ²	0,13
Sanitäreinrichtungen	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	67 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	42 EUR/m ²	0,15
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	707 EUR/m²	2,49

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 707 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des Kostenkennwerts vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus bedarf gemäß SW-RL keiner Korrektur
- Der Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) beträgt für das Land Niedersachsen einheitlich 1,0
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2021 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 90,0
- Wertermittlungsstichtag 12/2021 = 129,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 129,6/90 = 1,440

Kostenkennwert / Herstellungskosten des Wohngebäudes

Der endgültige Kostenkennwert für das Wohngebäude und die daraus resultierenden Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich mit der in dem vorangegangenen Kapitel 3.3.2 ermittelten Brutto-Grundfläche somit wie folgt:

Ausgangswert	707 EUR/m ²
x Regionalisierungsfaktor	1,00
x Baupreisseigerung	1,440
= Endgültiger Kostenkennwert	1.018 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	345 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	351.238 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 351.238 EUR

In den NHK nicht erfasste Bauteile

Im vorliegenden Fall gilt es folgende Bauteile zu berücksichtigen:

- Unterstand 6.000 EUR
- Stallähnlicher Unterstand 3.000 EUR
- gesamt 9.000 EUR

Es handelt sich um einen üblichen Kostenkennwert gemäß Sachwertrichtlinie⁸ und Erfahrungswerte aus der Fachliteratur⁹, die an die Preisentwicklung (Baupreisindex) angepasst wurden.

Normalherstellungskosten der Nebengebäude (Garage/Heizung, etc.)

Die vorläufigen Kostenkennwerte für die Nebengebäude werden auf Basis der Gebäudetypen 14 (Garagen) der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ermittelt. Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen ergeben sich die vorläufigen Kostenkennwerte mit rund 485 EUR/m² BGF (Nebengebäude 1) und rund 400 EUR/m² (Nebengebäude 2). Nach Anpassung mit dem Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag, ergeben sich folgende Herstellungskosten für die Nebengebäude:

	Nebengebäude 1	Nebengebäude 2
Ausgangswert	485 EUR/m ²	400 EUR/m ²
× Baupreisseigerung	1.440	1.440
= Endgültiger Kostenkennwert	698 EUR/m ²	576 EUR/m ²
× Brutto-Grundfläche	97 m ²	22 m ²
= Herstellungskosten des Nebengebäude	67.706 EUR	12.672 EUR

Die Herstellungskosten der Nebengebäude betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 67.706 EUR (Nebengebäude 1) und rund 12.672 EUR (Nebengebäude 2).

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Wohngebäudes	351.238 EUR
+ Besondere Bauteile	9.000 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäude 1	67.706 EUR
+ Herstellungskosten des Nebengebäude 2	12.672 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.616 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 440.616 EUR.

⁸ Nr. 4.1.1.7 der Sachwertrichtlinie

⁹ Kleiber / Tillmann / Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2.Auflage 2017, Bundesanzeiger

4.2.2 Alterswertminderung

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 (Ursprungsbaujahr um 1880 - Annahme) handelt und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2021 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. Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Ein-/Zweifamilienhäuser folgende Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

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

Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohngebäude, das ursprünglich 1880 erbaut / fertig gestellt 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 Kleiber¹⁰:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der/s Gebäude/s / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts auf rund **16 Jahre geschätzt**. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 3 Modernisierungspunkte) gewählt.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Eitzte 2, 27746 Selsingen / Lavenstedt	Satz-Nr.	Kommentar
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	3	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>			
Modernisierungsgrad			
nicht modernisiert	0	- 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2	- 5	3
mittlerer Modernisierungsgrad	6	- 10	0
überwiegend modernisiert	11	- 17	0
umfassend modernisiert	18	- 20	0
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag nur das Jahr !	2021	
	Baujahr	1880	
	tatsächliches Alter	141 Jahre	
Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3			
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	68 Jahre	
Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer			
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	70 Jahre	
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	16 Jahre	
	lineare Alterswertminderung	77 %	

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von rund 16 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein wertrelevantes Baujahr des Gebäudes von 1967, dass aufgrund der Bauweise und dem Zustand auch als angemessen angesehen werden kann.

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{Alter: 54 Jahre} = \text{RND: 16 Jahre}$$

$$2021 + 16 = 2037 - 70 = 1967$$

Seitens des Unterzeichners wird aber ausdrücklich 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 nochmals ausdrücklich 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 einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 16 Jahren, erhält man eine Korrekturgröße von rund 77,15 Prozent des Herstellungswerts der baulichen Anlagen, demnach rund **339.935 EUR**. (77,15 Prozent von 440.616 EUR)

4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

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

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.616 EUR
- Alterswertminderung	339.935 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	100.681 EUR

Der Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 100.681 EUR.

4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

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

- Einfriedungen, 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 bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 7.500 EUR (sehr einfach) und 15.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen veranschlagt hat, einen Ansatz von 10.000 EUR für angemessen. Darin ist das Garten-/ Gerätehaus enthalten. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 3.000 EUR gewählt.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Ansatz der baulichen Außenanlagen	10.000 EUR
+ Hausanschlüsse	3.000 EUR
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR

4.2.5 Bodenwert

Bodenrichtwert

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

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

Demzufolge 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.

Anmerkung zur Ableitung des Bodenwertes für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie bereits ausgeführt, bauplanungsrechtlich im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB. Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei hierbei stets die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes berücksichtigt werden müssen. Bei den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, vorausgesetzt die baulichen Anlagen wurden zulässigerweise errichtet und sie sind rechtlich und wirtschaftlich

weiterhin nutzbar (§ 40 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV). Allerdings können die Flächen in ihrer Wertigkeit damit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich die Bodenwerte für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach:

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),
- der äußeren und inneren Erschließung und
- der Verwendungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit,

bestimmen¹¹. Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 31.12.2020¹² erschließungsbeitragsfrei) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	27 EUR/m ²	Lage: Lavenstedt Art: allgemeines Wohngebiet (WA) Grundstücksgröße: 1.100 m ²
„faktisches Bauland“	16 EUR /m ²	Lage: außerhalb von Lavenstedt Art: Dorfgebiet (MD) Grundstücksgröße: 1.200 m ² Außenbereichslage ¹³
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 EUR/m ²	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,45 EUR/m ²	Grünland – Grünlandzahl 35 Fläche: 20.000 m ²
	3,90 EUR/m ²	Ackerland - Ackerzahl 30 Fläche: 20.000 m ²

Ableitung der/s Bodenwerte/s

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beträgt rund 2.927 m². Aufgrund der vorhandenen Bebauung, den örtlichen Gegebenheiten und der Nutzbarkeit des Grundstücks erfolgt eine Unterteilung in einen bebauten / fiktiv bebaubaren Bereich (faktisches Bauland) rund 1.500 m² und in sogenanntes Haus nahe Gartenland (1.427 m²).

Bebauter / bebaubarer Bereich (Vorderland)

Die Bezugsgröße des Bodenrichtwerts für im Außenbereich gelegene Grundstücke beträgt 1.200 m² und ist somit kleiner als der unterste (fiktive) Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts (1.500 m²), der als faktisches Bauland eingestuft wird.

Gemäß den ermittelten Bodenrichtwerten kann davon ausgegangen werden, dass der gesuchte relative Bodenwert für das „faktische Bauland“ des Bewertungsobjekts in einer Spanne zwischen 3,50 EUR/m² (Ackerland) und 27 EUR/m² (baureifes Land im Bereich von Lavenstedt) liegen wird. Im vorliegenden Fall halte ich aufgrund des vergleichsweise niedrigen Bodenrichtwertniveaus, der Entfernung zum Innenbereich in Lavenstedt (mittel) und dem Bodenrichtwert für im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (niedrig), unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücksteils (Bodenrichtwert / Bewertungsobjekt), einen relativen Ausgangswert von 20 EUR/m² für angemessen. Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.200 m², relevanter Grundstücksbereich „faktisches Bauland“ des Bewertungsobjekts = 1.500 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. folgende Umrechnungskoeffizienten¹⁴ angegeben:

¹¹ Kleiber in, Kleiber-digital, Teil IV, 5.4.3, Rn. 245, Stand: April 2020

¹² Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag

¹³ Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplansrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

¹⁴ Vgl. Umrechnungstabelle 0320001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreis Rotenburg/W.

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
1.500 m ²	0,94
1.200 m ²	0,96

Der auf die Größe des bebauten/bebaubaren Bereich (faktisches Bauland) des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$20 \text{ EUR/m}^2 \times \frac{0,94}{0,96} \approx 19,50 \text{ EUR/m}^2$$

Der angepasste Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertanteils des Bewertungsgrundstücks der als „fiktischen Bauland“ eingestuft wird, beträgt rund **19,50 EUR/m²**.

„Hausnahes Gartenland“ (Hinterland)

Für die Umgriffsfläche des sogenannten fiktiven Baulands, diese wird als Haus nahe Gartenfläche eingestuft, wird von folgender Überlegung ausgegangen:

Haus nahe Garten-/Grünlandflächen dienen häufig der Erweiterung der eigentlich bebauten/ bebaubaren Grundstücke oder Grundstücksteile, sind aber 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. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurden im Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Rotenburg /W. folgende Preise ausgewiesen¹⁵:

Gartenland: Ø 4,96 EUR/m² (Spanne 1,00 bis 25,00 EUR/m²)

Aussagekräftiger als die vorgenannten relativen Kaufpreise ist die Angabe der Wertrelation zum jeweils benachbarten Baulandrichtwert. Diese Wertrelation für Flächen unter 2.500 m² verdeutlicht, dass je höher das Bodenrichtwertniveau ist, je niedriger ist der Wertansatz des Haus nahen Gartenlandes und umgekehrt. Die Preise größerer Flächen nähern sich oft den landwirtschaftlichen Richtwerten an. Bei einem Ausgangswert von 20 EUR/m² für den bebauten / bebaubaren Grundstücksbereich und einer Größe des Haus nahen Garten-/Grünlandes von rund 1.500 m², halte ich einen Ansatz von rund **4,50 EUR/m²** (rund 22,5 Prozent des Werts für (fiktiv baureifes Land) für ortsüblich (marktgerecht) und angemessen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsgrundstück:

Vorderland (faktisches Bauland)		
Ausgangswert	19,50 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücksbereichs	1.500 m ²	
= Bodenwertanteil	29.250 EUR	29.000 EUR
Hinterland (Haus nahes Gartenland)		
Ausgangswert	4,50 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücksbereichs	1.427 m ²	
= Bodenwertanteil	6.421 EUR	6.500 EUR
gesamt		35.500 EUR

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 35.500 EUR.

¹⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. - Seite 49 / 50

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	440.616 EUR
- Alterswertminderung	339.935 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	100.681 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	13.000 EUR
+ Bodenwert (Vorderland / bebauter Bereich) ¹⁶	29.000 EUR
= Vorläufiger Sachwert	142.681 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 142.681 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 von 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) vorhanden ist. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, wurden für den Landkreis Rotenburg/W. Sachwertfaktoren¹⁷ (Marktanpassungsfaktoren) für Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser ermittelt. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte auf Grundlage der Auswertung von 579 realisierten Verkaufsfällen. Folgende Ø Merkmale liegen diesen Faktoren zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Brutto-Grundfläche	281 m ²
Bodenrichtwertniveau	63 EUR/m ²	Wohnfläche	146 m ²
Grundstücksgröße	937 m ²	Unterkellerung	33 %
Standardstufe	2,4	Baujahr	1982
Sachwert	227.000 EUR	Zielgröße Sachwertfaktor	0,99

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 143.000 EUR und einem Bodenrichtwertniveau von 20 EUR/m², ergibt sich ein Sachwertfaktor von rund 1,01 (Marktanpassungszuschlag 1 %)¹⁸.

¹⁶ Der Bodenwertanteil des Hauses nahen Gartenlands, wird aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) angesetzt

¹⁷ Diese Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren wurden auf Grundlage der Brutto-Grundfläche (DIN 277-1:2005-02 SW-RL, Kostenkennwert 2010, Baupreisindex, lineare Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, pauschaler Wertansatz für sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen) abgeleitet.

¹⁸ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Rotenburg/W. - Seite 89 lineare Inter- und Extrapolation der angegebenen Werte.

Bei dem vorgenannten Sachwertfaktor handelt es sich jedoch um einen Durchschnittswert. Je nach Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sind Abweichungen möglich. Die Höhe der zu veranschlagenden Marktanpassung bedarf also einer Begründung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländlich geprägte Lage. Der Immobilienmarkt innerhalb der Samtgemeinde Selsingen, einschl. den angrenzenden ländlich geprägten Gemeinden, kann am Wertermittlungsstichtag als ausgeglichen (Angebot/Nachfrage) eingestuft werden, wobei der in den Ballungszentren (z. B. Hamburg, Bremen und den angrenzenden „Speckgürteln“, etc.) stetige Anstieg des Preisniveaus von Immobilien in den letzten Jahren, in den ländlichen Gebieten wesentlich moderater ausgefallen ist. Folgende individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind zu berücksichtigen:

positiv:

- Großes Grundstück mit einer flexiblen Nutzung (Hobby, Tierhaltung, etc.)

negativ:

- Außenbereichslage (bauplanungsrechtlich)
- Gebäudekonzeption (ehemaliges Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
- Risikofaktor in Bezug auf die erforderlichen Maßnahmen

Die vorgenannten Punkte führen nach meiner Auffassung dazu, dass im vorliegenden Bewertungsfall ein modifizierter Sachwertfaktor in Höhe von **0,95** (Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen angesehen werden kann, da nach meiner Auffassung / Einschätzung die negativen (nachteiligen) Einflussfaktoren deutlich überwiegen, die positiven Faktoren dadurch überlagert werden und der Verkehrswert / Marktwert durch die negativen (nachteiligen) Faktoren geprägt wird.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	142.681 EUR
× Sachwertfaktor	0,95
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	135.547 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 135.547 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall neben den Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände, der Bodenwert des Hauses nahen Gartenlandes (Hinterland) und der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung berücksichtigt werden.

Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände

Ich verweise auf Kapitel 3.3.1. Seite 16/17 des vorliegenden Gutachtens. Wie dort ausgeführt, müssen folgende Unterhaltungsrückstände / Schäden bzw. die notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- An dem Fassadenbereichen sind teilweise Maßnahmen (Ausbesserung, etc.) erforderlich
- Die Dachentwässerungen (Rinne / Fallrohre) bedürfen teilweise einer Ausbesserung
- Die Holzbauteile im Außenbereich (Blenden, Dachunterstände) bedürfen eines neuen Anstrichs, teilweise sind Erneuerungsmaßnahmen an den Holzbauteilen notwendig
- An den Außenanlagen ist teilweise ein Pflege- und Unterhaltungsrückstand vorhanden. Hier sind Überarbeitungs-/ Neugestaltungsmaßnahmen erforderlich.

Die obige Aufzählung ist als nicht abschließend zu betrachten. Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten / Aufwendungen werden überschlägig mit rund **13.000 EUR** wertmindernd berücksichtigt. Es wird seitens des Unterzeichners 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.

Bodenwert (Haus nahe Gartenland und Grünland)

Der Bodenwert der Haus nahen Gartenlandfläche wurde mit rund **6.500 EUR** abgeleitet.¹⁹

Nicht mögliche Innenbesichtigung

Wie bereits mehrfach im Gutachten ausgeführt, war während der durchgeföhrten Ortsbesichtigung keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes / der baulichen Anlagen möglich. Die Besichtigung erfolgte nur im / vom Außenbereich aus. Die Ausführungen über den Zustand und die Ausstattung im Innenbereich der Gebäude sind daher in dem vorliegenden Gutachten unverbindlich und nicht abschließend. Die Wertermittlung erfolgte auf Grundlage der Außenbesichtigung, den zur Verfügung gestandenen Unterlagen und von Annahmen. Somit ist in der vorliegenden Wertermittlung des Bewertungsobjekts ein Risikofaktor enthalten. Eventuell vorhandene (negative) Abweichungen in Bezug auf die Ausstattung, die Instand-/ Unterhaltung, den Zuschnitt der jeweiligen Bereiche, des Gebäudes / der baulichen Anlagen in den Innenbereichen, 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 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 äußereren Erscheinungsbildes der Gebäude / baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Alters, der Größe sowie dem Verwendungszweck, halte ich einen Risikoabschlag von **20.000 EUR** (rund 20 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen = 100.681 EUR) für angemessen.

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert		135.547 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) - Aufwendung für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände + Bodenwert (Haus nahe Gartenland) - Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-13.000 EUR 6.500 EUR -20.000 EUR
=	Sachwert gerundet	109.046 EUR 110.000 EUR

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 110.000 EUR.

¹⁹ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5. Seite/n 33 bis 35

4.3 Vergleichswertermittlung / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts wird über den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ Wohnfläche) durchgeführt. Dieser Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser wurde seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Rotenburg/W. aus der Kaufpreissammlung (856 Verkaufsfälle) abgeleitet. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus (Lage 20 EUR/m²) und des Baujahres (fiktiv 1967) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Rotenburg/W., zunächst ein vorläufiger Vergleichsfaktor von rund 846 EUR/m² Wohnfläche.²⁰ Folgende Zustandsmerkmale (jeweils Mittelwerte) liegen diesem Vergleichsfaktor zugrunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2021	Baujahr	1980
Bodenrichtwertniveau	60 EUR/m ²	Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksgröße	800 m ²	Unterkellerung	33 %

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

Wohnfläche (160 m ²)	0,94
Grundstücksgröße (1.500 m ²).....	1,135
Marktentwicklung ²¹	1,02

Vorläufiger Vergleichsfaktor	846 EUR/m ²
x Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,94
x Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,135
x Korrekturfaktor (Marktentwicklung)	1,02
= Angepasster Vergleichsfaktor	920 EUR/m ²
x Wohnfläche	160 m ²
= vorläufiger angepasster Vergleichswert	147.304 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Aufwendung für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände	-13.000 EUR
+ Bodenwert (Haus nahe Gartenland)	6.500 EUR
- Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung	-20.000 EUR
= Vergleichswert	120.804 EUR
gerundet	120.000 EUR

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor (Kaufpreis/ m² Wohnfläche), beträgt rund 120.000 EUR und liegt rund 10.000 EUR (≈ rund 9 Prozent) über dem ermittelten Sachwert (110.000 EUR).

Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber nicht ungewöhnlich, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt. Dies begründet sich u. a. darin, da für einige abweichende wertrelevante Eigenschaften (Art, Bauweise, Ausstattung, Gebäudekonzeption) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Vergleichsfaktoren, keine Anpassungsfaktoren / Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist.

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

²⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Rotenburg/W. - Seite 79 (lineare Interpolation der Werte)

²¹ Dieser pauschale Korrekturfaktor wird für das gestiegene Preisniveau in dem Zeitraum zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Ende 2020) bis zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Ob am Wertermittlungsstichtag mietvertragliche Vereinbarungen (Mietverträge, etc.) für das Bewertungsobjekt bestehen / bestanden, kann seitens des Unterzeichners nicht abschließend beurteilt werden.

Aufgrund der am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude / Grundstück am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer bzw. Familienangehörige selbst genutzt wurde.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung und den durch den Unterzeichner gewonnenen Eindrücken, wurde am Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück bzw. in dem Gebäude des Bewertungsobjekts geführt.

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

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung der Gebäude möglich war.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bauplanungsrechtlich um eine Lage im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt und demzufolge eine bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks nur eingeschränkt möglich ist.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ob für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts bereits ein Energieausweis erstellt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Dementsprechend ist seitens des Unterzeichners keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise und dem Allgemeinzustand des Gebäudes kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „unter-/durchschnittliches“ Bestandgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.²²

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Rotenburg/W. vom 01.12.2021 bestehen für das Grundstück des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten / Altablagerungen / Altstandorte. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Rotenburg/W. 06.04.2021 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

²² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 und GEG sowie Stöber - ZVG 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 der zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt - Grundstück bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus und diversen Nebengebäuden (Garage / Heizung / Abstellbereiche) - 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 beeinflussenden Faktoren angepasst. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wurde mittels des mittelbaren Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwert) abgeleitet. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wurden die Kosten / Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände / Schäden wertmindernd und die Bodenwertanteile (Haus nahe Gartenland / Grünland) sowie der Risikofaktor in Bezug auf die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen

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 Wohngebäude und diversen Nebengebäuden (Garage, Heizung, Abstellbereiche, etc.) - gelegen in der Straße „Eitzte“ 2 in 27446 Selsingen / Lavenstedt, zum Wertermittlungstichtag 09. Dezember 2021 mit rund

110.000 EUR

angenommen werden.

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

Agathenburg / Hamburg, den 25. Januar 2022



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